

Indice

1. INCARICO.....	2
2. PREMESSA	2
3. INQUADRAMENTO.....	2
4. PRECISAZIONI E OPERAZIONI PERITALI.....	3
5. DATI CATASTALI	4
6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	4
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
8. VISURA STORICA PER IMMOBILE.....	5
9. NORMATIVA URBANISTICA.....	5
10. REGOLARITA' EDILIZIA	6
11. STIMA.....	6
12. OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI RELAZIONE CTU.....	10
13. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.....	11
14. ALLEGATI.....	12



1. INCARICO

In data 30/04/2020, il sottoscritto Arch. Andrea De Nicola, con studio in Via Nuova Nola, 298 - 80036 - Palma Campania (NA), email denicolaandrea@live.it, PEC denicolaandrea89@pec.it, Tel. 3926818190, veniva nominato CTU nella causa di cui all'R.G. n°7816/2018 e in data 12/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2. PREMESSA

- Non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile per le motivazioni descritte nei verbali effettuati e allegati al fascicolo telematico, presentate dallo scrivente nelle date 15/01/2021 e 02/02/2021.
- Sono state presentate le richieste di autorizzazione all'accesso forzato, allegare al fascicolo, nelle date 15/01/2021 e 15/03/2021 di cui mai si è avuto riscontro.
- Il Comune di Casalnuovo non è stato in grado di reperire il documento con cui è stato realizzato l'immobile oggetto di stima, nonostante la richiesta presentata dallo scrivente via pec in data 11/02/2021. (vedi Istanza di acquisizione documentale prot. 5431 in allegato).

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Via G. Pascoli n.15, piano 1, interno 2, composto da 3,5 vani catastali e confinante con pianerottolo, cassa scale, appartamento distinto con il numero d'interno 3 e con Via Giovanni Pascoli; l'immobile è individuato al N.C.E.U. al foglio 14, part. 443, sub.2, categoria A/3 classe 2 (come risulta dagli atti esaminati).

3. INQUADRAMENTO

L'immobile è sito in Casalnuovo Napoli in Via G. Pascoli n. 15, zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da palazzine di recente costruzione; nella zona circostante la palazzina vi è facile possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La zona risulta alquanto tranquilla, prevalentemente a carattere residenziale, è ben collegata e dista circa 2 km dalla centrale via del Corso Umberto. Inoltre, nelle vicinanze dell'immobile in questione, si trovano diversi esercizi commerciali, l'ASL NA 2 Nord - Distretto 47, l'Ufficio Postale, diverse scuole e collegamenti vari (circa a 300 metri dalla stazione della Circumvesuviana "Talona").
(Vedi Inquadramento Territoriale in allegato)

4. PRECISAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. arch. Andrea De Nicola ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nei fascicoli delle parti e relative indagini presso i Pubblici Uffici.

Per quanto riguarda l'accesso per visionare il bene oggetto di causa, fissato in data **24/11/2020** alle ore 16.00 questo non è avvenuto poiché il sig. [REDACTED] occupante dell'immobile, non ha permesso a questo CTU di accedervi per motivi di Covid-19. Alle ore 16.30 lo scrivente concludeva le operazioni peritali. (I verbale).

Il giorno **08/01/2021** alle ore 11.30 circa, lo scrivente contattava telefonicamente il sig. [REDACTED] per concordare un nuovo accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali, non ricevendo risposta. Dopo pochi minuti il sig. [REDACTED] contattava telefonicamente lo scrivente e impediva di concordare un nuovo accesso.

Il giorno **15/01/2021** lo scrivente presentava all'Ill.mo Giudice il II verbale, per via telematica, con inclusa la richiesta di autorizzazione all'accesso forzato, ma non si è avuto riscontro (II verbale).

