arch. Mariano RUSSO
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

OGGETTO:
Relazione di consulenza

Causa n. 31883/05 - R.G.C.

COMMITTENTE:
Tribunale di Napoli IV Sezione Civile
Giudice Dr.ssa Bonavita

Indice:

1. Premessa……...……..1

2. Sul mandato conferito…….....……..1

3. Svolgimento del mandato……....……....2

4. Risposta ai quesiti del mandato…….…….....5

Allegati:

- **ALL.1. Documentazione fotografica**
- **ALL.2. Verbali dei sopralluoghi**
- **ALL.3. Visure catastali**
- **ALL.4. Visure Conservatoria RR. II. di Napoli 1 ed archivio Napoli 2**
- **ALL.5. Copie atto di compravendita dell'immobile**
- **ALL.6. Elaborato Autocad**
- **ALL.7. Risposte dei vari Uffici tecnici alle richieste del C.T.U.**
- **ALL.8. Corrispondenza**
- **ALL.9. Schema excell relativo alla determinazione dei valori pro-quota**
- **ALL.10. Specifica onorario e spese**

1.Premessa

Il sottoscritto arch. Mariano Russo, con studio in Napoli alla Via**********, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° ****, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n° *****, ha ricevuto incarico per l'espletamento della consulenza tecnica di ufficio disposta per il giudizio in epigrafe con Ordinanza pronunciata dalla S.V. Illustrissima in data 23 marzo 2009. Con detta Ordinanza il sottoscritto era invitato nei locali del Tribunale di Napoli, 4ª Sezione Civile, per l'udienza del giorno 19 maggio 2009, alle ore 9,00. In tale udienza, il sottoscritto, dopo il giuramento, riceveva il mandato che è riportato al successivo paragrafo.

Il Giudice ha assegnato il termine di giorni centoventi per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria. Ha disposto, inoltre, che l'acconto di €700/00 da corrispondere al C.T.U. fosse, a carico provvisorio delle parti metà per ciascuno; ha autorizzato le parti a nominare il proprio C.T.P. entro il primo accesso ed a ritirare le produzioni delle parti costituite. Il C.T.U., infine, ha fissato il primo accesso sopralluogo per il giorno 26 maggio 2009, alle ore 16,00 sui luoghi di causa.

1. Sul mandato conferito

Il sottoscritto, ammonito delle responsabilità che si assumeva, accettava l'incarico di svolgere le seguenti operazioni peritali:

"*previa visione degli atti e dei documenti di causa, compia i necessari*

accertamenti, verifichi la comoda divisibilità formuli un progetto di divisione; in caso di indivisibilità determini il valore di mercato attuale. Verifichi, altresì, la commerciabilità (regolarità urbanistica) del cespite. Fornisca il C.T.U. l'esatta individuazione del bene. Nel caso che taluno dei condividenti fosse interessato all'assegnazione, il C.T.U. determini il valore di assegnazione ed il valore dei conguagli. Infine, il C.T.U. fornisca ogni ulteriore elemento utile ai fini della soluzione della controversia".

2. Svolgimento del mandato

Il sottoscritto si è immediatamente attivato per l'espletamento dell'incarico, producendo, in via preliminare, le visure catastali (semplice, storica e planimetrica) del cespite oggetto di consulenza e precisamente:

- appartamento ubicato al piano primo del fabbricato individuato col numero 3, sito nel Comune di Napoli, alla Via Domenico Fontana, 41, scala A, interno numero 3, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione AVV, foglio 8, particella 1031, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, zona censuaria 6, consistenza 5,5 vani, rendita catastale £ 40,26;
- cantinola annessa di mq. 5,90, interno n° 3, confinante a Sud – Ovest con cantinola n° 2, a Nord – Ovest con giardino annesso all'appartamento n° 2, a Nord – Est con cantinola n° 4, a Sud – Est con corridoio comune.

