



Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

QUARTA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Alessandra Tedesco

R.G.N. 6521/2018

[REDACTED]

[REDACTED]

Rapp.ti e difesi dall'avvocato Marco Eliantonio

ATTORI

[REDACTED]

Rapp.ta e difesa dagli avvocati Francesco D'Ambrosio e Mario Zechender

CONVENUTO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rapp.ti e difesi dall'avvocato Antonio Tagliafierro

CONVENUTI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

La perizia si compone di:

Relazione peritale con numero pagine 41

ALLEGATI n° 4

- N. 2 verbali di accesso.
- Visure catastali, ispezioni ipotecarie, planimetrie catastali.
- Attestazioni Urbanistiche Comune di Caserta [REDACTED]
- Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.

Prossima Udiienza 12.01.2022

Caserta, li 28.10.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Marotta



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it



SOMMARIO

1. PREMESSA	Pag. 2
2. RISPOSTA AI QUESITI	Pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 3
Quesito 1 - Quesito 3	Pag. 4
Identificazione dei beni immobili e mobili	Pag. 11
Quesito 2	Pag. 13
Quesito 4	Pag. 20
Progetto di divisione beni mobili con i relativi conguagli in denaro	Pag. 23
Quesito 5	Pag. 24
Determinazione del valore di mercato dei beni immobili	Pag. 24
Tabella riepilogativa massa ereditaria beni mobili e immobili	Pag. 35
Quesito 6	Pag. 36
Quesito 7	Pag. 37
3. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	Pag. 38
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI	Pag. 41



1. PREMESSA

Il sottoscritto, **arch. Michele Marotta**, veniva designato Consulente Tecnico d'Ufficio nel sopraindicato giudizio con ordinanza del 12.11.2020, fissando la data del 24.02.2021 per l'udienza di conferimento d'incarico al CTU mediante la trattazione cartolare.

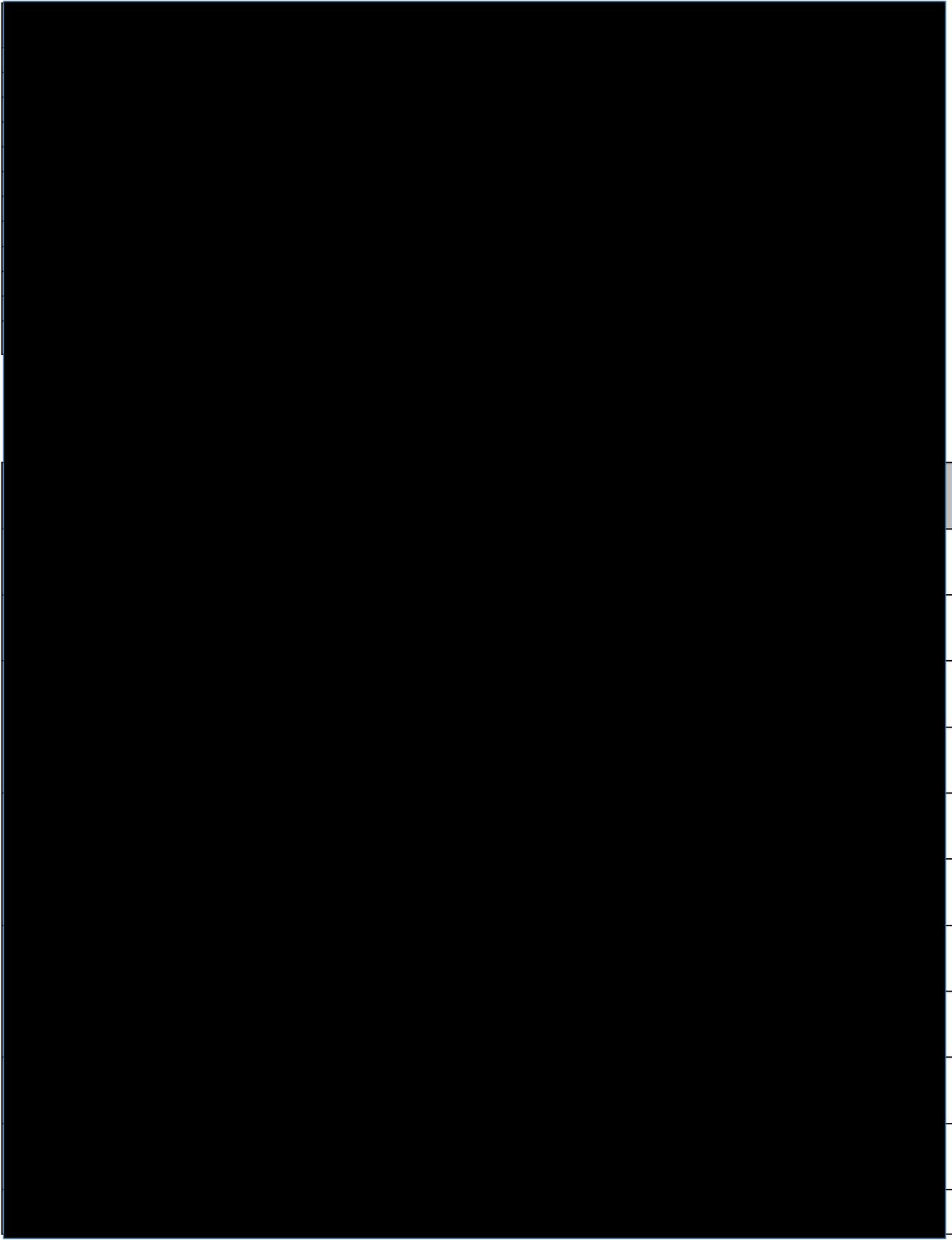
Quesiti di cui all'ordinanza del 12.11.2020:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni immobili e mobili oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*
- 2) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.*
- 3) *Tenga conto il CTU nella individuazione dei beni mobili facenti parte della massa da dividere i libretti di risparmio ed i buoni postali indicati nell'atto di citazione, qualora ne sia documentata l'esistenza, e considerando la eventuale cointestazione degli stessi a terzi soggetti diversi dai de cuius.*
- 4) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.*
- 5) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.*
- 6) *Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e successive modifiche.*
- 7) *Esperisca all'esito tentativo di conciliazione. Riferisca ogni altra circostanza ritenuta utile ai fini di giustizia. Dia conto della partecipazione o meno dei CTP alle operazioni peritali e, in caso di dissenso da parte di costoro non generico e motivato rispetto alle conclusioni rese, sottoponga le loro osservazioni a dettagliato vaglio critico.*

e veniva, altresì, concesso il termine di giorni 120 dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito della relazione finale, disponendo la trasmissione, per le vie brevi, della propria relazione scritta alle parti costituite 30 giorni prima della scadenza del termine assegnato per il deposito, assegnando alle parti il termine di giorni 15 dalla ricezione della relazione per trasmettere al CTU le proprie osservazioni sulla relazione, assegnando al consulente nei 15 giorni successivi il termine per il deposito della relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

In data 30.07.2021 il G.I. concedeva al CTU la proroga di giorni 80 per la trasmissione della relazione alle parti costituite.

