Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Napoli

-IV Sez. Civ. - Dott.ssa Valentina VALLETTA -

CAUSA: **contro** **+3 -**

N°R.G. 5419/2022.----------

PREMESSA E MANDATO: Io sottoscritto **dott. ing. LOPEZ Giuliano**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n°10309, con studio in Napoli alla via Viale Villa S. Maria n° 12, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice Relatore dott.ssa **Valentina VALLETTA** ed in esecuzione all'incarico affidatomi con ordinanza del 09.12.2023 - ***prossima udienza 05.11.2024*** - dopo aver accettato con giuramento di rito, ho proceduto alle incombenze relative allo svolgimento della consulenza tecnica conferitomi nell'ambito dei quesiti che riassumo:

"Esaminati gli atti di causa ed espletato ogni altro necessario accertamento, risponda il CTU ai quesiti formulati da parte attrice nelle note depositate in data 11.11.23. Dica quant'altro utile ai fini di causa".

Per facilità di lettura si riporta quanto richiesto dalla parte appellante nelle note scritte del 11.11.23: *".....voglia conferire l'incarico al nominato CTU affinché proceda all'accertamento della divisibilità dell'immobile e del suo valore all'attualità ed la formazione delle quote. ....".*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: In adempimento a tale mandato le operazioni peritali ebbero inizio il giorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

29.01.2024, presso i luoghi di causa siti in Napoli, alla Via Nuova San Rocco, n°169. In tale accesso, oltre allo scrivente CTU, era presente soltanto il dott. [redacted] marito della Sig.ra [redacted] A seguito di sopralluogo effettuato il CTU rilevava che l'appartamento oggetto di consulenza, contrariamente a quanto riportato catastalmente, in cui viene riportato come un'unica unità immobiliare, risultava essere suddiviso in due mini appartamenti. Dopo la lettura del mandato conferitogli il CTU insieme al Collegio riunitosi ispezione purtroppo solo uno dei due prefati mini appartamenti, compiendo rilievi fotografici e misurazioni. Si precisa che il mini appartamento ispezionato, così come dichiarato dal [redacted] risulta gestito dalla [redacted] mentre l'altro mini appartamento risulta gestito dal [redacted] Altresì, nel corso dell'accesso peritale il Sig. [redacted] dichiarava di aver avvisato l'inquilino del [redacted] dell'accesso peritale, il quale non risultava presente nel prefato miniappartamento. Infine, il CTU al fine di ispezionare anche l'altra metà dell'unità immobiliare oggetto di consulenza rinviava le operazioni peritali. Il giorno 02/02/2024 presso i luoghi di causa siti in Napoli, alla Via Nuova San Rocco, n°169, ripresero le operazioni peritali. Anche in tale accesso, oltre allo scrivente CTU, era presente soltanto il [redacted] marito della [redacted] il quale metteva a disposizione del Collegio costituitosi l'altra metà dell'unità immobiliare oggetto di consulenza (secondo miniappartamento) che nel corso del primo accesso non era stato ispezionato. Nel corso del secondo accesso il CTU compieva rilievi fotografici e misurazioni. Infine, il C.T.U. per adempiere al mandato dell'Ill.mo Giudicante chiudeva le operazioni peritali relative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE: Lo scrivente precisa che il bene oggetto della presente consulenza è un appartamento facente parte del fabbricato ubicato in **Napoli** (NA), alla Via **Nuova San Rocco n. 169** (catastalmente n. 46) (cfr Fig. 1 Stralcio Aero-Planimetrico).