Successivamente, utilizzando come riferimento la planimetria catastale

prodotta di cui sopra, per verificare lo stato dei luoghi e per eseguire le opportune indagini occorrenti allo svolgimento dell'incarico conferitogli, il C.T.U. ha ritenuto opportuno svolgere tre sopralluoghi le cui date vengono appresso di seguito riportate in ordine cronologico:

- il 26 maggio 2009, dalle ore 16,00 alle ore 17,30;
- il 05 giugno 2009, dalle ore 16,00 alle ore 18,00;
- il 17 giugno 2009, dalle ore 16,00 alle ore 17,30.

Tutti gli accessi sopra indicati si sono svolti regolarmente e agli stessi sono risultate presenti le sole signore occupanti l'immobile oggetto di consulenza.

Pertanto, non sono stati nominati tecnici da entrambe le parti costituite in giudizio.

Contestualmente alle operazioni di cui sopra, nonché, allo studio ed all'approfondimento degli atti di causa, il C.T.U. ha effettuato ricerche presso gli Uffici appresso riportati:

- Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli;
- Ufficio Tecnico della V Municipalità Vomero - Arenella di Napoli;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari e archivi di Na. 1 e Na. 2;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata;
- Ufficio Tecnico Condono Edilizio di Napoli.

Inoltre, ha effettuato analisi di mercato essenziali per l'elaborazione della stima e quindi alla concretizzazione del mandato conferito.

Nel dettaglio, il primo accesso, alla data prestabilita, si è svolto regolarmente nell'appartamento oggetto di consulenza. Per ulteriori dettagli si rimanda ai verbali dei sopralluoghi allegati alla presente relazione di

consulenza (vedi allegato n. 2).

In corso di tale primo accesso si è confrontato quanto è rappresentato nella planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Ebbene, dal confronto sono emerse importanti discrasie che hanno indotto lo scrivente a concludere che la planimetria catastale associata all'immobile oggetto di procedimento appartiene ad un altro cespite sempre facente parte del parco ma ubicato all'interno di un altro fabbricato e ad un altro piano.

Pertanto, il C.T.U. ha ritenuto opportuno avvertire l'Ill.mo G.I. di tale incongruenza con nota informativa datata 15/06/2009 (vedi allegato n.8).

In risposta alla nota informativa di cui sopra, lo scrivente è stato autorizzato ad avvalersi di un collaboratore al fine di effettuare un rilievo preciso del cespite oggetto di perizia.

Quindi, il C.T.U., nel corso del secondo accesso ha provveduto ad effettuare opportuno ed accurato rilievo fotografico (vedi allegato n.1) e metrico (vedi allegato n.6) dei luoghi di causa, coadiuvato dalla sua collaboratrice di fiducia.

In occasione del terzo ed ultimo accesso, il C.T.U. ha provveduto ad integrare il rilievo fotografico e metrico iniziato nel corso del primo accesso, avendo questa volta come base del rilievo le copie dei grafici allegati all'atto di cessione di alloggio del cespite a sua volta allegato all'atto di compravendita del bene oggetto di consulenza (vedi allegato n.5), in quanto sia all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, sia agli archivi delle Poste e Telecomunicazioni la Licenza Edilizia del cespite non è reperibile, non si trova.

3. Risposta ai quesiti del mandato

Prima dell'inizio delle operazioni in sito, è stato eseguito uno studio approfondito degli atti di causa.

A conferma di quanto dichiarato nell'atto di citazione di cui sopra, delle indagini esperite dal C.T.U. presso i vari Uffici, nonché da quanto emerge dall'Atto di cessione di alloggio e dal titolo di provenienza (vedi allegato n.5), il bene immobile oggetto della seguente relazione è un **appartamento** ad uso residenziale posto al piano primo, interno n.3, del fabbricato n° 3, sito in Napoli, alla Via Domenico Fontana, 41, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione AVV, foglio 8, particella 1031, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, zona censuaria 6, consistenza 5,5 vani, rendita catastale £ 40,26.