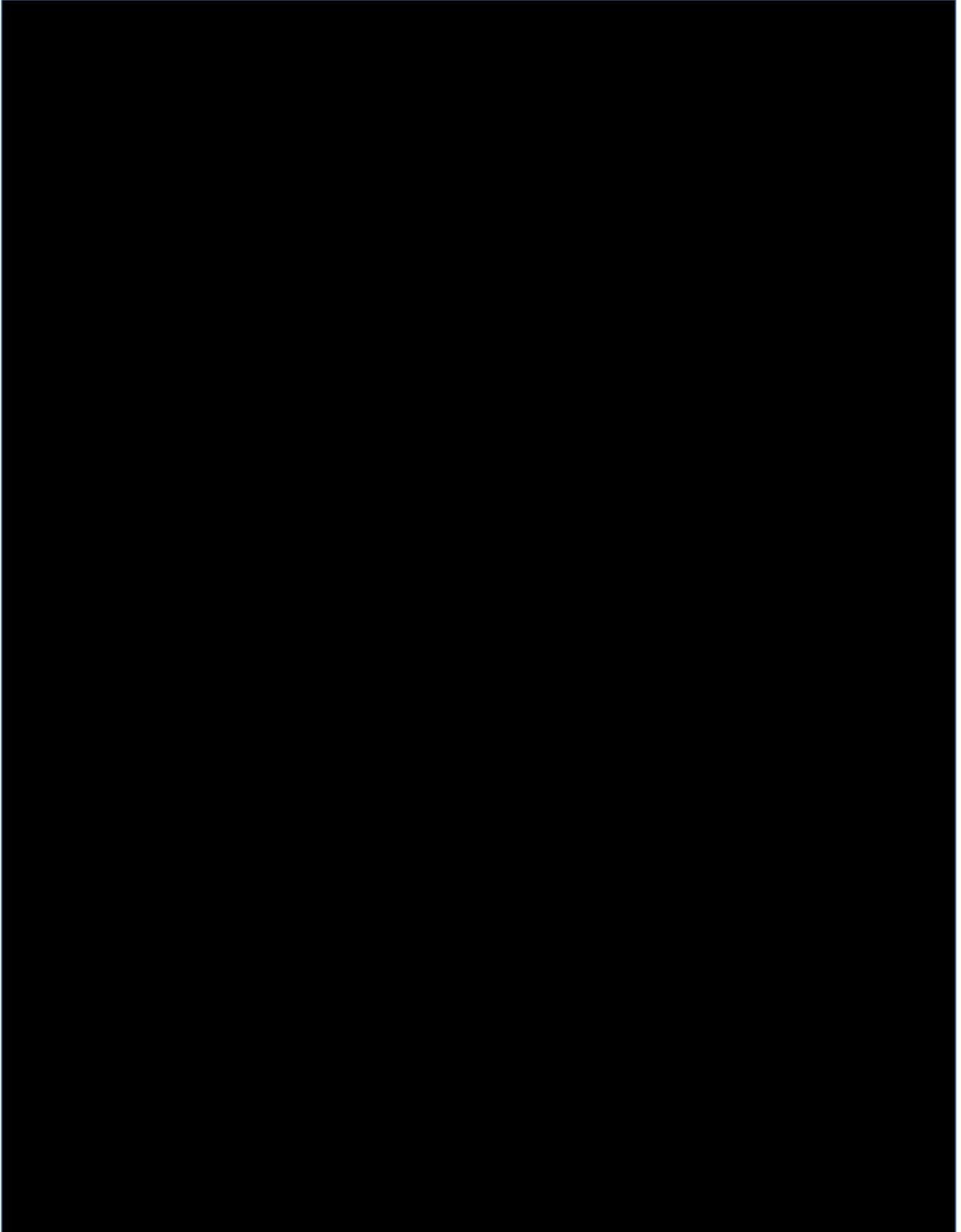




ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it





ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

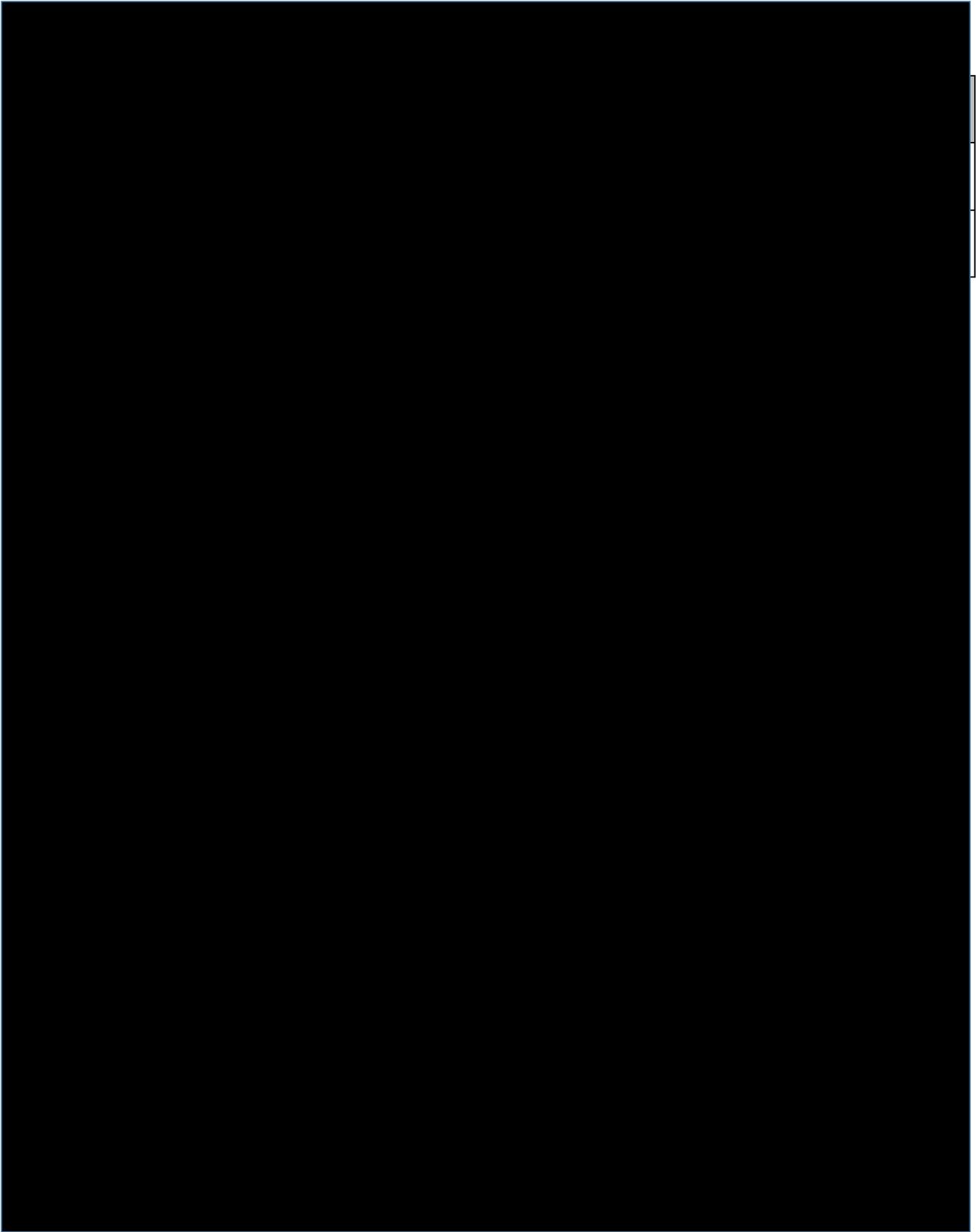




ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

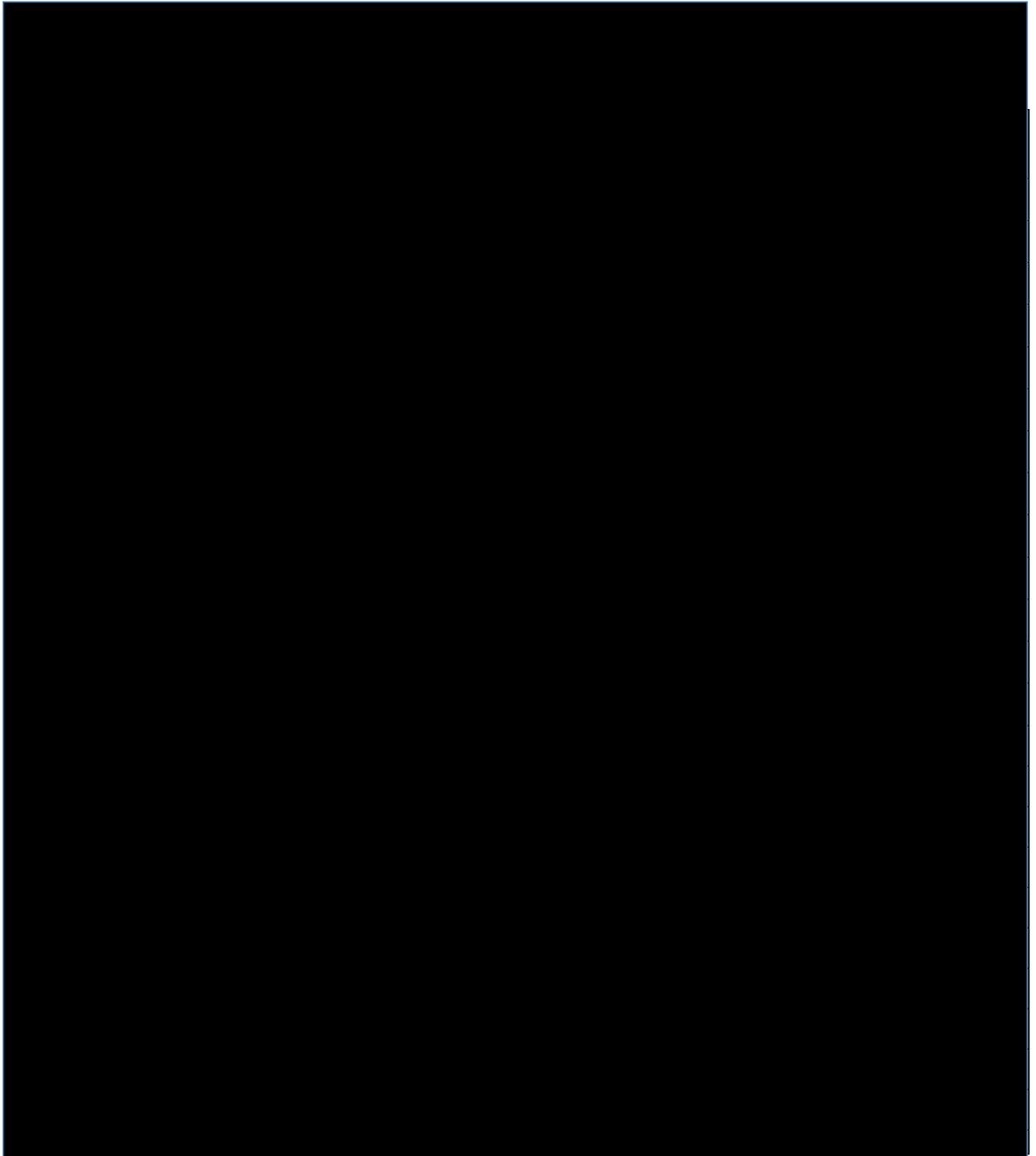




ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

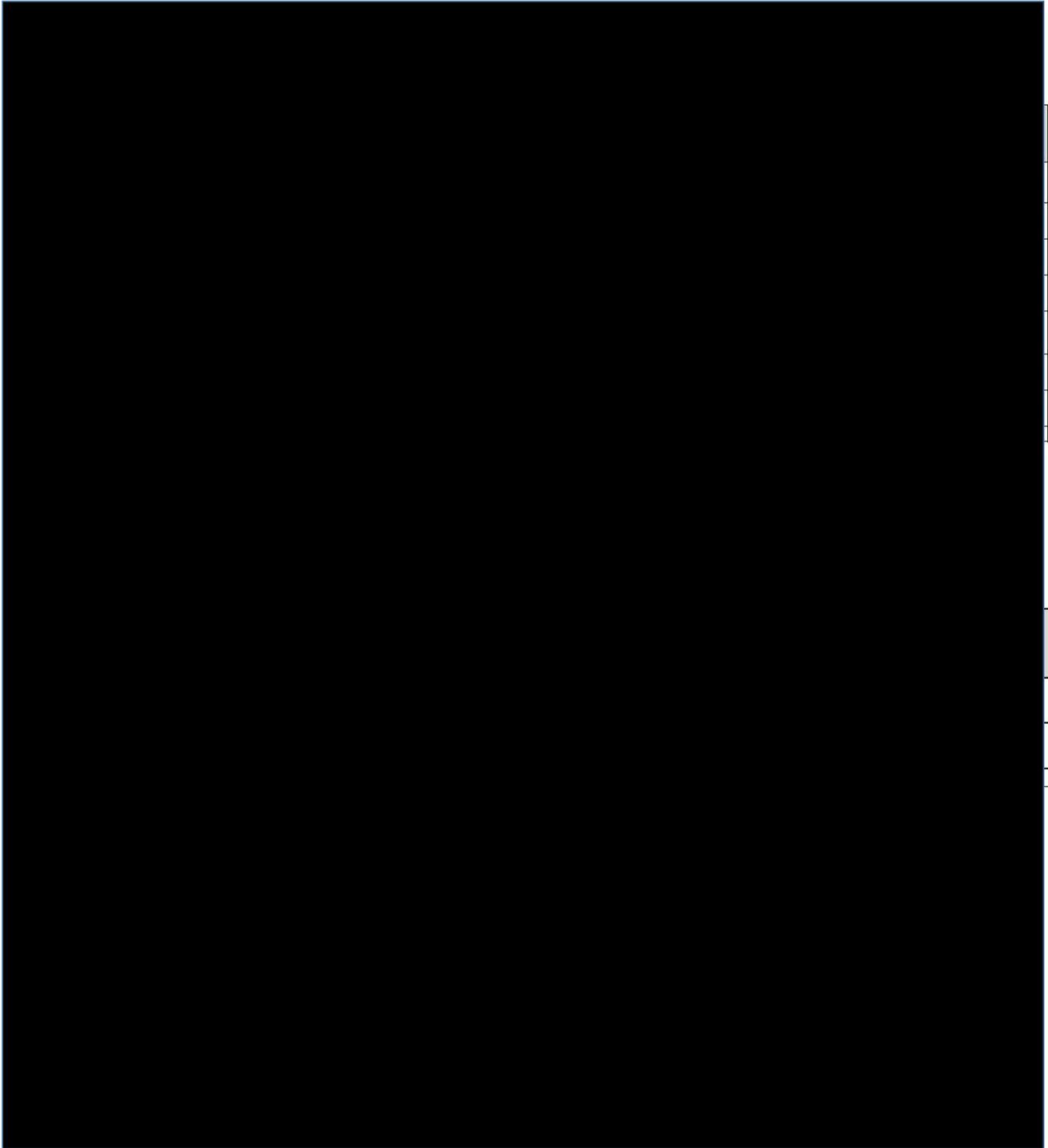




ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it





ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



RIEPILOGO

Identificazione dei beni immobili e mobili oggetto della massa da dividere

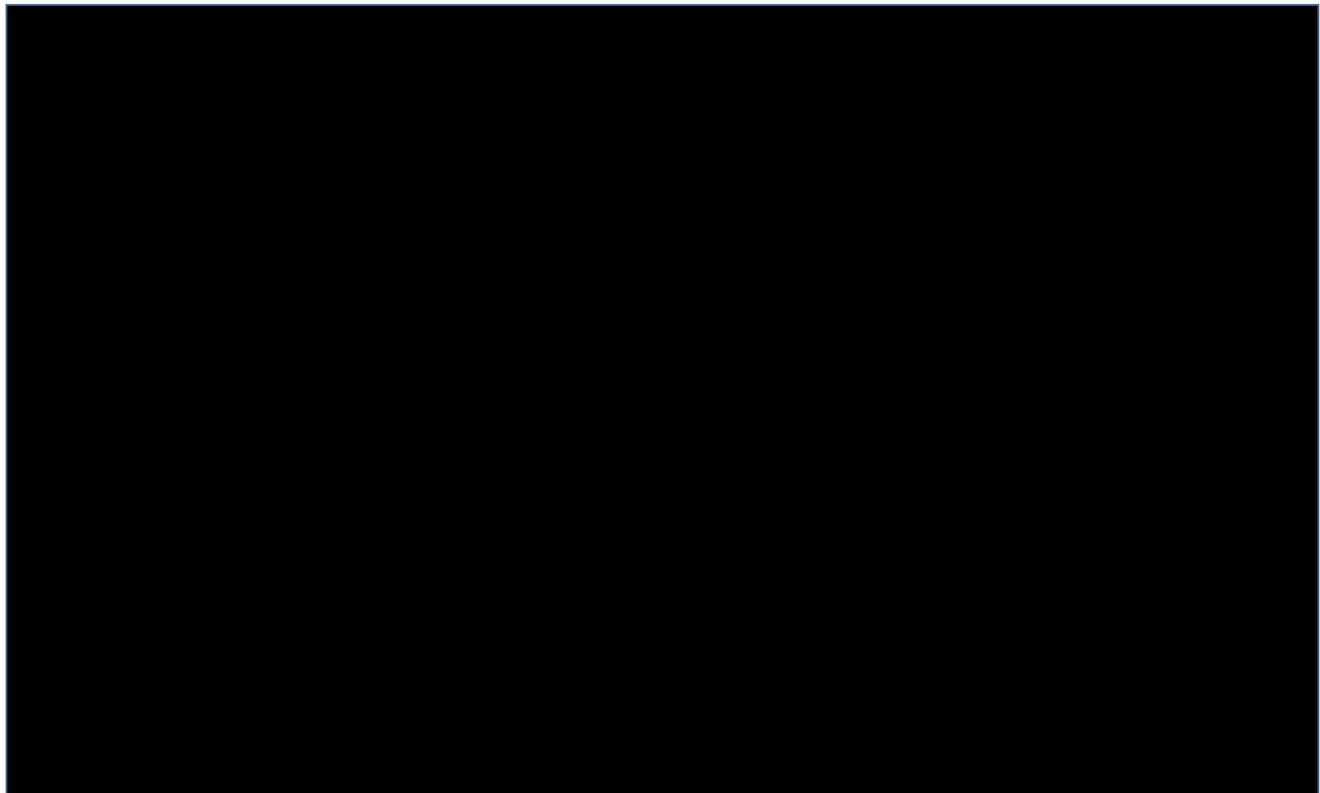
BENI IMMOBILI

Fabbricato - Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Caserta