Il giorno **23/01/2021** lo scrivente, inviava raccomandata 1 con prova di consegna al sig. [REDACTED] fissando un nuovo accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali, come disposto dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Nicoletta Calise (comunicazione del 18/01/2021) fissando le operazioni peritali, per l'accesso all'immobile, al giorno **29/01/2021** alle ore 16.00. Il giorno **26/01/2021** alle ore 10.00 circa, il sig. [REDACTED] ricevuta la comunicazione via raccomandata, contattava telefonicamente lo scrivente ribadendo, nuovamente, che non avrebbe permesso l'accesso alla sua abitazione per lo svolgimento delle operazioni peritali per motivi legati al covid-19. Il giorno **28/01/2021** alle ore 11.40 lo scrivente inviava al sig. [REDACTED] comunicazione via mail per confermare l'avvenimento delle operazioni peritali del giorno **29/01/2021**; alle ore 13.10 il sig. [REDACTED] inviava, allo scrivente, una mail, nella quale ribadiva che non avrebbe permesso l'accesso alla sua abitazione, come già accennato telefonicamente il giorno 26/01/2021. Il giorno **02/02/2021** lo scrivente presentava il III verbale al Giudice, via telematica, con inclusa richiesta di autorizzazione all'accesso forzato senza mai avere riscontro (III verbale).

Il giorno **25/02/2021** lo scrivente, non avendo ricevuto risposta dal Comune di Casalnuovo di Napoli, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Casalnuovo di Napoli per acquisire la documentazione utile alle operazioni peritali. I dipendenti del Comune di Casalnuovo rilasciavano allo scrivente SOLO il Certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente, e dopo controlli accurati comunicavano di non aver trovato nessun documento utile richiesto da questo CTU (**Istanza di acquisizione documentale prot. 5431 in allegato**).

Il giorno **15/03/2021** lo scrivente presentava all'ill.mo Giudice un'ulteriore istanza con la quale richiedeva l'autorizzazione all'accesso forzato presso l'immobile oggetto di stima, senza mai avere riscontro.

Per tutto quanto sopra descritto, visti i tempi ristretti, esaminati gli atti del procedimento, reperiti alcuni documenti presso i Pubblici Uffici di Competenza e prodotti ulteriori documenti utili alla stima dell'immobile lo scrivente C.T.U. non ha dubbi sull'identificazione del bene e si basa sugli atti in possesso per effettuare la stima dell'immobile.

5. DATI CATASTALI

Unità immobiliare: dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		14	443	2			A/3	2	3,5 vani	Totale: 68 m ² Totale escluse aree scoperte*: 62 m ²	Euro 198,84	Valutazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 15 piano: 1 interno: 2.													

6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il bene non è divisibile.

Appartamento posto al primo piano, di una palazzina sita in Casalnuovo (Na) in via G. Pascoli n.15. Il fabbricato è in cemento armato ed è composto da 4 piani fuori terra, tutti destinati ad abitazione, compreso terrazzo di copertura. La palazzina, nonché l'area esterna si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Dalle visure storiche effettuate, risulta che la palazzina è stata costruita intorno alla fine degli anni 80 inizio anni 90.

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, le pareti perimetrali hanno uno spessore di circa 40 cm, intonacate e tinteggiate di colore bianco all'esterno. La copertura dell'edificio è piana.

L'immobile oggetto di stima è posto al primo piano del fabbricato, e occupa una superficie di 84,00 mq compreso i balconi (superfici meglio specificate nella scheda allegata).

Dalla documentazione prodotta e in possesso risulta che l'appartamento, oggetto della stima, è composto da un soggiorno/cucina, n.2 camere da letto, n1 bagno, un piccolo disimpegno e due balconi. All'appartamento vi si accede tramite una scala in comune con gli altri appartamenti facenti parte del fabbricato. L'ingresso dà nel soggiorno/cucina dal quale ci si immette in un piccolo disimpegno che conduce alla zona notte composta da un bagno e due camere da letto ampie e luminose entrambe con accesso ai balconi. Tutti gli ambienti sono abbastanza luminosi e dotati di balconi. Complessivamente, l'appartamento si trova in buone condizioni di

manutenzione per ciò che concerne finiture esterne; le pareti perimetrali hanno uno spessore di 40 cm mentre le pareti interne hanno uno spessore di 10 cm. Il fabbricato dispone anche di un accesso carrabile tramite un porticato.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dal Sig. [REDACTED] e famiglia.

8. VISURA STORICA PER IMMOBILE

- Il documento è allegato alla presente.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata e intestata al sig. [REDACTED]

9. NORMATIVA URBANISTICA

La particella censita in Catasto Fabbricati con il mappale n° 443 del foglio 14 ricade in zona "B1- residenziale satura".

