

TRIBUNALE DI NAPOLI
VIII
SEZ. CIVILE

G.U. DR GRAZIANO

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITAT...IN CANCELLERIA
VIII SEZ. CIVILE
Oggi 19 APR 2013
CANCELLERIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa ~~_____~~ n. 8507/05

Oggetto : Appartamento alla Via Montevergine n.16 , quartiere Soccavo , Napoli

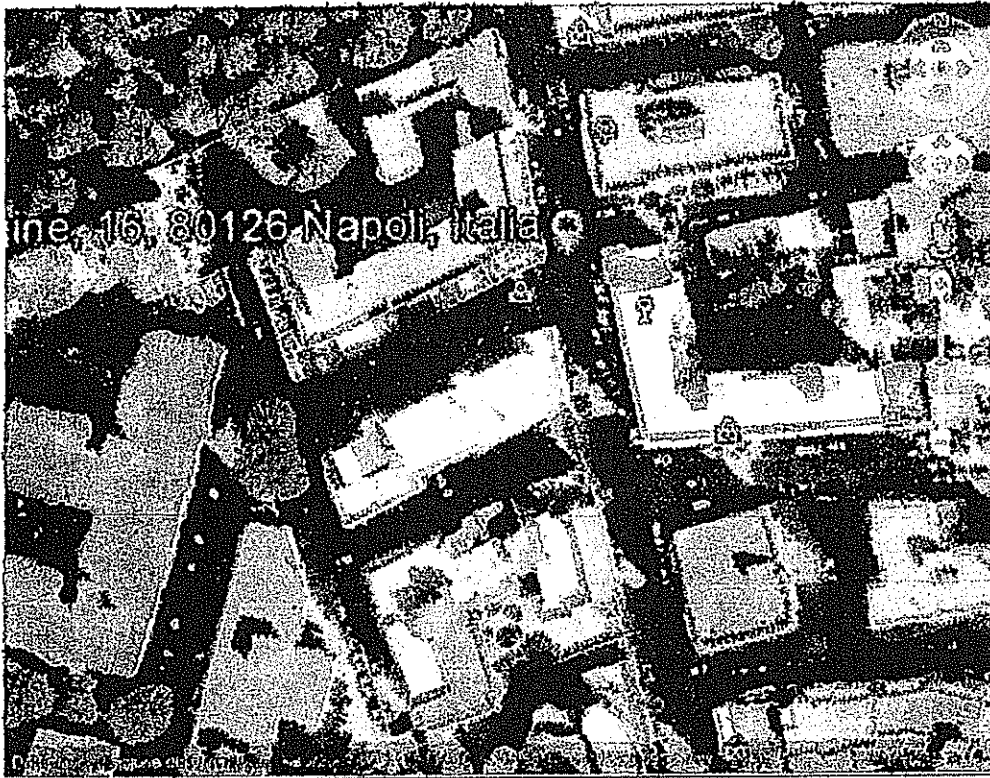


Foto n.1 : veduta aerea del quartiere in cui è ubicato il fabbricato e il cespite di cui è causa

18.04.2013



SOMMARIO

- 1 Premessa
- 2 Quesito
- 3 Operazioni peritali
- 4 Localizzazione e descrizione del cespite
- 5 Risposta ai quesiti
- 6 Conclusioni



1 Premessa

Con ordinanza del 5 marzo 2012, confermata da analoga del 15.12.2012, il GU Dr Graziano convocava il sottoscritto tecnico ing. [REDACTED] per il giorno 15.10.2012 e gli conferiva l'incarico di cui al successivo paragrafo per aggiornare la situazione già rappresentata nella sua ctu del 20.03.2008 e gli sottoponeva il seguente :

2 Quesito

"Proceda il Ctu, previa se del caso, presentazione di tutti gli atti di aggiornamento catastale che dovessero rendersi necessari, a predisporre, con riguardo all'immobile caduto in comunione ereditaria, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio n.1985 n.52, introdotto dal D.L. 31.maggio 2010, n.78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n.122

Provveda altresì il Ctu ad aggiornare all'attualità, la stima concernente il valore venale dell'immobile di cui si tratta, già determinato nella relazione di ctu depositata in cancelleria in data 8 giugno 2010 "

3 Sopralluoghi e operazioni peritali

Il primo accesso, fissato in sede di udienza per il giorno 23 ottobre 2012, era disertato dalle parti in causa ad eccezione del Sig. [REDACTED] (verb. allegato con il n.1).