Bene	FOGLIO	P.LLA	SUB	Z. C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE
1	27	5664	39	2	A/4	5	6,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	€ 386,05

Via Gennaro Tescione n. 104 - Piano 1°- 5°

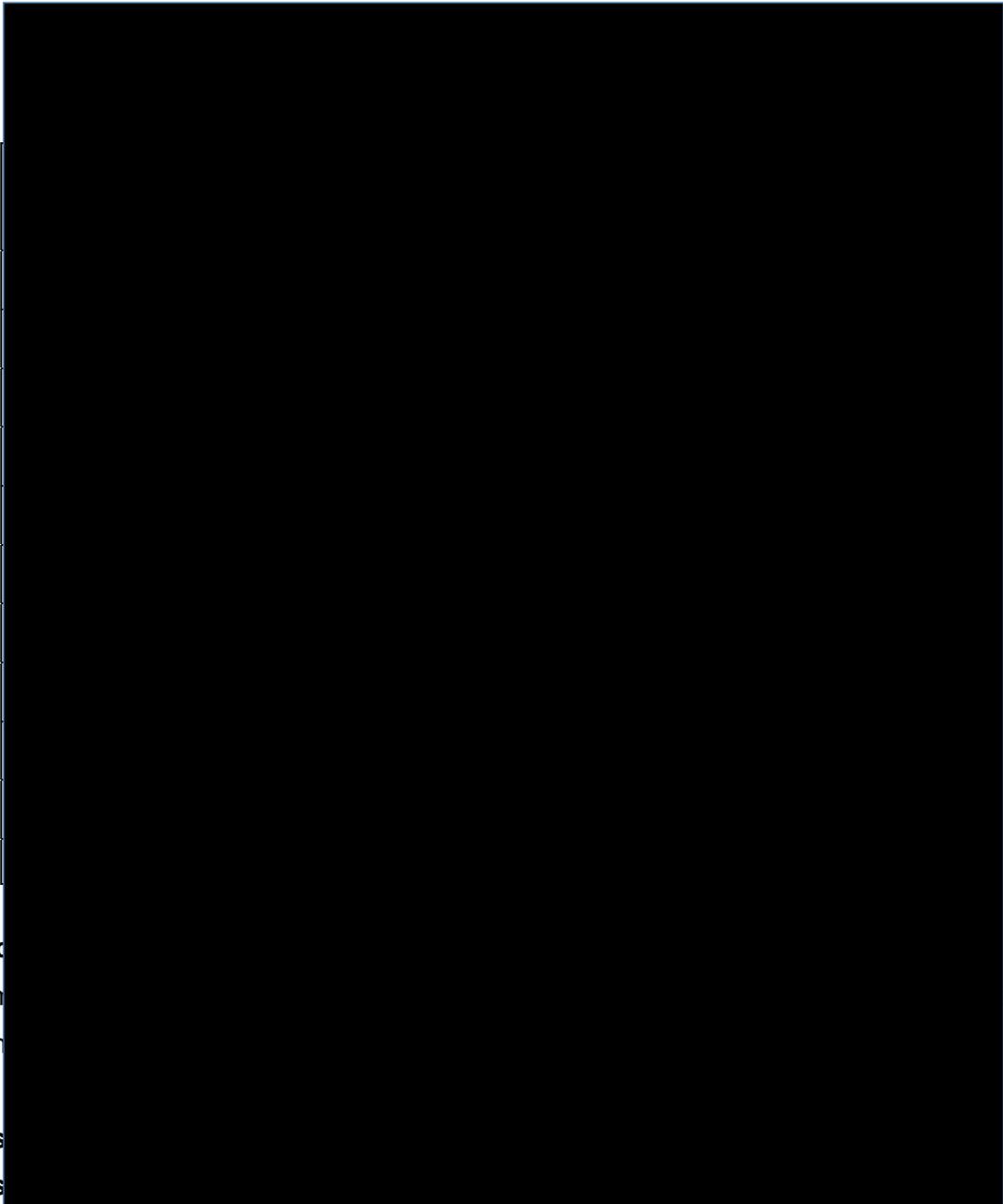
N.	INTESTATI dal 27.02.2008	Proprietà
1		1/10
2		1/10
3		1/10
4		1/10
5		1/10
6		1/10
7		1/10
8		1/10
9		1/10
10		1/10



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it





Valore c

A tale in

da alcun

Totale s

Totale s

sostenute



QUESITO 2

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

Gli immobili oggetto di divisione ereditaria sono ubicati nei comuni di Caserta [REDACTED] lo Scrivente CTU, riporta qui di seguito la descrizione dettagliata dei beni stessi corredata da adeguata documentazione grafica e fotografica.