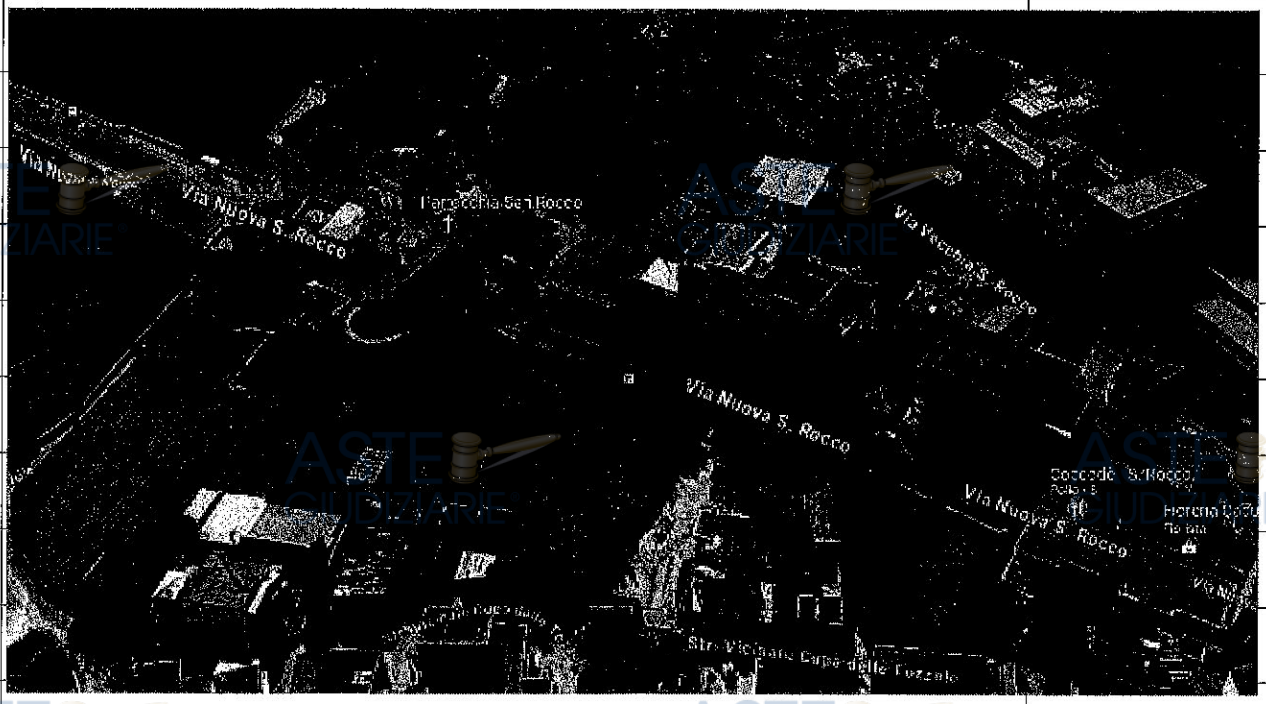

Fig. 1 - Stralcio Aero-Planimetrico

Il fabbricato, in cui è presente l'appartamento oggetto della presente relazione, si eleva per quattro piani fuori terra (compreso piano terra), la cui struttura portante è in cemento armato, e si presenta in un sufficiente stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di consulenza, posto al terzo del prefato fabbricato, è censito nel catasto urbano del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. **SCA** Foglio **14** Particella **110** Subalterno **15,** Via Nuova San Rocco A Capodimonte n. 46 Piano 3, cat. A/2, cl.4, vani 5,5, superficie catastale totale mq 122, superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq 121, R.C.E.553,90.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento, inoltre, confina con aree consortili per più piani, appartamento contraddistinto con cassa scale e proprietà Carano Giuseppe o aventi causa da un lato, con detta Via dal secondo lato e con proprietà Carano Francesco o aventi causa dal terzo lato.