Il sottoscritto effettuava una ricognizione dell'appartamento rilevando che la situazione descritta nella precedente ctu del 2008 era rimasta pressoché inalterata.

In data 24 ottobre il sottoscritto inviava la comunicazione (all. n. 2) con la quale chiedeva alle parti di aiutarlo a rintracciare la copia della precedente relazione di ctu con relativi allegati, non reperita nel fascicolo. La richiesta non sortiva esiti positivi.

In data 15.12.2012, previo accordo telefonico con l'occupante dell'appartamento di cui è causa (Sig. [REDACTED]) il sottoscritto effettuava un ulteriore sopralluogo finalizzato al rilievo metrico dell'appartamento.

In data 8.03.2013 e 20.03.2013 (all. 3 e 4), il sottoscritto chiedeva all'ill.mo G.U. Dr Graziano di volergli concedere una proroga per il deposito della ctu a causa delle difficoltà connesse con la perdita degli allegati alla prima relazione e la facoltà di avvalersi di un ausiliario per l'aggiornamento della situazione catastale.

A questo punto il sottoscritto, provvedeva ad aggiornare l'intestazione del cespite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e successivamente si avvaleva della collaborazione del ~~_____~~ dotato degli strumenti e delle chiavi di accesso al sistema "Docfa" per effettuare l'aggiornamento catastale.

4 Localizzazione e descrizione del cespite

4.1 Il contesto urbano

Come già rappresentato nella consulenza depositata in data 8 giugno 2010 e non ritrovata nel fascicolo di causa, il cespite per cui è causa è ubicato nel fabbricato sito in Napoli località Soccavo al n. 16 di Via Montevergine (strada che si dirama dal Corso Epomeo che è l'arteria principale del quartiere). Come è noto, Soccavo è un popoloso quartiere alla periferia nord di Napoli, ai piedi della collina del Vomero. Esso è collegato al Centro ed alla viabilità regionale dalla tangenziale ed è servito dalla ferrovia Cumana. Il quartiere, come analoghi agglomerati periferici, è caratterizzato da traffico veicolare intenso e da una ricca dotazione di negozi. Sono presenti i servizi essenziali: ufficio postale, sportelli bancari, scuole primarie, chiese etc.



Foto n. 2 facciata nord del fabbricato con l'ingresso alla scala "B"

4.2 Il fabbricato

Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame conta sei piani fuori terra di cui l'ultimo piano risulta arretrato rispetto alla facciata principale. Esso risulta costruito tra il 1969 ed il 1975, presenta struttura in calcestruzzo cementizio armato con solai in latero cemento. La copertura è rappresentata da terrazzi praticabili, le facciate sono in parte intonacate, in parte rivestite con elementi in Klinker. Gli infissi esterni presentano telai in legno con persiane in pvc. Il

fabbricato si presenta in uno stato di conservazione soddisfacente ed è dotato di un cortile condominiale con possibilità di parcheggio .

4.3 L'appartamento

Il cespite di cui trattasi è costituito da un appartamento ubicato al primo piano del fabbricato di cui sopra ed è raggiungibile dal civico n.16 di Via Montevergine attraverso un viale condominiale , l'androne della scala B e la scala condominiale . Esso risulta prospiciente sul viale condominiale interno a nord est e su un viale privato di proprietà aliena a sud ovest godendo di buona luminosità e sufficiente arieggiamento. La distribuzione planimetrica dei locali (cfr planimetria allegata con il n. 5) appare razionale , con una zona centrale di ingresso- soggiorno , il gruppo cucina /bagno /ripostiglio , una stanza sul lato sinistro e la camera da letto a dx di chi entra nell'appartamento . Camera da letto principale e ingresso soggiorno presentano un balcone su viale privato . La camera esposta a nord-est è dotata di finestra sul cortile condominiale . I pavimenti delle stanze sono costituiti da piastrelle 30x30 in monocottura , quelle del bagno e della cucina in cotto smaltato .

Le camere sono tinteggiate con pittura lavabile ,le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate . Gli infissi interni sono in legno tamburato color mogano con inserti in vetro . La porta d'ingresso è blindata. L'impianto elettrico appare in buone condizioni e dotato di interruttore differenziale (salvavita) . L'impianto idrico sanitario appare in buone condizioni. Impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a gas autonoma installata sul balcone della cucina .