Bene N. 1

N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat. A/4 – Piano 1°- 5°

Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Caserta (CE) alla Via Gennaro Tescione n. 104 posto al primo piano, compreso il locale di sgombero sito al piano quinto, di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 6.5 vani utili con altezza utile di mt. 2,75 ed una superficie catastale di mq 100,00 comprensiva di aree scoperte. Dal cancello carrabile su via Tescione si accede all'area cortilizia pavimentata raggiungendo sulla sinistra il portoncino della scala condominiale che conduce davanti alla porta d'ingresso dell'appartamento de quo; subito dopo salendo le scale si giunge al 5° piano davanti alla cantinola posta a destra del vano scala.

L'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazzo. Tutti i locali affacciano sul cortile interno; le pareti sono tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura di varie dimensioni e varie colorazioni, gli infissi interni ed esterni sono in legno e in alluminio della tipologia tradizionale dell'epoca, tutti materiali connessi ad interventi di edilizia economica e popolare.

Attualmente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, è dotato di impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario).

La tipologia edilizia è quella di una palazzina edificata negli anni '50 con struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato ed è composta da sei livelli fuori terra.

L'unità immobiliare confina a nord con strada privata condominiale, a ovest con via Tescione, a sud e a est con area condominiale; la sua appetibilità è data dal fatto che si trova in zona semicentrale della città di Caserta, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici etc., risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla rete autostradale (A1), alla variante SS7 che attraversa le città di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco, Santa Maria Capua Vetere e alla rete ferroviaria.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

Segue rappresentazione fotografica e grafica degli immobili.





Figura 1 – Foto aerea dell'area interessata - via G. Tescione n.104 (CE)



Figura 1 – Fabbricato Condominiale via G. Tescione n.104 – (CE)



Figura 2 – Soggiorno



Figura 4 – Soggiorno



Figura 5 – cucina



Figura 6 – Camera

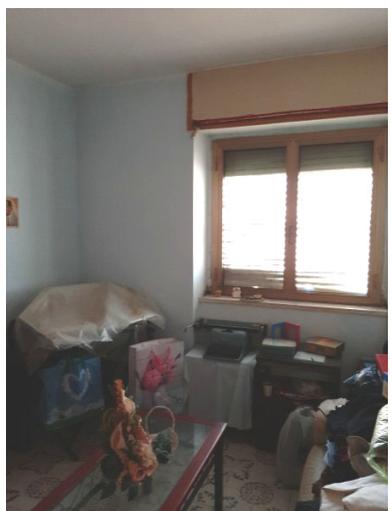


Figura 7 – Camera

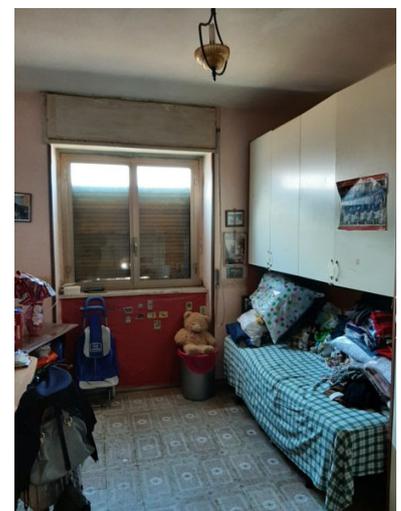


Figura 8 – Camera

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it





Figura 9 – Balcone



Figura 10 – Corridoio di accesso alla cantinola al 5° piano

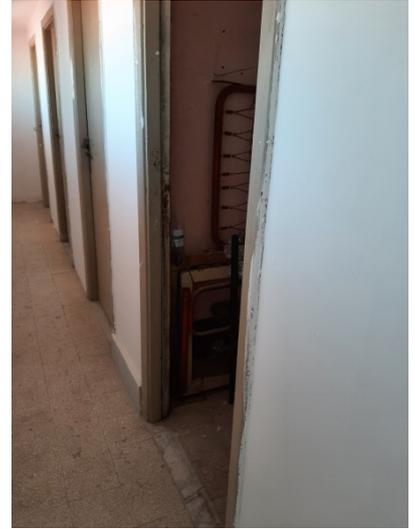


Figura 11 – Cantinola al 5° piano



PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI AL 07.05.2021

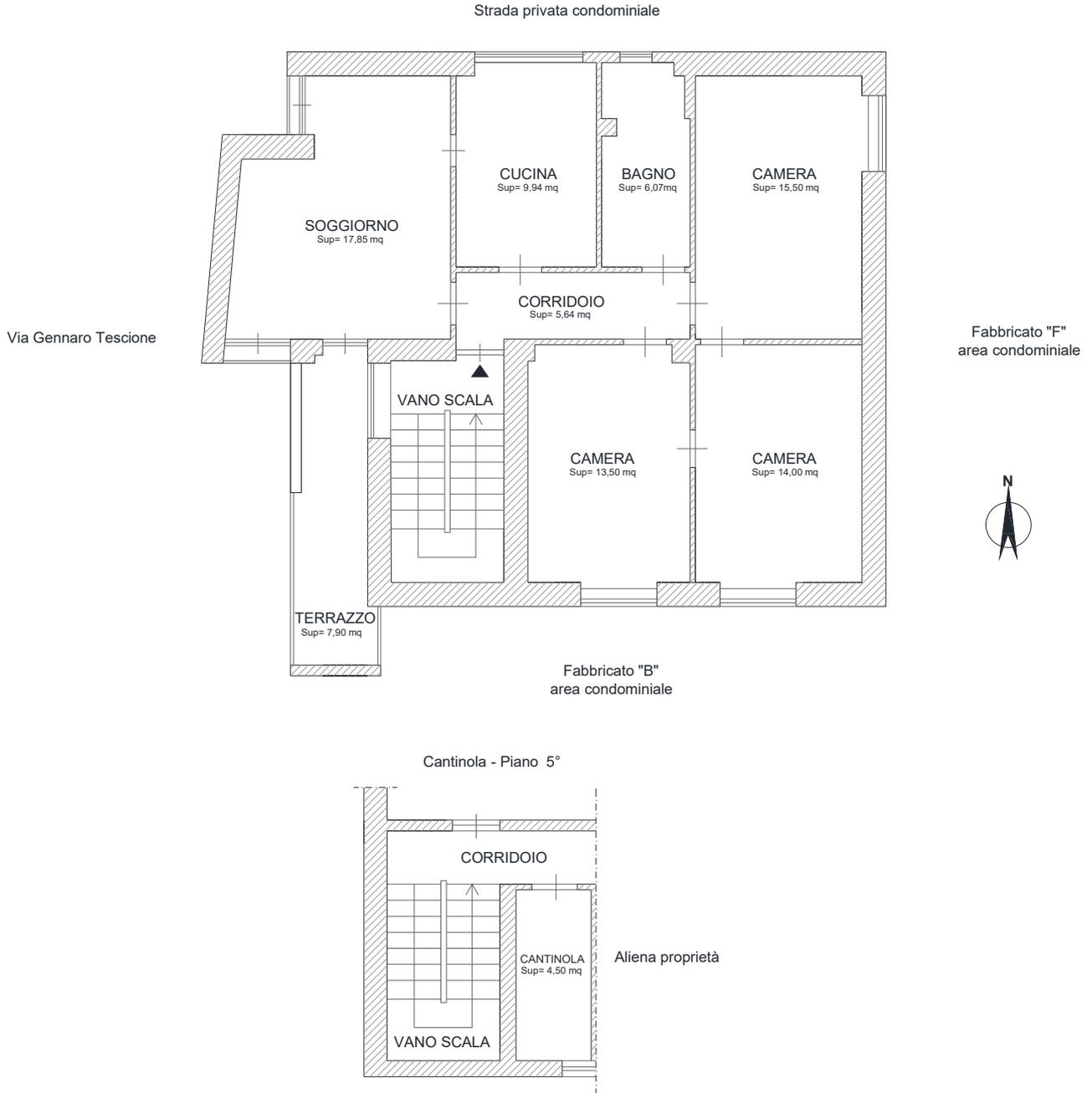
(Appartamento 1° piano + Cantinola 5° piano)