Confina a Sud – Est e a Sud – Ovest con cortile comune, a Nord – Ovest con area annessa all'appartamento 1 ed a Nord – Est con cassa scala e appartamento int. 4.

Ad esso è annessa una **cantinola** di mq. 5,90, interno n° 3, confinante a Sud – Ovest con cantinola n° 2, a Nord – Ovest con giardino annesso all'appartamento n° 2, a Nord – Est con cantinola n° 4, a Sud – Est con corridoio comune.

Tale cespite è stato venduto, assieme alla cantinola, con atto Rep. 2403 (vedi allegato n.5) dall'Amministrazione delle Poste e Telecomunicazioni in data 06/11/1990**********.

Il cespite è ubicato in un fabbricato, posto all'interno di un parco privato custodito da un cancello automatico in ferro e da un portiere che alloggia in una guardiola (vedi foto n.1 in allegato n.1).

Inoltre, lo stesso risulta munito di impianto ascensore, in c.c.a. di sette piani fuori terra più un piano scantinato, con copertura del tipo "a lastrico solare", costruito in data anteriore al 02/09/1967.

La facciata principale, essendo stata oggetto di lavori recenti, è in buone condizioni di manutenzione (vedi foto n.2 in allegato n.1), altrettanto si può dire delle parti comuni situate all'interno dello stabile (vedi foto n.3 in allegato n.1).

Allo stesso immobile si accede dalla porta situata sulla sinistra di chi esce dall'ascensore del piano primo e, quindi, sulla destra del pianerottolo di smonto della scala.

L'appartamento è costituito da un **ingresso di** superficie utile circa 11,23 mq che serve tutti gli ambienti (vedi foto n.4 in allegato n.1); nel dettaglio serve:

- **la cucina – tinello** (vedi foto n.5 in allegato n.1) di superficie utile circa 12,70 mq che conduce al **piccolo ripostiglio** (vedi foto n.6 in allegato n.1) di superficie utile circa 1,75mq e che è servita, a mezzo di una portafinestra (vedi foto n.7 in allegato n.1), da **un terrazzino a livello** di superficie utile circa 3,60mq (vedi foto n.8 in allegato n.1) che è collegato a mezzo di un finestrino alto al ripostiglio (vedi foto n.9 in allegato n.1);
- **il bagno** finestrato di superficie utile circa 4,80 mq (vedi foto n.10 in

allegato n.1);

- **la camera da letto 1** di superficie utile circa 15,37 mq (vedi foto n.11 in allegato n.1) servita da un secondo **terrazzino a livello** di superficie utile circa 3,45mq (vedi foto n.12 in allegato n.1);
- **la camera da letto 2** di superficie utile circa 16,00 mq (vedi foto n.13 in allegato n.1) servita da un **grande balcone** di superficie utile circa 11,20mq (vedi foto n.14 in allegato n.1);
- **il salone** di superficie utile circa 18,00 mq (vedi foto n.15 in allegato n.1) servito dallo stesso **grande balcone** che serve la camera da letto 2 di superficie utile circa 11,20mq (vedi foto n.14 in allegato n.1);
- Quindi l'appartamento risulta avere una superficie utile complessiva di circa **79,85mq che arrotondando si ha 80,00mq** e **18,25** tra terrazzi e balcone.

L'appartamento, inoltre, è dotato di impianto elettrico, di impianto idraulico, di impianto citofonico e di impianto di riscaldamento autonomo. La tinteggiatura di tutti gli ambienti è a tempera lavabile mentre il pavimento, è in parte di gres porcellanato e in parte in marmette di graniglia. Gli infissi interni sono in legno, mentre, gli esterni ad eccezione di quello della cucina che è in alluminio anodizzato di colore bianco e vetro, sono anch'essi tutti di legno verniciato di colore bianco e vetro.