Che in base allo Strumento di Intervento dell'Apparato Distributivo per i fabbricati ricadenti in Z.T.O. "B 1" sono consentiti gli esercizi di vicinato (EV) fino a mq 250, gli esercizi commerciali per strutture Medie Alimentari e Misto (MAM) e Medie Extralimentare (ME) fino a mq 400, nonché mercato su area privata (MAP) secondo le indicazioni previste dal titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del SIAD;

La suddetta zona del P.R.G. è regolata dalle seguenti norme tecniche attuative:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "B"

Tali zone sono costituite da manufatti o insieme di manufatti privi di carattere storico ambientale compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Tali zone sono suddivise in tre sottozone: " B1" - "B2" e "B3":

Nella sottozona "B1" e "B2" non è possibile nuova edificazione in quanto satura, sono invece consentiti interventi di: ricostruzione - ristrutturazione edilizia, trasformazione interna, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo a parità di volume e superficie utile preesistente. Nella sottozona "B1" e "B2", nei soli interventi comportanti adeguamento antisismico è consentita la modifica della copertura con tetti resi non spingenti.

Sottozona "B3" è stata stralciata in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale a norma del Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 546/97 ed è sottoposta alla disciplina di cui all'art.4 della Legge Regionale n. 17 del 20.03.1982 modificato e integrato dai comma 2 e 3 dell'art. 9 L.R. 15/2005 a

decorrere dal 19.08.2005 e art. 9 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 in vigore dal 30.06.2003 e ss.mm.ii.

(Certificato di destinazione urbanistica prot.7274 del 25/02/2021 reg. n°14 rilasciato allo scrivente CTU dal Comune di Casalnuovo di Napoli – Settore IX - Servizio Urbanistica – Antiabusivismo – SUAP – 219/81 – Condonò Edilizio - vedi allegato).

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Il Comune di Casalnuovo non è stato in grado di reperire il documento con cui è stato costruito l'immobile oggetto di stima, nonostante la richiesta presentata dallo scrivente via pec in data 11/02/2021.

Dai controlli effettuati presso i competenti uffici comunali non è stata trovata dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dei luoghi e non risultano eventuali pratiche di condono edilizio e di abusi edilizi.

Inoltre, l'immobile non possiede attestato di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il suo indice di prestazione energetica

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

11. STIMA

Il bene è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 443, Sub.2, Categoria A/3.

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliari innanzi descritte. Trattasi di un appartamento ubicato nel Comune di Casalnuovo (NA) in Via G. Pascoli n.15 in una palazzina composta da 4 (quattro) piani fuori terra.

L'immobile è sito in un area residenziale con tipologia architettonica prevalente di abitazioni civili di non di particolare pregio storico. Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

- Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima;
- Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Al fine di poter applicare il suddetto metodo il sottoscritto ha integrato la sua conoscenza personale del mercato attuale con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; una volta accertati i valori si è potuto dare avvio alla costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato risulta il seguente: per abitazioni di tipo civile, con riferimento all'attualità il prezzo medio degli appartamenti siti in Casalnuovo di Napoli oscilla tra 1.200,00€ e 1.800,00€ per metro quadrato a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Importo che trova tra l'altro più o meno riscontro anche con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio" riferite ai fabbricati a tipologia "abitazioni di tipo civile" della "Zona centrale di Casalnuovo (NA), relativi all'anno 2021, nel 1 trimestre.

Per l'appartamento in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, il sottoscritto ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore medio di **€ 1.500,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria A/3**; in quanto l'immobile è luminoso ed è in discrete condizioni di manutenzione si trova all'interno di un fabbricato situato in una zona tranquilla ed è centrale rispetto a tutto quanto concerne i servizi, le scuole, gli esercizi commerciali, i collegamenti e la vita sociale. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperti calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali in comune;
- 25% delle superfici quali terrazze, balconi e simili.