COMUNE DI CASERTA

Via Gennaro Tescione n. 104

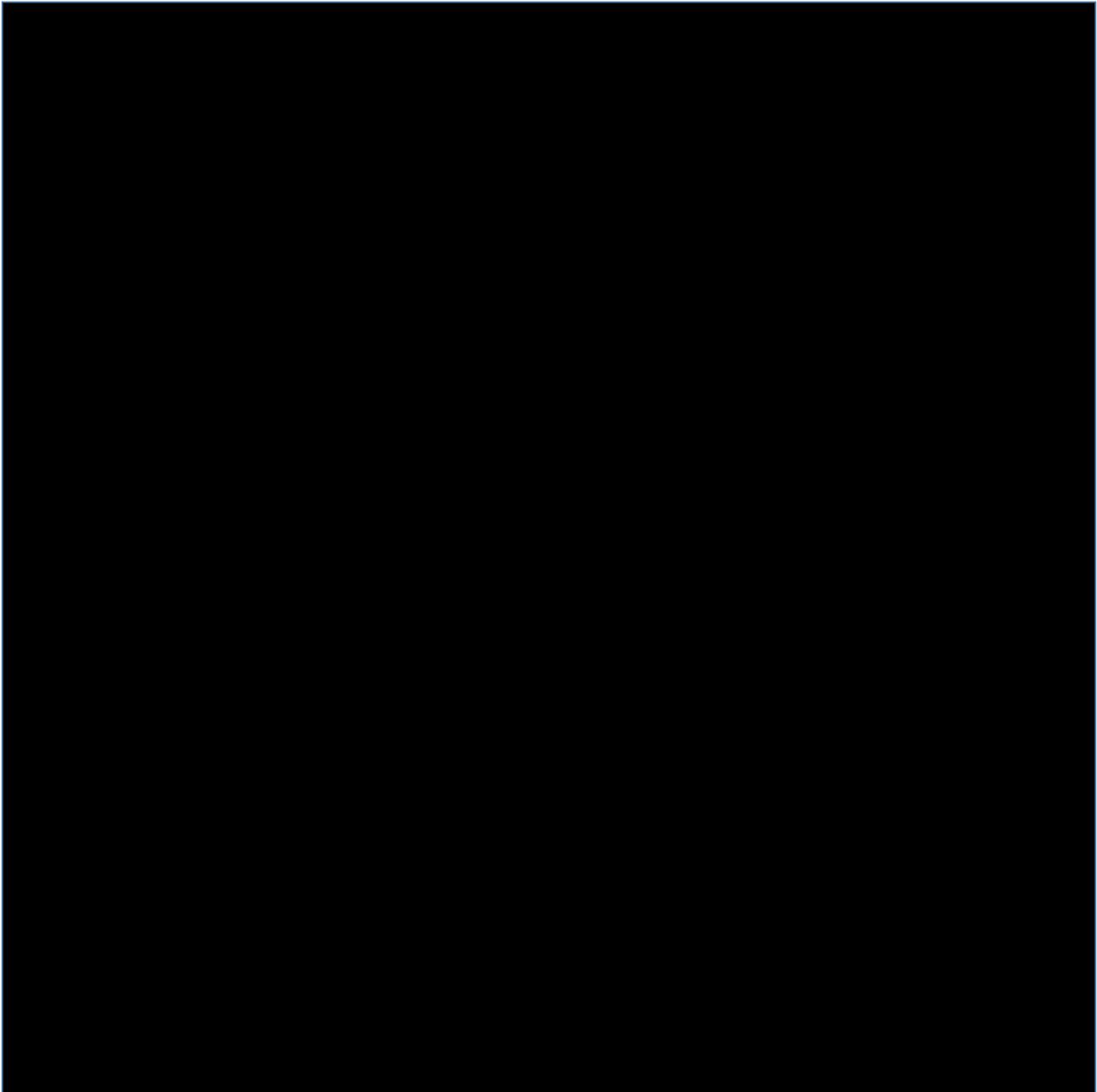
N.C.E.U. Foglio 27 - P.IIa 5664 - Sub 39 - Cat. A/4 - Piano 1° - 5°

Int. n. 2 - H: mt 2,75



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

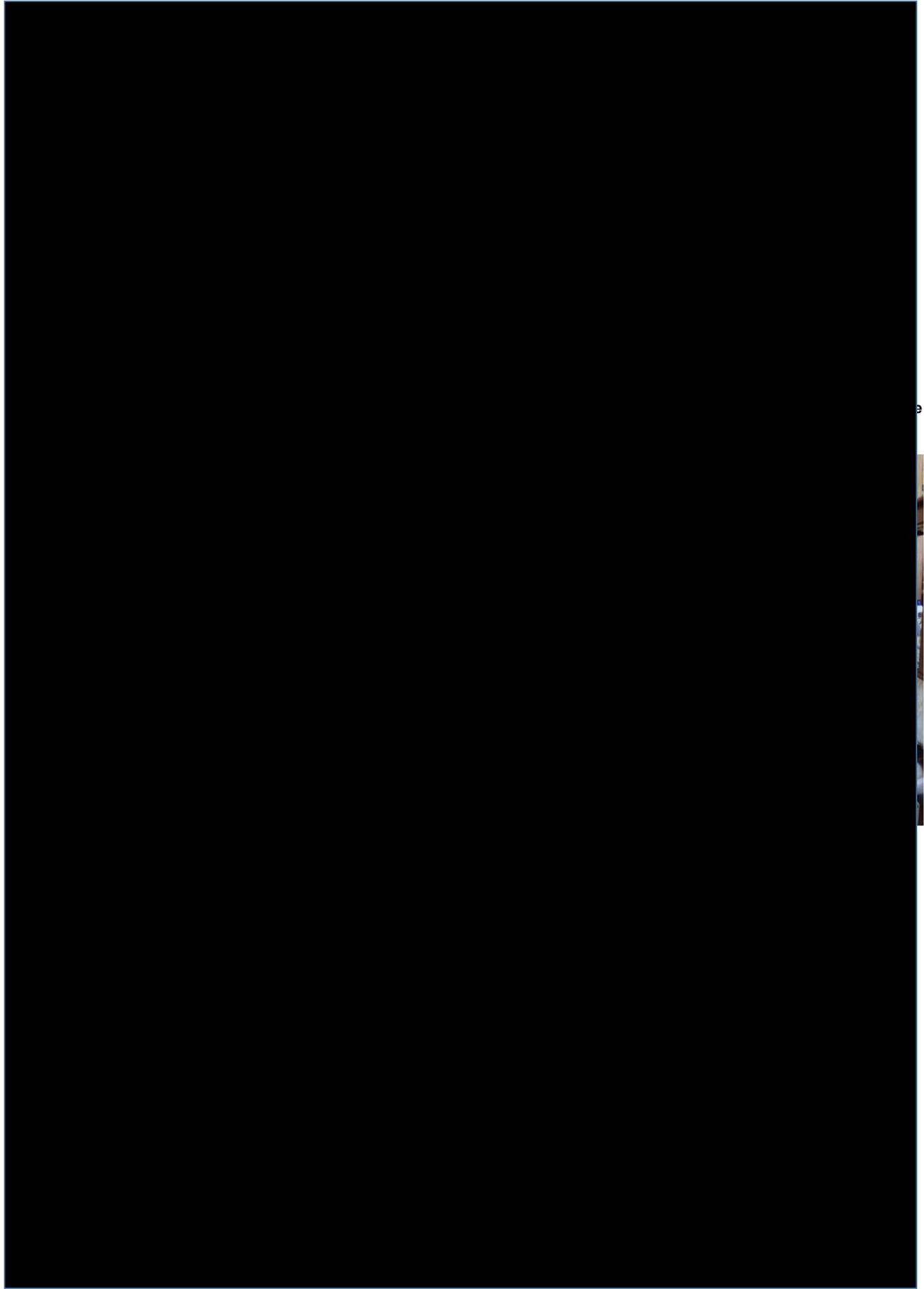
Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