La cucina risulta essere del tipo in linea ed è caratterizzata da arredi in muratura rivestiti da piastrelle 10cm x 10cm nei quali sono incassati gli elettrodomestici ed il lavello.

Il bagno è completamente arredato con sanitari in porcellana di qualità buona e relativa rubinetteria (lavabo e vaso con sistema di scarico a caduta), nel locale è presente, inoltre, una piatto doccia con cabina sovrapposta.

Il rivestimento quasi a tutt'altezza delle pareti del bagno è realizzato con piastrelle di gres monocottura di formato quadrato ed il buon deflusso dell'acqua è assicurato dall'inclinazione del pavimento verso lo scarico.

Le condizioni di manutenzione generali dell'immobile sono mediocri.

La rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi è riportata in allegato alla presente relazione, così come la pianta quotata.

La cantinola invece è ubicata, come già detto, al piano scantinato (vedi foto n.16 in allegato n.1), presenta avere un portoncino in ferro assicurato da un lucchetto e da un catenaccio, non è pavimentata e presenta un finestrino alto, del tipo "a bocca di lupo", chiuso da una grata in ferro (vedi foto n.17 in allegato n.1).

Le pareti presentano un trattamento con arriccio di calce di colore bianco.

Per quanto attiene la seconda parte del primo punto del mandato e cioè *la verifica della divisibilità del cespite*, lo scrivente ritiene in via preliminare allo svolgimento di questo punto, richiamare alcuni concetti base del progetto di comoda divisione tratti dal codice civile, e, successivamente, esprimersi in merito.

PROGETTO DI COMODA DIVISIONE

Il principio cardine che regola il modo di procedere alla divisione è quello di cui all'**art. 727 del cod. civ.**, secondo il quale le porzioni si compongono

"comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e quantità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota", *"salvo quanto è disposto dagli artt. 720 e 722"*.

In base all'**art. 718 del cod. civ.** "Ciascun coerede può chiedere la sua parte in natura dei beni mobili e immobili dell'eredità, salve le disposizioni degli articoli seguenti". Pertanto, seppur apparentemente, il modo più sicuro per ottenere porzioni del tutto omogenee è quello di dividere ogni bene in tante porzioni quante sono le quote in ottemperanza, l'unica esigenza irrinunciabile di ogni divisione è quella di assicurare a ciascun comproprietario una omogenea quantità di beni mobili ed immobili, in ossequio all'art. 727.

In materia di divisione giudiziale l'art. 720 del cod. civ., che disciplina la comoda divisibilità di immobili, costituisce una deroga al principio generale dall'art. 718. Il problema della comoda divisibilità sussiste, quando la comunione è formata da un solo bene oppure in presenza di più beni, di cui non sia possibile formare le porzioni senza il frazionamento di uno o più cespiti, più precisamente, **l'art. 720** afferma che: *"Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa*

luogo alla vendita all'incanto". In merito alla divisione in natura, l'**art. 1114 del cod. civ**. afferma che: *"La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti"*.

Per "*comoda divisibilità*" s'intende non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero (Cfr. Cass. 1993 n. 8805; Cass. 1985 n. 2305; Cass.1987 n. 4233). L'esigenza è di far sì che porzioni ottenute nell'insieme raggiungano il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza. Così, ad esempio, si ha comoda divisibilità allorquando i diversi beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, risultino sufficientemente spaziosi, ed allorquando non si costituiscano servitù a carico di nessuna delle porzioni. Del pari, esclude la comoda divisibilità la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, in rapporto al risultato che si persegue e, quindi, innanzitutto con riferimento al valore del bene.

Quindi, nel rispetto dei sopraccitati principi guida, per la redazione del progetto divisione, è necessario procedere:

in prima analisi, alla verifica della possibilità di assegnare a ciascuna

porzione di un'omogenea quantità di beni, senza ricorrere al frazionamento di nessun di essi, subordinatamente, alla possibilità di ottenere porzioni omogenee ricorrendo al frazionamento di uno o più immobili.