Come già rilevato nella precedente ctu ,il grado di finitura , lo stato di manutenzione e la dotazione impiantistica del cespite possono collocarsi su un piano di ordinarità e su un livello di qualità edilizia adeguato alla categoria dell'immobile ed alla sua ubicazione .

Come si ricava dalla planimetria dell'unità immobiliare (all. n. 5) , il bene di cui trattasi non si presta ad operazioni di divisione che ne conservino la funzionalità e l'autonomia delle parti .

5 RISPOSTA AI QUESITI

5.1.1 Titolarità del cespite e situazione catastale.

Dal punto di vista dei titoli , l'appartamento di cui è causa fu acquistato in comunione pro indiviso dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] nat. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Napoli il 05.05.1949 (venditore [REDACTED] nato [REDACTED] con atto per notaio P. [REDACTED] del [REDACTED] (all. n. 6). A seguito del decesso della Sig. [REDACTED] [REDACTED] , avvenuto in data [REDACTED] la quota del 500/1000 della de cuius fu attribuita per 1/3 al coniuge , per 1/3 al figlio [REDACTED] e per 1/3 al figlio [REDACTED] denuncia [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]). Il Sig. [REDACTED] diventava dunque proprietario dell'appartamento per 2/3 del totale .

L'appartamento è caratterizzato dai seguenti dati catastali : iscritto al NCEU alla partita 1069404 sezione Soccavo , foglio n.5 P.lla n.228 sub. 28 , zona cens. 5 Cat. A/2 classe 7 , consist. :vani 5 ,rendita 1675.000 £ equivalenti ad euro 865,07 . All'atto del conferimento dell'attuale incarico al sottoscritto , l'immobile risultava intestato a un primo proprietario non identificato (" Alfabetica assente ") per 500/1000 e ad un secondo proprietario [REDACTED] per 500/1000 (all. 7) . La planimetria esistente agli atti catastali era quella predisposta dalla ditta [REDACTED] , protocollata in data 12.02.1973 (all. n.8) e non risultava corrispondente alla situazione attuale .

5.1.2 Aggiornamento situazione presso l'Agenzia delle Entrate

Allo scopo di aggiornare la situazione , il sottoscritto si recava presso la Conservatoria del Registro e procedeva all'aggiornamento della intestazione del cespite con l'attribuzione della proprietà nell'ordine a [redacted] per 666/1000 , [redacted] per 222/1000 , [redacted] per 222/1000 in conformità con l'atto di successione .

Dopo aver effettuato il rilievo dell'appartamento , il sottoscritto dava incarico al Geom. [redacted] di applicare la procedura Docfa per l'aggiornamento della situazione catastale (all. n. 9.1 - 9.9) secondo la normativa vigente .

5.2 Aggiornamento del valore venale

Il sottoscritto procedeva alla revisione ed all'aggiornamento della stima effettuata nella precedente relazione di ctu in funzione della situazione attuale del mercato immobiliare ed utilizzando parametri di misura più aderenti alla pratica estimativa attuale .

In particolare egli ha faceva riferimento all'area commerciale dell'appartamento sulla base della norma UNI 10750 piuttosto che all'area "utile" calcolata nella prima ctu . Questo criterio di misura , convenzionalmente adottato in campo commerciale- immobiliare e applicato nel caso in esame , ha comportato una variazione del valore dell'area dell'appartamento rispetto a quella computata nella precedente ctu con ovvie conseguenze sul valore venale finale .

5.2.1. Calcolo area commerciale

In conformità con la UNI 10750 le aree coperte vengono calcolate come somma delle superfici calpestabili , dei tramezzi interni , del 50 % delle pareti comuni e di quelle perimetrali .
Le aree scoperte vengono computate al 25 % del loro sviluppo :

	L1	L2	N	K riduz.	totale
Aree coperte					
Sup. int. calpestab. + tramezzi	6,9	2,85	1	1	19,67
	6,8	7,5	1	1	51,00
	1,4	3	1	1	4,20
Soglie balconi e finestre	1,4	0,15	2	1	0,42
	1,1	0,15	1	1	0,17
	0,9	0,3	1	1	0,27
	1,3	0,3	1	1	0,39
Pareti perimetrali (al 50%)	2	0,15	1	1	0,30
	0,5	0,15	1	1	0,08
	1,9	0,15	1	1	0,29
	12	0,1	1	1	1,20
	0,9	0,15	1	1	0,14
	1,3	0,15	1	1	0,20
	1,4	0,15	1	1	0,21
	0,4	0,15	1	1	0,06
	0,9	0,15	1	1	0,14
	0,6	0,15	1	1	0,09