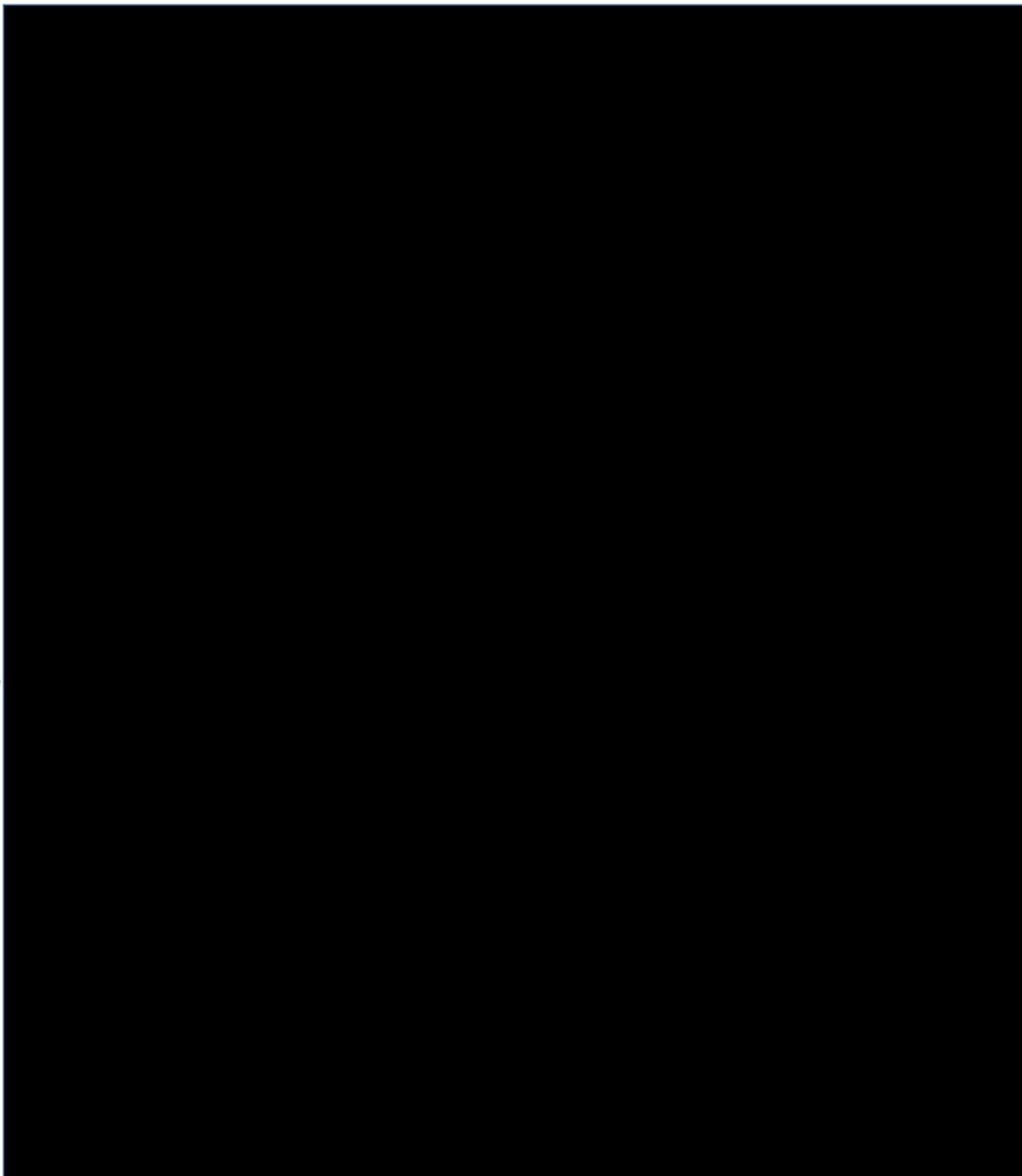


ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



Cortile

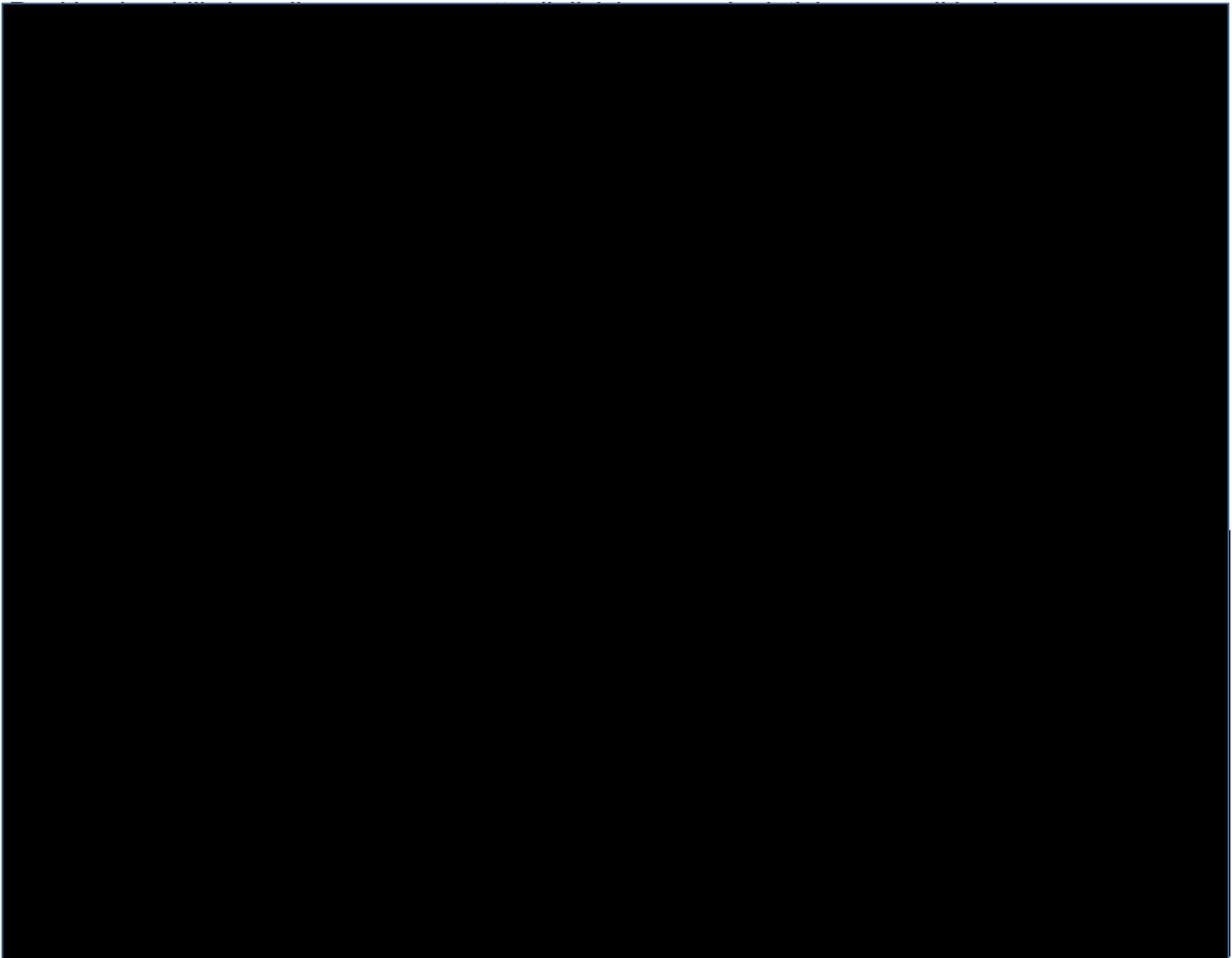


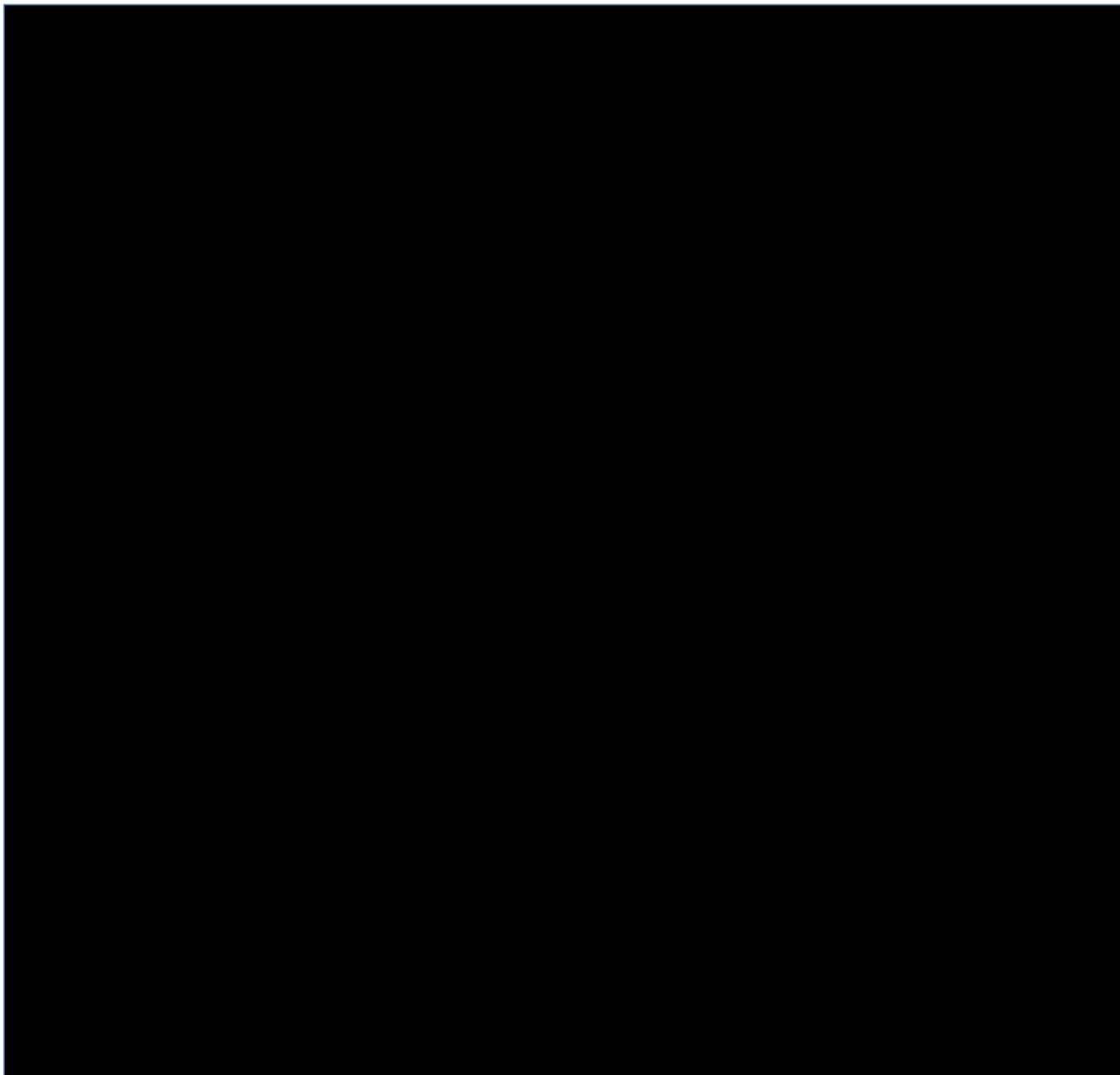
QUESITO 4

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

Divisibilità dei beni mobili e immobili.

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche degli immobili oggetto di stima (● appartamenti in Caserta ●) in proporzione al numero dei condividenti è possibile affermare che tali beni non sono divisibili, ma solamente vendibili al fine di dividere tra gli aventi diritto il ricavato in denaro.