In esito ancora negativo nella formazione di porzioni paritarie, al ricorso al conguaglio in denaro. Ai sensi dell'**art. 728 c.c.**, l'ineguaglianza in natura nelle porzioni si compensa mediante il pagamento di una somma di denaro nella misura necessaria a correggere la sproporzione.

Di norma si deve escludere il ricorso al conguaglio, quando questo costituisce una frazione della quota di entità superiore al 20% del valore della quota stessa. Infatti, diversamente si finirebbe per formare una porzione costituita in prevalenza da beni estranei alla massa.

A questo punto, lo scrivente, sulla base di quanto sopra esposto, ritiene che il cespite oggetto di relazione non è comodamente divisibile.

Inoltre, si rileva, per quanto di ragione, che nessuno dei condividenti ha manifestato interesse all'assegnazione del cespite oggetto di procedimento.

Pertanto, il C.T.U. ritiene opportuno calcolare il valore attuale di mercato del cespite e, successivamente, determinare i valori pro-quota del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

CRITERI DI STIMA

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle

attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa, e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta":

- il procedimento per valori tipici
- il procedimento sintetico di stima del valore di mercato

Sulla base di dati catastali ed informazioni presso un consistente numero di agenzie di vendite immobiliari di Napoli e dintorni, si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi, previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati.

Si sono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore del cespite, per questo:

Tra quelle **"posizionali"** si è considerato:

a) la collocazione geografica;

b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;

c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;

d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;

e) la qualificazione dell'ambiente esterno;

f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;

g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;

h) la prospicienza e la luminosità;

i) la panoramicità;

l) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle **"tecnologiche"** si è tenuto conto di:

m) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unita immobiliare;

n) la sicurezza della situazione strutturale;

o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;

p) l'efficienza dei servizi;

q) l'età dell'edificio;

r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "produttive"

s) l'inesigibilità

t) la richiesta sul mercato dei fitti

u) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima, proceduto a qualificare le singole parti del cespite secondo la seguente **tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":**

Tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

	locale	coefficiente
1)	Vani utili fuori terra	1,00
2)	Balconi e/o terrazzi a livello	0,25

che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie virtuale (o convenzionale).

In riferimento allo stato locativo della unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerarlo come libero, in quanto attualmente occupato dagli stessi dividenti.

Tutto quanto innanzi detto ha portato agli schemi qui di seguito illustrati:

STIMA SINTETICA

Consistenza mq	**superficie reale**		**coeff. di destinazione**		**superficie convenzionale**
vani utili	----	X	---	X	----
Balconi	----	X	---	X	----
Ecc.	----	X	---	X	----
					totale mq.

- valore reale a mq del cespite = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri.

- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro cespite = stima del cespite;

ELENCO PARAMETRI

CESPITE

1) Tipologia

Lussuoso	1,15
Medio/Signorile	1,00
Economico	0,90

2) Unità Immobiliare

Libero	1,00
occupato di fatto	0,90
occupato	0,80

3) Esposizione

panoramico	1,15
luminoso	1,00
poco luminoso	0,95

4) Manutenzione

ottima	1,15
buona	1,00
sufficiente	0,97
da rinnovare	0,90
da completare	0,85
da ristrutturare	0,75

5)Piano

attico	1,05
intermedio	1,00
ultimo	0,97
primo	0,90
terra/rialzato	0,85

garage-deposito a livello	1,00

6) Riscaldamento

riscald. autonomo	1,025
riscald. centralizz.	1,00
senza riscald.	0,95

7) Servizi

tripli o doppi servizi	1,05
monoservizio	1,00
servizi esterni comuni	0,75

8) Balconi

doppi e più balconi (o balcone grande)	1,10
un balcone	1,05
nessun balcone	0,90

FABBRICATO

9) Ascensore

con ascensore	
piano terra	0,85
primo piano	0,90
piani intermedi	1,00
piani superiori	1,10

senza ascensore	
piano terra	1,10
primo piano	1,00
piani intermedi	0,90
piani superiori	0,85