L'immobile oggetto di relazione, da visura catastale risulta attualmente di proprietà (cfr Fig. 2 e 3 Visura attuale dell'immobile).:

1. [redacted] (CF [redacted], nato a NAPOLI (NA) il [redacted] con **Diritto di Proprietà per 11/24** in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto VOLTURA D'UFFICIO del 21/11/2001 Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Sede NAPOLI (NA), Repertorio n. 284663 - PU Sede NAPOLI (NA), Registrazione n. 16169 registrato in data 23/11/2001 - COMPRAVENDITA - AIF Voltura n. 23585.1/2007 - Pratica n. NA0496458 in atti dal 25/06/2007);
2. [redacted] (CF [redacted], nato a NAPOLI (NA) il [redacted] con **Diritto di Proprietà per 1/12** in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto precedentemente indicato);
3. [redacted] (CF [redacted], nata a NAPOLI (NA) il [redacted] con **Diritto di Proprietà** per **11/24** in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto del 30/01/2020 Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO MARIA FRANCE Sede CALVIZZANO (NA) Repertorio n. 871 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2355.1/2020 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 05/02/2020). –

Per quanto attiene le planimetrie del cespite, si precisa sin da ora che si riscontrano alcune discrasie dello stato di fatto rispetto ai grafici catastali (cfr Fig. 4 Planimetria catastale), che saranno meglio precisate successivamente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2024
Ora: 16:51:39
Numero Pratica: T386788/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2024

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **14** Particella **110** Subalterno **15**

Classamento:
Rendita: **Euro 553,99**
Rendita: **Lire 1.072.500**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2**[1], Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: VIA NUOVA SAN ROCCO A CAPODIMONTE n. 46 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **122 m²** Totale escluse aree scoperte [2]: **121 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 (n. 27893.2/1999)

Annotazioni: INTESTAZIONE DA VERIFICARE; Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **14** Particella **110** Subalterno **15**
Partita: **1299342**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **32** Particella **110**

Indirizzo

VIA NUOVA SAN ROCCO A CAPODIMONTE n. 46 Piano 3

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 (n. 27893.2/1999)
Annotazioni: INTESTAZIONE DA VERIFICARE

Fig. 2 - Visura attuale dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024
Ora: 18:51:39
Numero Pratica: T396788/2024
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 553,90
Rendita: Lire 1.072.600
Zona censuaria 2,
Categoria A/2[4], Classe 4, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 (n. 27693.2/1999)
Annotazioni: INTESTAZIONE DA VERIFICARE, Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatica (D.M. 701/94)
Notifica in corso con protocollo n. 107373 del 14/12/1999

> Dati di superficie

Totale: 122 m²
Totale escluse aree scoperte [b]: 121 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/12/1999, prot. n. 27693

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1 [redacted]
(CF [redacted])
nato a [redacted]
Diritto di Proprieta' per 11/24 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 21/11/2001 Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 284689 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 18169 registrato in data 23/11/2001 - COMPRAVENDITA - AIF Voltura n. 23685.1/2007 - Pratica n. NA0486458 in atti dal 26/08/2007

> 2 [redacted]
nato a [redacted]
Diritto di Proprieta' per 1/12 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> 3 [redacted]
nata a [redacted]
Diritto di Proprieta' per 11/24 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 30/01/2020 Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO MARIA FRANCE Sede CALVIZZANO (NA) Repertorio n. 871 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2355.1/2020 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 05/02/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Fig. 3 - Visura attuale dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