	10,5	0,1	1	1	1,05
Aree scoperte					
Balcone 1	4	1,25	1	0,25	1,25
Balcone 2	3,5	1,5	1	0,25	1,31
					82,41

L'area commerciale arrotondata dell'appartamento risulta dunque pari a 82,50 mq .

5.2.2 Situazione mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano e napoletano in particolare sta attraversando una significativa flessione in conseguenza della crisi economica generale .

Per quanto concerne il mercato locale , sembra invece che la diffidenza degli acquirenti verso la zona oggetto di influenze negative legate al fenomeno dell'emergenza rifiuti e delle vicine discariche (rilevata nel 2008) sia stata assorbita .

5.2.3 Stima valore venale del cespite

Il valore di mercato o valore venale di un appartamento è funzione di vari parametri legati alla ubicazione nel tessuto urbano del fabbricato nel quale l'appartamento è ubicato ,alle condizioni dell'immobile ed alle caratteristiche specifiche dell'appartamento che possono essere positive e dunque apprezzate o indesiderate .

Il valore venale è rappresentato dal prodotto dell'area commerciale (calcolata sopra) per il valore di mercato unitario (€/mq) del cespite (v.m.u.) . Tale valore rimane definito dal prodotto del valore di mercato unitario medio in zona (v.m.u.m.) di appartamenti analoghi per caratteristiche ed ubicazione per i coefficienti di caratterizzazione del fabbricato e dell'appartamento . Si precisa che il valore v.m.u.m. è stato ricavato da una indagine di mercato in zona e dalla consultazione dei valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e dal listino ufficiale della Borsa immobiliare di Napoli e può ritenersi alla data della presente consulenza pari a x 3000 €/mq .

COEFFICIENTI DI CARATTERIZZAZIONE							
						stato di manutenzione	k tot.
1	fabbricato	Vetustà	servizi di quartiere	assenza portierato	possibilità parcheggio	1,00	0,97
		0,85	1,15	0,90	1,10		
2	appartamento	piano	prcspic.	luminosità		1,00	0,95
		0,95	1,00	1,00			

Il coefficiente 0,95 di piano tiene conto della vulnerabilità ai furti del primo piano e delle ridotte caratteristiche di luminosità ed arieggiamento rispetto ai piani superiori .

In definitiva :

Area commerciale : 82,50 mq

V.m.u.m. = 3.000 €

V.m.u. = 3.000 € /mq x 0,97 x 0,95 = 2764,5 € /mq

Valore venale = V.m.u. x Area commerciale : 2764,5 € /mq x 82,50 mq = 228.071,25 € che si arrotonda a 228.000 €

Da questo importo vanno detratte le spese di sanatoria edilizia necessaria per regolarizzare l'attuale distribuzione planimetrica del cespite (abuso " non soggetto ad oneri ") che andrà fatta da chi ne acquisirà la proprietà.

L'entità di tali spese dipende da due fattori : data di ragione del credito (prima del 10.83 , tra il 10.83 e il 10.93 , tra il 1994 ed il 2003) . A seconda del periodo ci si riferirà alla legge 47/85 , alla L. 724/94 ed alla L. 326 del 2003 rispettivamente con corrispondenti importi dell'oblazione , diritti di segreteria ed interessi .

Nel caso meno favorevole l'entità di tale spesa , comprensiva di spese tecniche , non dovrebbe superare l'importo di 1000 € . Tenendo conto del valore stimato , il valore venale finale del cespite risulta dunque pari a $228.000 - 1000 = 227.000$ € .

6 Conclusioni

Il sottoscritto ritiene di aver risposto con la massima diligenza ai quesiti del G.I , si augura che la presente relazione risulti chiara ed esauriente , rimane comunque a disposizione per tutti i chiarimenti e/o le integrazioni che dovessero essere ritenuti utili o necessari dall'Ill.mo Sig. G.U. Dr Graziano .

In fede , [REDACTED] li 18.04.2013

il ctu

Ing. [REDACTED]