10) Servizi est.

senza giardino	1,00
con cortile-porticato	1,00
senza cortile	0,95

11) Portierato

con custode	1,03
senza custode	0,97

12) Ubicazione

vicino collegamenti	1,10
no collegamenti	0,95

13) Rifiniture

di pregio	1,10
buone	1,00
mediocri	0,95
scarse	0,85

14) Estetica

buona	1,10
media	1,00
pessima	0,90

15) Vetustà

meno di 10 anni	1,20

tra 10 e 40 anni	1,00
oltre 40 anni	0,95

I valori che si otterranno col suddetto procedimento sintetico di stima, saranno confrontati con quelli rinvenenti dal procedimento per valori tipici o punti di merito

PROCEDIMENTO "PER VALORI TIPICI O PUNTI DI MERITO"

(Orefice-estimo da pag. 302 e Forte - De Rossi da pag. 139)

Il suddetto procedimento prende in esame le caratteristiche presenti nel prodotto edilizio di migliore qualificazione, caratteristiche che ne determinano il valore a mq, esprimendole con dei coefficienti la cui sommatoria è uguale all'unità. Dal confronto di dette caratteristiche, con quelle che si riscontrano nell'immobile oggetto di stima, ovvero dell'applicazione di coefficienti minori o eguali ai precedenti, deriva il prezzo unitario di applicazione. In accordo con la letteratura esistente (Orefice e Forte - De Rossi) si sono considerate negli specifici mercati omogenei di aree, le seguenti caratteristiche generali già descritte innanzi, le rispettive influenze percentuali ed il loro campo di variabilità:

Caratteristiche	% min	% max	scarto % max
di localizzazione (o posizionali estrinseche)	**10**	**20**	**10**
di posizione (o posizionali intrinseche)	**10**	**25**	**15**
Tecnologiche	**15**	**30**	**15**
Produttive	**15**	**25**	**10**
	---	---	---
Totali %	**50 %**	**100 %**	**50 %**

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

la caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il

diverso apprezzamento del mercato. Da essa in effetti consegue il fenomeno della rendita edilizia, e cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche;

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, la prospicienza e la luminosità e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente;

3. Caratteristiche tecnologiche:

l'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire ad una unità di abitazione il miglior grado di finimento;

4. Caratteristiche produttive:

il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria ecc.

In base a tale metodo, si ha il valore per mq., come su indicato, ricavato dalla valutazione delle "caratteristiche" (riportate nella tabella, secondo le definizioni riportate nel testo " Principi di economia ed estimo" - Forte - de Rossi), del cespite, <u>ed in seguito moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale, si ottiene il seguente valore del cespite</u> :

prezzo unitario di applicazione x la superficie convenzionale = valore cespite.

Si precisa che per la valutazione del cespite oggetto di stima si utilizzeranno entrambi i criteri di stima descritti. Tra i due criteri di stima quello che risulta essere di più facile lettura ed universalmente adottato è la stima sintetica.

L'esatta e regolare individuazione della massa da dividere, nonché l'acquisizione di tutte le informazioni utili alla determinazione del valore di mercato, è stata eseguita, sia attraverso opportune indagini tecniche ed amministrative, sia attraverso operazioni di rilievo in sito, sia attraverso indagini di mercato nella zona omogenea territoriale per l'elaborazione della stima con due metodologie.

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima si è proceduto ad un'indagine di mercato intesa a reperire gli elementi necessari per il confronto della situazione reale delle unità stesse con quelle immesse sul mercato in tempi recenti. Si precisa che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare, negli atti di compravendita, (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web; l'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali, tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di

questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria).

Sono state interpellate varie agenzie immobiliari, operatori e tecnici attivi nella zona in oggetto; è stata eseguita una ricerca nella rete informatica e sui quotidiani di settore.