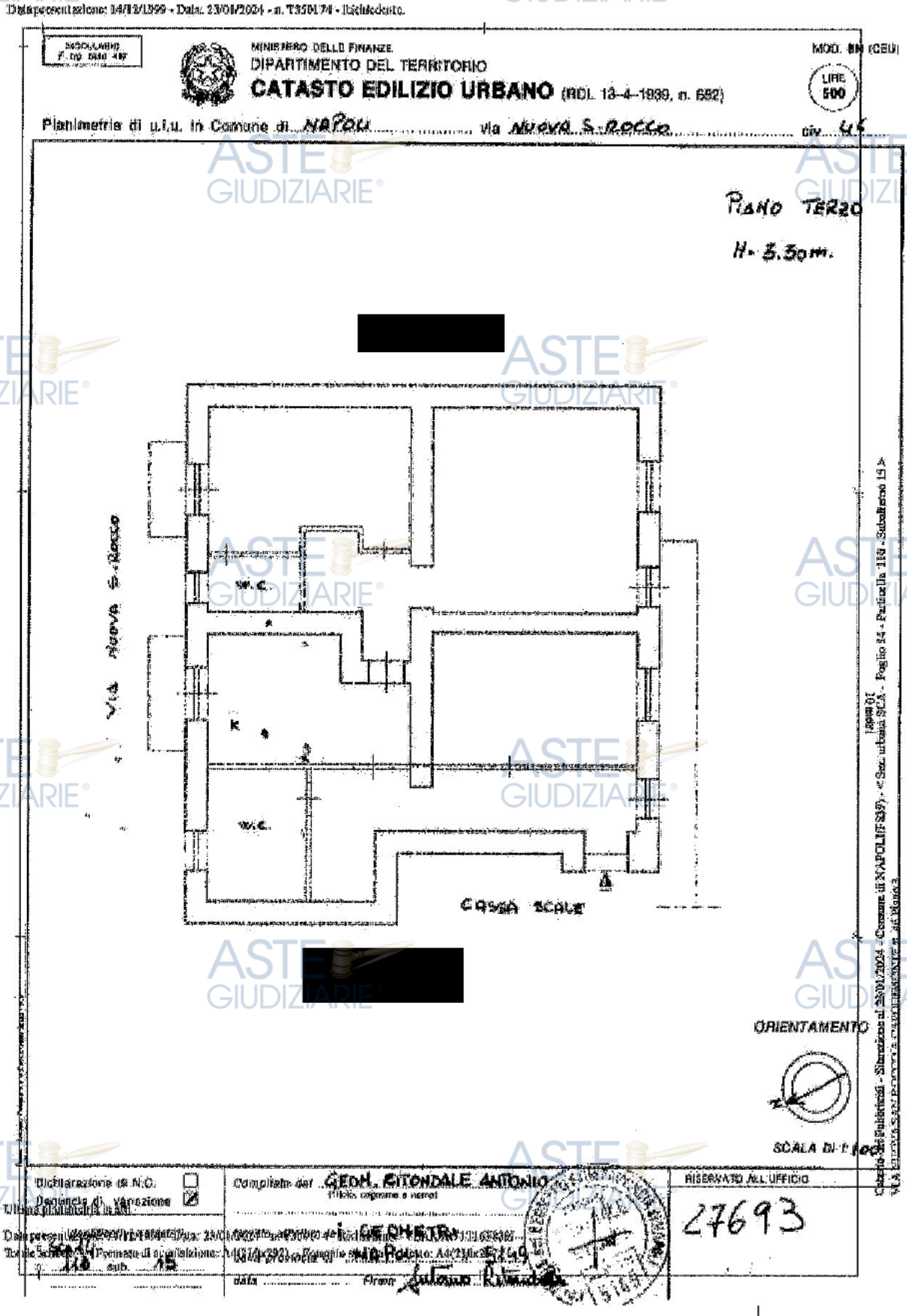

Fig. 4 - Planimetria catastale dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, il cespite risultava costituito da due distinte unità abitative, eseguito senza titolo, sull'immobile ed abitate altrettanto distintamente da due nuclei familiari diversi, conseguite tramite la chiusura del varco cerchiato in rosso in Fig. 5., la realizzazione e l'abbattimento di alcuni tramezzi, e la realizzazione di un accesso tramite il balcone. Pertanto, le unità immobiliari ottenute, sono state eseguite senza alcun permesso previsto dalla normativa urbanistica vigente, determinando una irregolarità del bene sia dal punto di vista urbanistico sanabile.

Per sanare tale abuso, è necessario presentare al Comune la Cila e pagare le relative sanzioni amministrative.