Appartamento: Via Giovanni Pascoli, 15 – Casalnuovo di Napoli (NA)

Ambiente	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale (mq)
ingresso	18,25	1	18,25
soggiorno/cucina	3,25	1	3,25
disimpegno	13,20	1	13,20
letto 1	9,75	1	9,75
letto 2	5,45	1	5,45
wc 1	19,93	0,25	4,98
terrazzi	1,35	1	1,35
pareti interne	8,72	1	8,72
pareti perimetrali	4,10	0,50	2,05
TOTALE	84,00		67,00

TOTALE COMMERCIALE: 67,00 mq

Pertanto, a seguito di tali considerazioni, il sottoscritto CTU ha considerato un valore unitario di mercato pari a **1.500,00 €/mq** per cui il valore stimato per l'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 1.500,00 x mq 67,00 = € 100.500,00 (Euro centomilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Casalnuovo di Napoli (NA) - Via G. Pascoli n.15, scala unica, interno 2, piano 1	67,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 100.500,00	100,00	€ 100.500,00
Valore di stima:					€ 100.500,00

Lo scopo della stima è valutare, mediante i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico incaricato il valore dell'immobile oggetto della contesa.

Per l'appartamento in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di € **1.500,00** per metro quadro "commerciale" per la categoria A/3;

Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperti calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando: 100% delle superfici calpestabili; 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali non in comune; 50% delle superfici pareti perimetrali in comune; 25% delle superfici di balconi, terrazzi o simili.

Pertanto, a seguito di tali considerazioni, il sottoscritto ha considerato un valore unitario di mercato pari a **1.500,00 €/mq** per cui il valore stimato per l'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 1.500,00 x mq 67,00 = € 100.500,00 (Euro centomilacinquecento/00)

A tale stima vanno detratti:

- costi per produrre i certificati energetico e degli impianti (da quantizzare).

Il valore totale di stima risulta pari a:

€ 100.500,00 (€ centomilacinquecento/00).

Il CTU

Arch. Andrea De Nicola

Il giorno 12/04/2021 lo scrivente inviava la bozza della relazione CTU all'Avv. [REDACTED] (ricevuta in allegato) il quale faceva le seguenti osservazioni:

- 1) *La dichiarazione del CTU secondo cui il Comune di Casalnuovo non è stato in grado di reperire il documento con cui è stato costruito l'immobile oggetto di stima, nonostante la richiesta presentata dallo scrivente via pec in data 11/02/2021. (vedi istanza di acquisizione documentale prot. 5431 in allegato)" risulta essere del tutto insufficiente. Si chiede che il CTU si faccia attestare dal Comune l'assenza del suddetto documento atteso che appare alquanto anomala tale irreperibilità della documentazione.*
- 2) *Si prega di precisare che alla Conservatoria dei RR.II. sebbene la proprietà sia intestata a [REDACTED] è trascritta sia la domanda di inefficacia e sia la successiva sentenza.*
- 3) *La perizia è insufficiente in quanto non si ha conoscenza degli impianti e delle finiture interne, se sia dotata di un servizio o di doppi servizi, se sia dotata o meno di riscaldamento autonomo, l'ammontare dei costi condominiali mensili, se sia dotata di pertinenze quali cantinati non accatastati in utilizzo all'immobile.*
- 4) *Si dissente sulla deduzione del valore del bene per i costi per la produzione del certificato energetico e degli impianti per una somma di €. 1500,00 in quanto l'incarico conferito è di dare una valutazione commerciale al bene. Eventuali costi, ove a carico dell'alienante saranno dedotti dal ricavato e non a monte dalla valutazione stessa dell'immobile che una operazione del tutto errata ed immotivata.*

13. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Lo scrivente CTU prende atto delle osservazioni fatte dall'Avv. [REDACTED] redige la seguente:

- 1) Per quanto riguarda la documentazione attestante la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, questo CTU si recava nuovamente presso il Comune di Casalnuovo di Napoli in data 15/04/2021 con l'intento di reperire la documentazione necessaria ma dopo varie ricerche da parte dei dipendenti del Comune di Casalnuovo non è stata rilevata alcuna informazione inerente l'immobile oggetto di stima (vedi dichiarazione allegata)
- 2) La proprietà risulta intestata al sig. [REDACTED] nato il 20/04/1980 a Napoli (NA) e risulta trascritta sia la domanda di inefficacia e sia la sentenza (vedi allegato)
- 3) La perizia è stata effettuata sui documenti reperiti e in possesso di questo CTU per le motivazioni già descritte sopra (vedi PRECISAZIONI E OPERAZIONI PERITALI).
- 4) Il sottoscritto accoglie la richiesta di non quantizzare eventuali spese per la produzione dei certificati necessari e mancanti (come descritto nella STIMA).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palma Campania, 23/04/2021

L.c.s.

Il CTU

Arch. Andrea De Nicola