VALUTAZIONE DEL CESPITE:

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato indicato per abitazioni di tipo civile, oscilla, con riferimento all'attualità, tra un Min. di €3.500/00 e un Max. di €5.000/00 per metro quadrato utile, a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della sua esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per l'unità immobiliare in parola, tenute in debito conto le sue caratteristiche intrinseche, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore unitario di mercato di **€3.500/00** per metro quadrato utile.

Quotazione : € 3.500/00 al mq x Parametri considerati

APPARTAMENTO

1) 1,00 (medio)
2) 0,90 (occupato di fatto)
3) 1,00 (luminoso)

4) 1,00 (buona)
5) 1,00 (intermedio)
6) 1,025 (con riscaldamento)
7) 1,00 (monoservizio)
8) 1,10 doppi e più balconi (o balcone grande)

FABBRICATO

9) 1,00 (con ascensore, piani intermedi)
10) 1,00 (con cortile)
11) 1,03 (con custode)
12) 1,10 (vicino collegamenti)
13) 1,00 (mediocri)
14) 1,00 (media)
15) 0,95 (oltre 40 anni)

totale 1,09 (prodotto dei coefficienti)

€ 3.500/00 al mq x 1,09 = € 3.815/00 al mq

Arrotondando si ha € 3.800/00 al mq

consistenza mq	***superficie reale***	***coefficiente destinazione***	***superficie convenz.***
vani utili	80,00	1,00	80,00
Balcone e terrazzi	18,25	0,25	4,56
Pertinenze (cantinola)	5,90	0,50	2,95
		Totali	**87,51 mq**

Sup. convenzionale

€ 3.800/00 al mq x 87,51 (S.c) mq ***= 332.538/00 euro ARROTONDANDO SI HA:***

332.500/00 EURO DICO TRECENTOTRENTADUEMILACINQUECENTO/00 EURO

STIMA per
"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. **per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata** è di **€ 5.000/00 al mq,** per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	5,00 =	15,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	10,00 =	15,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	5,00 =	25,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	5,00 =	20,00

----------	----------	----------
100 %	25 %	**75 %**

valore ridotto = € 5.000/00 al mq x 0,75 = € 3.750/00 al mq

Sup. convenzionale - valore/mq di tabella - valore estimativo

87,51 mq x € 3.750/00 al mq = *328.162/50 euro*

ARROTONDANDO SI HA: 328.00/00 EURO

VALORE FINALE DELL'<u>APPARTAMENTO</u> OTTENUTO CON MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo *332.500/00 EURO*

Valore 2° metodo *328.00/00 EURO*

<u>Valore medio € 330.250/00</u>

ARROTONDANDO SI HA: 330.00/00 EURO

(TRECENTOTRENTAMILA /00 EURO)

E' stato così calcolato il valore unitario di mercato dell'immobile, adesso, per stabilire il valore reale dello stesso bisogna tenere conto di alcune voci di detrazione.

Da ricerche espletate dallo scrivente alla CC. dei RR. II. di Napoli 1 nonché all'archivio di Napoli 2 (vedi allegato n.4), si evince che il cespite oggetto di consulenza non è interessato da alcuna trascrizione né iscrizione contro.

In merito alla risposta al secondo punto del mandato conferito e cioè:" *verifichi altresì la commerciabilità (regolarità urbanistica) del cespite"*, il C.T.U., in corso d'accesso, ha rilevato delle discrasie tra quanto emerge dai grafici allegati al titolo di provenienza - atto di cessione di alloggio – (vedi allegato n.5) e quanto è emerso dalle verifiche effettuate in corso d'accesso (vedi allegato N.6).

Tali incongruenze, così come si evince dai grafici effettuati dallo scrivente coadiuvato dalla sua collaboratrice di fiducia ********** allegati alla presente relazione di consulenza, consistono in modifiche interne che abbisognano di autorizzazioni specifiche per poter essere effettuate.