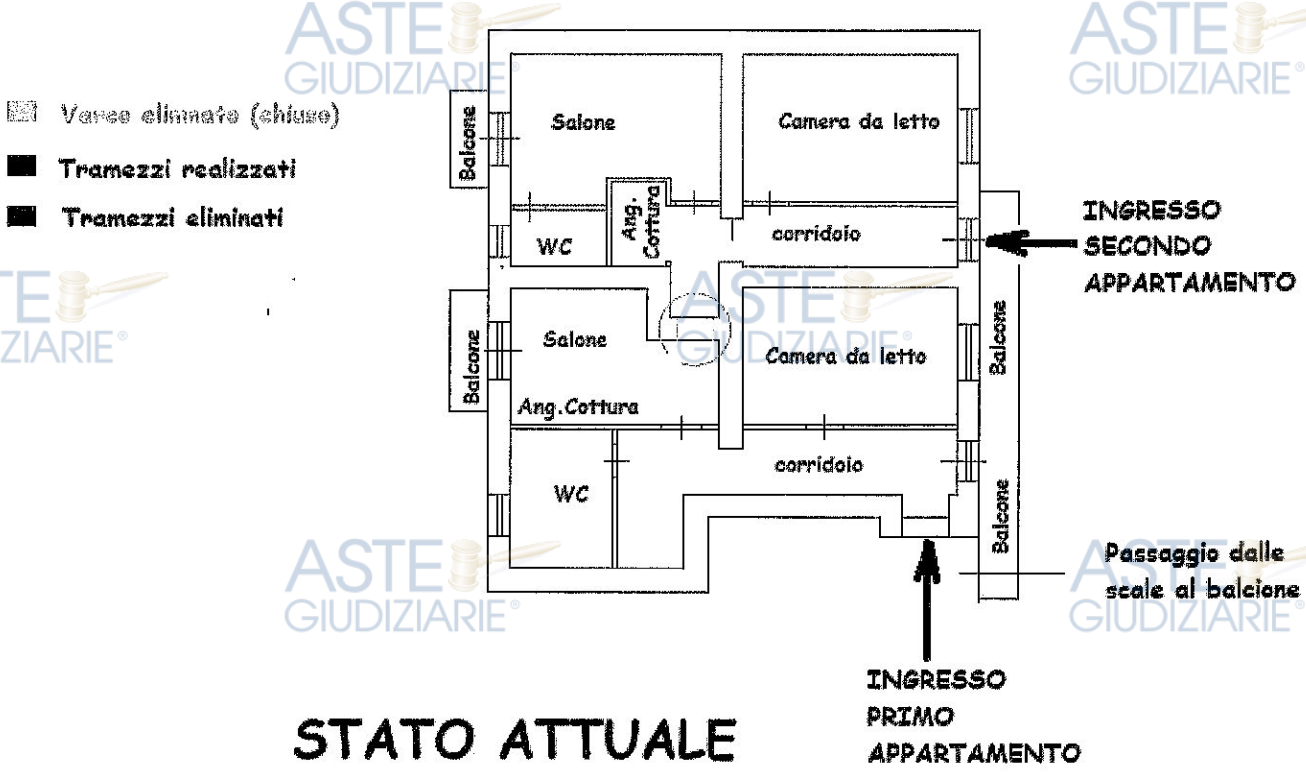

Fig. 5 - Stato attuale dell'immobile

Il primo appartamento, con ingresso dalle scale del fabbricato, è composto da corridoio, camera da letto bagno e salotto con un angolo cottura.

Inoltre, l'appartamento è asservito dai seguenti impianti tecnici:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- impianto idrico-sanitario con la presenza di un sottolettore;;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;
- bombola gpl per la cucina;
- impianto citofonico.
- impianto di riscaldamento con la presenza termosifoni nell'ingrasso/salone, nella camera matrimoniale, nel bagno e nel corridoio.

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto.

Passando al secondo con ingresso dal ballatoio/balcone, è composto anch'esso da corridoio, camera da letto bagno, salotto ed angolo cottura.

Inoltre, l'appartamento è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- impianto idrico-sanitario con la presenza di un sottolettore;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;
- impianto del gas ad uso domestico;
- impianto citofonico.
- impianto di riscaldamento con la presenza di termo arredi o termosifoni nell'ingrasso/salone, nella camera matrimoniale, nei due bagni, e nel corridoio.