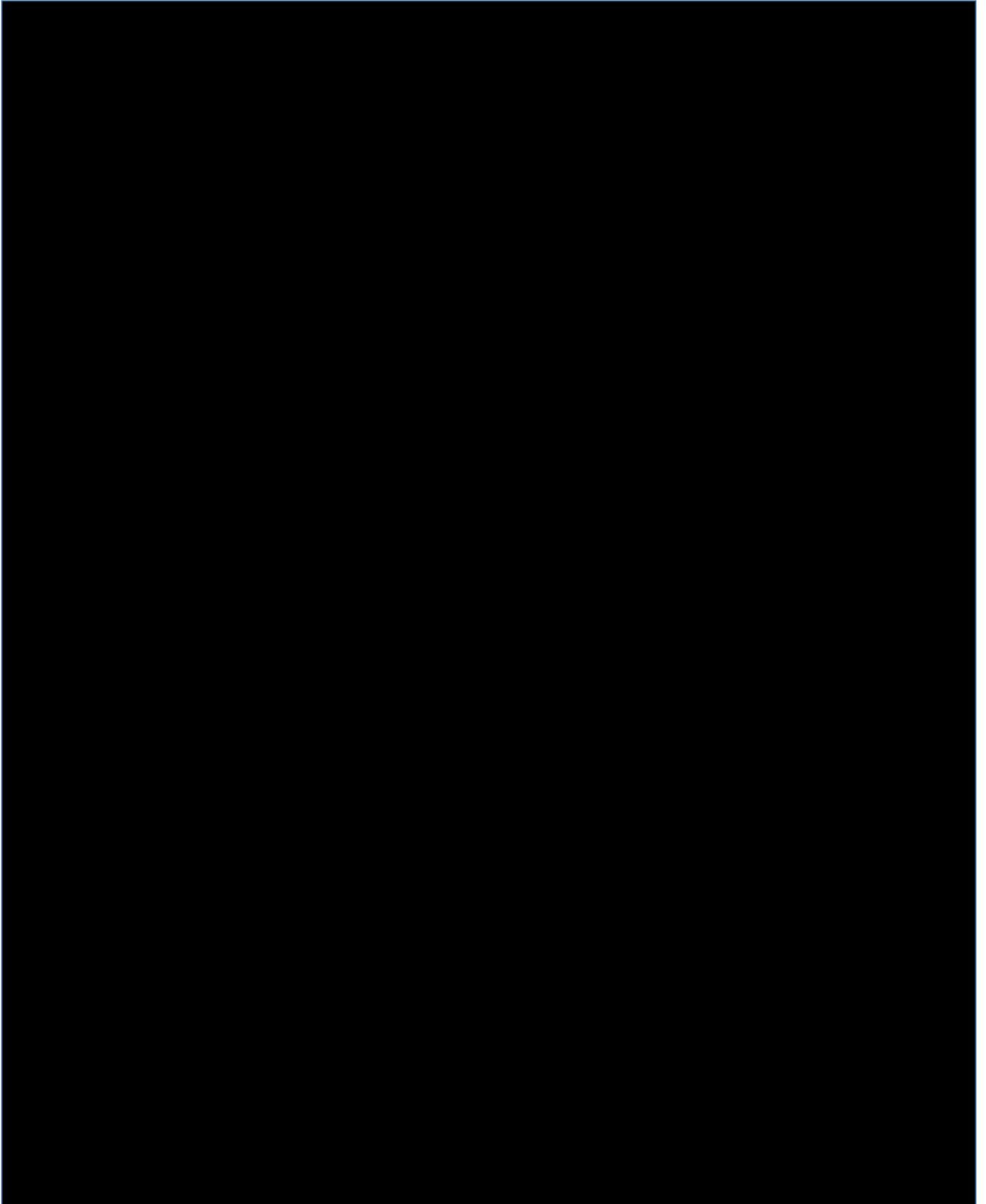




ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



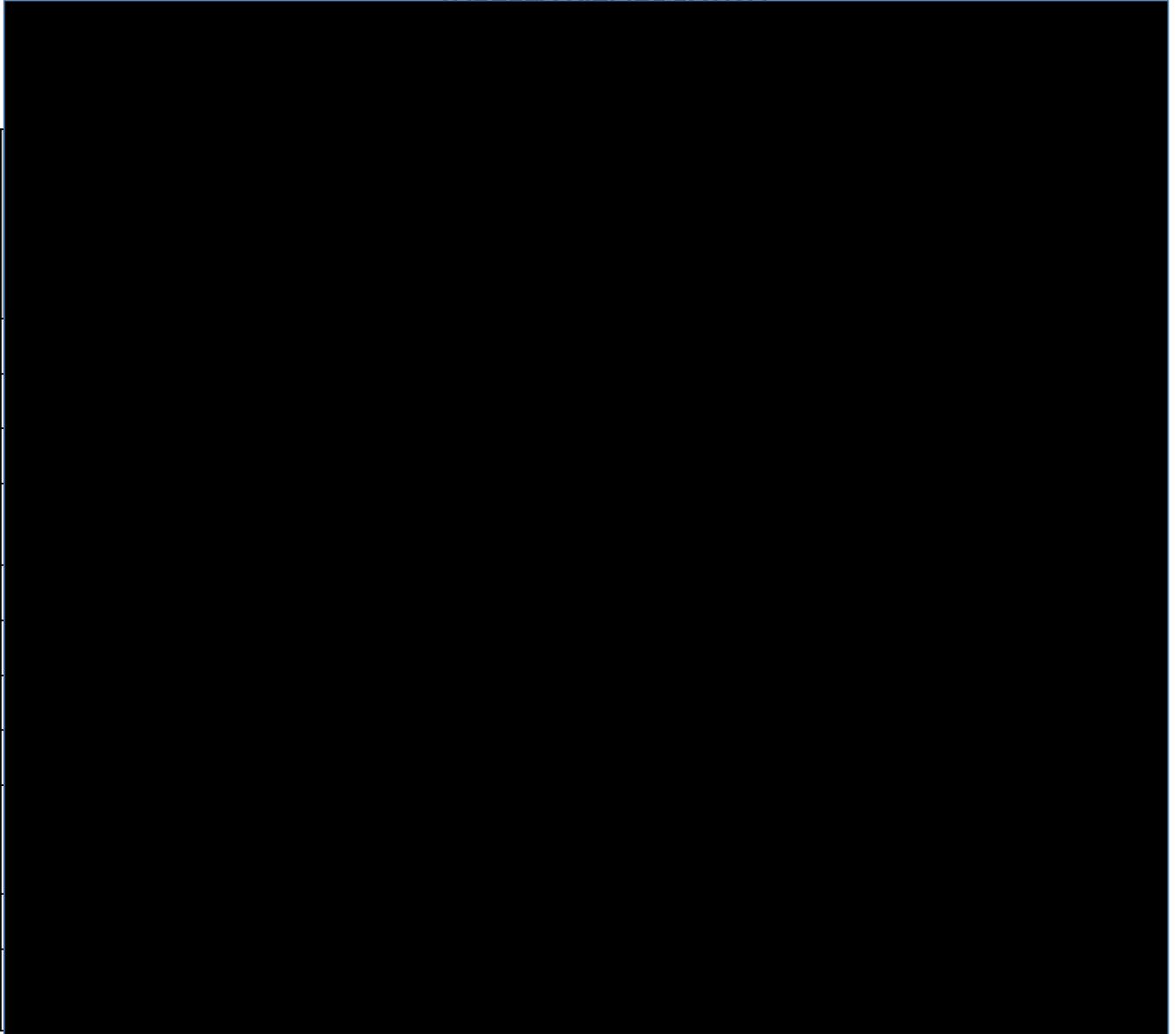


ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



TABELLA RIEPILOGATIVA



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



QUESITO 5

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

I beni di che trattasi, appartamenti in Caserta [REDACTED] non si prestano, per tipologia e conformazione strutturale, ad essere frazionati. Non esistono soluzioni in merito ad un eventuale divisione in quote proporzionali anche con eventuali conguagli, occorre quindi determinare il valore di mercato dei beni chiarendo gli elementi di stima. A riguardo dei metodi di stima utilizzati per il calcolo del valore del compendio immobiliare, il sottoscritto CTU, ha proceduto applicando il seguente metodo estimativo "Stima sintetica-comparativa", nonché ed effettuare un accurata indagine di mercato della zona oggetto di causa.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (MARKET APPROACH)

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (*Market Approach*): esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato dei beni lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Caserta e [REDACTED] ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, tenendo conto dei fattori relativi alla localizzazione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, alla vetustà ecc.

Si individuano quindi in sequenza: i coefficienti correttivi e la superficie commerciale dei cespiti; i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche; le stime finali.



Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia Architettonica	Signorile (A/1)	1,10	
		Civile (A/2)	1,00	
		Economica (A/3)	0,90	
		Popolare (A/4)	0,80	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
	Livello di piano con ascensore	Seminterrato	0,70	
		Terra	0,80	
		Rialzato	0,85	
		Primo	0,90	
		Secondo	1,00	
		Terzo	1,05	
		Intermedio	1,10	
		Ultimo	1,05	
	Livello di piano senza ascensore	Seminterrato	0,70	
		Terra	0,80	
		Rialzato	0,87	
		Primo	0,97	
		Secondo	0,95	
		Terzo	0,90	
		Intermedio	0,80	
		Ultimo	0,70	
	Vetustà anni	1-10	1,00	
		10-30	0,95	
		30-60	0,90	
		60-100	0,85	
		Oltre 100	0,80	
	Dotazione impianti	Sufficiente	1,00	
		Mediocre	0,80	
		Insufficiente	0,70	
Orientamento prevalente	Nord	0,95		
	Nord-Est	0,97		
	Nord-Ovest			
	Est-Ovest	0,99		
	Sud-Est	1,00		
	Sud-Ovest			
Sud	1,05			
Panoramicità prevalente	Panoramico	1,05		
	Doppio/Ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
	Su cortile interno	0,90		
			Coefficiente globale	



Determinazione della superficie commerciale

Definizione: La superficie commerciale è uno degli strumenti necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche “*superficie commerciale vendibile*” (SCV), essa rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni.

Riferimenti normativi: Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi e che la loro applicazione varia da Comune a Comune. In genere, però, le normative a cui si fa riferimento per determinare il valore economico di un immobile in modo matematico sono due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore.

Calcolo della superficie commerciale

Superfici coperte

- 100% delle superfici coperte calpestabili;
- 100% delle superfici di pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici di pareti perimetrali fino allo spessore max di 50 cm;
- 50% delle superfici di pareti di confine con altre unità immobiliari fino allo spessore max di 25 cm.

Superfici scoperte

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Vani accessori - pertinenze

- 25% di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora non comunicanti.
- 50%, di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con principali.



Bene N. 1

N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat A/4 – Piano 1°- 5° - Int. 2.

Appartamento (abitazione di tipo popolare) ubicato in Caserta (CE) alla Via Gennaro Tescione n. 104 di posto al primo piano (annessa cantinola al piano quinto) di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 6.5 vani utili con altezza utile di mt. 2,75 ed una superficie catastale di mq 100,00 comprensiva di aree scoperte.