Da indagini effettuate dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico della V Municipalità Vomero – Arenella, tali modifiche interne risultano essere non dichiarate e prive di specifiche richieste di sanatoria edilizia (vedi allegato n.7).

In tal caso, però, trattasi di abuso sanabile in base al combinato disposto dell'art. 46 comma 5° del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6° della legge 47/1985 (e successive modifiche) – D.I.A. in sanatoria.

Per la D.I.A. in sanatoria lo scrivente considera tra spese di istruzione della pratica e prestazione di un tecnico abilitato la cifra a corpo di **euro 1.500/00 dico MILLECINQUECENTO/00 euro**.

Inoltre, lo scrivente ha, come già detto, riscontrato che la planimetria catastale del cespite risulta confusa con un'altra planimetria appartenente, con ragionevole dubbio, ad un'altra unità abitativa del parco, ma ubicata in un altro fabbricato. Quindi, atteso che si trovi la planimetria del cespite oggetto di relazione, non bisogna far altro che effettuare una rettifica catastale rassegnando le giuste planimetrie ai loro rispettivi cespiti. Nel caso, invece, che non si riesca a trovare la planimetria, perché smarrita, allora, diversamente, bisognerà effettuare una variazione docfa.

Ad ogni modo, considerando una media tra le due prestazioni professionali sopracitate, il C.T.U., ritiene congruo poter affermare, sulla base della sua esperienza, che occorrerà la cifra pari ad **euro 500/00 dico**

CINQUECENTO euro.

Infine, relativamente alle spese di gestione delle parti condominiali, si precisa che, il Condominio allo stato risulta avere quale Amministratore **********.

Lo scrivente in data 29/06/2009, ha inoltrato, a mezzo fax, all'Amministratore di cui sopra, esplicita richiesta di informazioni riguardanti l'eventuale situazione debitoria (quote straordinarie e ordinarie condominiali) della conduttrice dell'immobile **********(vedi allegato n.8).

In data 03/07/2009, alle ore 17,30, allo studio del C.T.U. è pervenuto il fax di risposta (allegato n.8) dell'Amministratore **********che prospetta quote condominiali morose pregresse dal 2004 al 2008 che devono essere pagate in saldo **********e che sommate ammontano ad **euro 3.300/74 dico TREMILATRECENTO/74 euro**.

Pertanto, sommando queste soprascritte tre voci di detrazione, si ha: **(€1.500/00** + **€500/00 + €3.300/74**) = **€5.300/74**, che arrotondando risulterà pari ad euro **5.300/00**.

Essendo il valore attuale di mercato del cespite in precedenza ricavato pari a **€330.000/00 –** (**€5.300/00**) = **€324.700/00, arrotondando si ha €325.000/00 dico TRECENTOVENTICINQUEMILA/00 euro** <u>che rappresenta il valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di perizia</u>.

Con specificazione alla determinazione delle quote dei legittimari, nonché alla loro univoca individuazione, si rileva che il C.T.U. fa riferimento alla sentenza n°10187/02 data 12 agosto 02, richiamata nell'atto di citazione e allegata alla produzione di parte attrice e non contestata dai convenuti.

Tale sentenza riconosce titolari dei due terzi del diritto di proprietà dell'immobile, oggetto del procedimento, tutte le persone *(OMISSIS)*

Per la determinazione dei valori pro-quota si rimanda allo schema redatto dal C.T.U. in formato excell (vedi allegato n.9).

Dal calcolo effettuato dallo scrivente risulta che i valori pro-quota sono i seguenti *(OMISSIS).*

Lo scrivente, con quanto fin qui relazionato, ritiene di aver espletato il mandato conferitogli.

Pertanto, ringrazia il Signor Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione dello stesso per eventuali chiarimenti.

Napoli, 19 settembre 2009 IL C.T.U.

(arch. Mariano Russo)