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto.

Tutti gli ambienti dell'intero cespite hanno una copertura piana, con l'altezza netta pari a circa 3,30 m, mentre le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm, ed i muri esterni di circa 30 cm. Le finiture e lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

STIMA DEL BENE:

Corre l'obbligo precisare che il valore di mercato che scaturirà dalla stima sarà riferita ad una quota pari al 100% della proprietà, in quanto il bene è stato considerato dal sottoscritto Ausiliario del Giudice **"non comodamente divisibile"**. Infatti, pur risultando possibile il frazionamento, non sono tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento dei proprietari rispettivamente nella quota di 13/24 e di 11/24. Inoltre, nel caso di frazionamento dell'immobile in due appartamenti rispettivamente pari al 13/24 ed al 11/24 dell'intero cespite, corre obbligo precisare che non risulterebbe corretto applicare la semplice matematica per ottenere un valore di una quota di proprietà. Infatti il valore ottenuto dal semplice calcolo matematico, nel caso in questione, risulterebbe sicuramente superiore a ciò che il mercato potrebbe offrire in una situazione di questo tipo, proprio per la diminuzione del grado di appetibilità dell'immobile.

CRITERI DI VALUTAZIONE: In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione. I criteri di valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

applicati per la determinazione del Valore di Mercato degli immobili di proprietà sono di seguito descritti:

– metodo Comparativo basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

– metodo Reddituale basato sulla capitalizzazione ad un tasso di mercato dei redditi potenziali futuri.

I risultati di stima ottenuti con le diverse metodologie sono stati infine tra loro mediati, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ciò posto, si è dato corso alla ricerca del Valore di Mercato, come da mandato in oggetto, mediante due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2650	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	3,8	5,7	L
Box	NORMALE	1100	1650	L	4,6	6,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2700	L	5,7	8,5	L

(Agenzia delle Entrate), relativamente al Comune di Napoli (NA) fascia Periferica/FRULLONE, VIA SAN ROCCO, RIONE LIETI, per la zona D35, si rilevano i seguenti dati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.610**	*Euro* **2.142**	*Euro* **2.673**

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **4,10**	*Euro* **5,47**	*Euro* **6,84**

PER LA VENDITA

PER LA LOCAZIONE

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli (NA), via Nuova S. Rocco, 169, si rilevano i seguenti dati attuali:

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono leggermente superiori. Tali valori altresì sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la vendita a parità di tipologia e caratteristiche un valore medio di mercato pari a 2.200,00 €/mq, per la locazione un valore pari a 5,50 €/mq.

Pertanto, si assumono i seguenti valori:

Per la vendita: 2.181,00 €/mq

Per la locazione: 5,97 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

dove V_m = valore di mercato; R_n = reddito netto; r = saggio di capitalizzazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese$$

Procedendo allo sviluppo con riferimento ai valori precedentemente rilevati, si ottiene il seguente **canone locativo mensile medio**:

mq 122 x €/mq 5,97 = €. 728,34

da cui può rilevarsi il relativo **Reddito lordo annuo**:

€ 728,34 x 12 mesi = € 8740,08 ~ € 8740,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 8.740,00 = 1.748,00 euro Quindi:

$R_{netto} = R_{lordo} - spese = 8.740,00 - 1.748,00 =$ **€. 6992,00**

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli, si assume come saggio di capitalizzazione **r** la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (0,50 – 4,50) ossia **r = 3,50 %**

L'unità immobiliare viene pertanto così stimata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{6992,00}{0,035} \sim €.\ 199.770,00$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare. I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

•K_1 – **TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: **K_1=0,92**

•K_2- **STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **K_2= 1,00**

•K_3 - **QUALITÀ DELLE FINITURE**. Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è buona, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **K_3 = 1,02**

•K_4 - **DOTAZIONE IMPIANTI**. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente: **K_4 = 1,00**

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪K_5-**PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato posto auto assegnato, pertanto si assume il coefficiente: **K_5= 0,98**

▪K_6-**PERTINENZE ESCLUSIVE**. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame non vi sono pertinenze accessorie quindi si assume il coefficiente: **K_6=0,98**

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪K_7 - **LIVELLO DI PIANO**. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato; Piano terra: -10% del valore quotato; Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato. Nel caso in esame si assume il coefficiente: **K_7 = 1,00**

▪K_8 - **AFFACCIO E PANORAMICITÀ**. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame si assume il coefficiente: **K_8 =1,00**

▪K_9 - **LUMINOSITÀ**. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo: **K_9 = 1,02**

▪K_{10} - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

K_{10} =0,82

$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \approx 0,75$

Procedendo allo sviluppo con riferimento ai valori precedentemente rilevati, si ottiene il seguente **valore di mercato,** pari al prodotto tra la quotazione al mq precedentemente calcolata, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie (S):

$$V_m = 2.181 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times Sc$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.181 \times 0,84 \times 122,00 \sim \textbf{€. 199.560,00}$$

Orbene, facendo la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti, si ottiene **il più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di consulenza:

$$V = \frac{(€.\ 199.770,00 + 199.560,00)}{2} = €.\ 199.665,00$$

Infine, lo scrivente Ausiliario del Giudice, visto che lo stato attuale risulta difforme da quello riportato sulla planimetria catastale, calcola di seguito il Valutazione della piena proprietà, che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi sanabili sopraripportati: 2.800,00 € (per accertamento di conformità per diversa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distribuzione degli spazi interni) e aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in 300,00 euro; oneri adeguamento impianti 2.500,00 euro. Inoltre, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni

$P = V_m - C - 5\% = [€199.665,00 - (€ 2800,00 + 300,00 + 2500,00)] - 5\% \sim$

€ 184.082,00

NOTE DEI CONSULENTI DI PARTE: Come da mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a trasmettere, a mezzo posta elettronica, la propria relazione ai rappresentanti delle parti in giudizio [redacted] per la parte istante), assicurandosi altresì dell'avvenuta ricezione. A tutt'oggi la parte istante [redacted] unica parte costituita nel giudizio oggetto di consulenza, NON ha inviato osservazioni alla bozza di relazione.----------

RISPOSTE ALLE NOTE DEI CONSULENTI DI PARTE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti postomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, posso con molta serenità esprimere il mio parere e dichiarare quanto segue:

1) **l'immobile oggetto di consulenza è stato considerato "non comodamente divisibile". Infatti, pur risultando possibile il frazionamento, non sono tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento dei proprietari rispettivamente nelle quote di 13/24 e di 11/24. Inoltre, nel caso di frazionamento in due appartamenti rispettivamente pari al 13/24 ed al 11/24 dell'intero cespite, corre obbligo precisare che, non risulterebbe corretto applicare la semplice matematica per ottenere un valore di una quota di proprietà, poiché, la diminuzione del grado di appetibilità sul mercato degli immobili frazionati rispetto all'intero immobile, ridurrebbe sensibilmente il valore.**

2) **il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di consulenza è pari a €. 199.665,00.**

3) **Infine, visto che lo stato attuale risulta difforme da quello riportato sulla planimetria catastale, è stato calcolato il Valutazione della piena proprietà al netto sia dei costi occorrenti per sanare gli abusi che di un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso. In base alle suddette considerazioni il Valutazione della piena proprietà risulta pari a € 184.082,00**

Napoli, 25 Luglio 2024 Il C.T.U.

Allegati: Ing. G. LOPEZ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Verbali operazioni peritali.
2. Accettazione dalla P.E.C. "Invio Bozza CTU" spedita alle parti.
3. Consegna della P.E.C. "Invio Bozza CTU" spedita alle parti.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 20 pagine dattilografate + allegati (Totale pag. 27), di aver svolto l'incarico ricevuto. ----------

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009