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta rifiniture dell'epoca ed impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario). La sua appetibilità è data dal fatto che si trova in zona semicentrale della città di Caserta, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici etc., risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla rete autostradale (A1), alla variante SS7 che attraversa le città di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco, Santa Maria Capua Vetere e alla rete ferroviaria.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat A/4 – Piano 1°- 5° - Via G. Tescione, 104 - Caserta			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Ingresso-corridoio	5,64	100	5,64
Soggiorno	17,85	100	17,85
Cucina	9,94	100	9,94
Camera 1	15,50	100	15,50
Camera 2	14,00	100	14,00
Camera 3	13,50	100	13,50
Bagno	6,07	100	6,07
Terrazzo	7,90	25	1,98
Locale cantina piano 5°	4,50	25	1,13
Totale Superficie Netta			85,61
PARETI (in comune/interne/esterne)	..	100	20,88
Totale Superficie Commerciale			106,49



Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia Architettonica	Signorile (A/1)	1,10	0,80
		Civile (A/2)	1,00	
		Economica (A/3)	0,90	
		Popolare (A/4)	0,80	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
	Livello di piano con ascensore	Seminterrato	0,70	-
		Terra	0,80	
		Rialzato	0,85	
		Primo	0,90	
		Secondo	1,00	
		Terzo	1,05	
		Intermedio	1,10	
		Ultimo	1,05	
	Livello di piano senza ascensore	Seminterrato	0,70	0,97
		Terra	0,80	
		Rialzato	0,87	
		Primo	0,97	
		Secondo	0,95	
		Terzo	0,90	
		Intermedio	0,80	
		Ultimo	0,70	
	Vetustà anni	1-10	1,00	0,85
		10-30	0,95	
		30-60	0,90	
		60-100	0,85	
Oltre 100		0,80		
Dotazione impianti	Sufficiente	1,00	0,80	
	Mediocre	0,80		
	Insufficiente	0,70		
Orientamento prevalente	Nord	0,95	1,00	
	Nord-Est	0,97		
	Nord-Ovest	0,99		
	Est-Ovest	1,00		
	Sud-Est	1,00		
	Sud-Ovest	1,05		
Panoramicità prevalente	Panoramico	1,05	1,00	
	Doppio/Ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
	Su cortile interno	0,90		
Coefficiente globale				0,9244



Calcolo del valore del bene medio di riferimento €/mq

		Valore/Superficie €/mq
Quotazioni Borsino Immobiliare		(933,70 + 1.364,13) / 2
	Valore Medio	1.148,91
Quotazioni Ag. Immobiliari		(1.060,00 + 684,00) / 2
	Valore Medio	872,00
Quotazioni OMI Ag. Entrate 2° Sem. 2020		(1.300,00 + 1.600,00) / 2
	Valore Medio	1.450,00



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 933,70	Valore medio Euro 1.148,92	Valore massimo Euro 1.364,13
-------------------------------------	--------------------------------------	--



Trilocale via Tescione Gennaro, Ospedale, Caserta

€ 88.000 € 66666 (-6,4%) 3 locali 83 m² Es 1 bagno T-3 piano

Appartamento con box auto

L'Agenzia immobiliare Frimm con sede in Maddaloni, propone in zona comoda e servita, su via Tescione (a pochi passi da Corso Giannone), appartamento in condominio posto al terzo piano. L'abitazione gode di ottima esposizione ed è composta da ingresso, salone, cucina abitabile, camera...

[CONTATTA](#)

Salva ricerca e ricevi annunci

Vuoi essere avvisato appena saranno disponibili annunci con queste caratteristiche? Salva ricerca.



Valuta la tua casa



Quadrilocale via Tescione Gennaro 104, Ospedale, Caserta

€ 65.000 4 locali 95 m² Es 1 bagno T-3 piano

APPARTAMENTO 4 VANI CON POSTO AUTO

Il Gruppo Porta a Porta propone in zona comoda e servita, su via Tescione (a pochi passi da Corso Giannone), appartamento in condominio posto al terzo piano. L'abitazione gode di ottima esposizio...

[CONTATTA](#)

Valori OMI

Ricerca valori OMI 2020/2

Provincia catastale: CASERTA

Comune catastale: CASERTA

Zona OMI: C9/Semicentrale-VIA TESCIONE

Destinazione: Residenziale

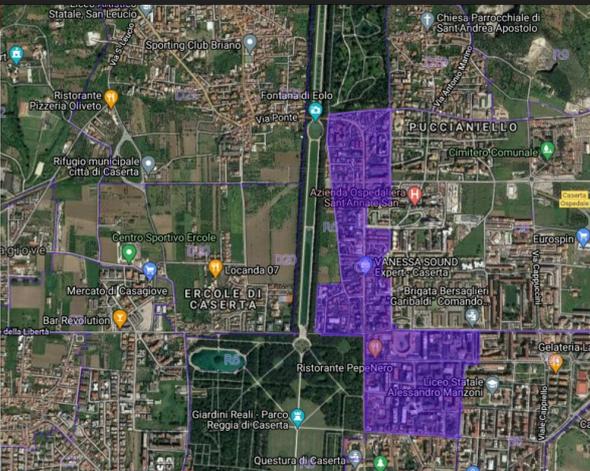
Categoria catastale/tipologia edilizia: A 2 - Abitazioni di tipo civile / Abitazioni civili

Cerca Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

Zona OMI individuata € 1.250.000

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Scaggo annuo (i-IRP)	Stato	Min	Max
			Abitazioni civili	1.300	1.600
			Abitazioni civili	1.800	2.600





GIUDIZIO DI STIMA

In riferimento alle osservazioni del mercato, si ottiene:

- Valore medio dei beni di riferimento Borsino Immobiliare €/mq 1.148,91
- Valore medio dei beni di riferimento Agenzie Immobiliari €/mq 872,00
- Valore medio dei Quotazioni OMI Ag. Entrate Zona C/9 – Via Tescione €/mq 1.450,00

Mediando i tre valori (€/mq 1.148,91 + €/mq 872,00 + €/mq 1.450,00) / 3 = **€/mq 1.160,00**

Comune di Caserta				
Via Gennaro Tescione n. 104				
N.C.E.U. - Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat. A/4 – Piano 1° - 5° - Int. 2				
Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore €/mq	Valore Totale €
Appartamento + Cantinola	106,49	0,9244	1.160,00	114.189,65

Per la regolarizzazione urbanistico/catastale del bene, al valore totale viene applicato una riduzione pari al 3%

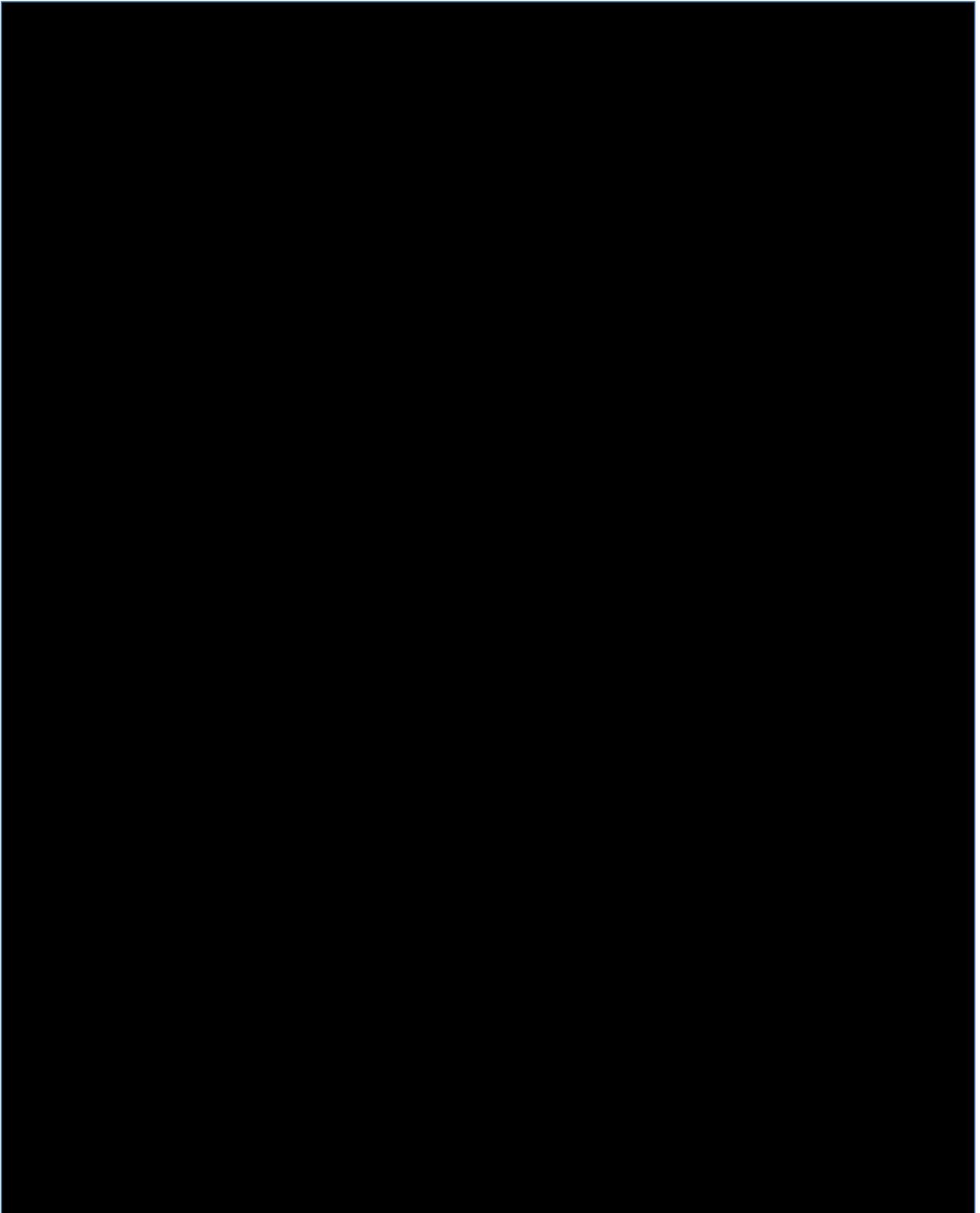
€ 114.189,65 – 3% = € 110.764,00 (arrotondato per eccesso) € 111.000,00

Totale valore di mercato del bene

Comune di Caserta N.C.E.U. - Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat A/4 – Piano 1° - 5° - Int. 2

€ 111.000,00
(centoundicimila/00)

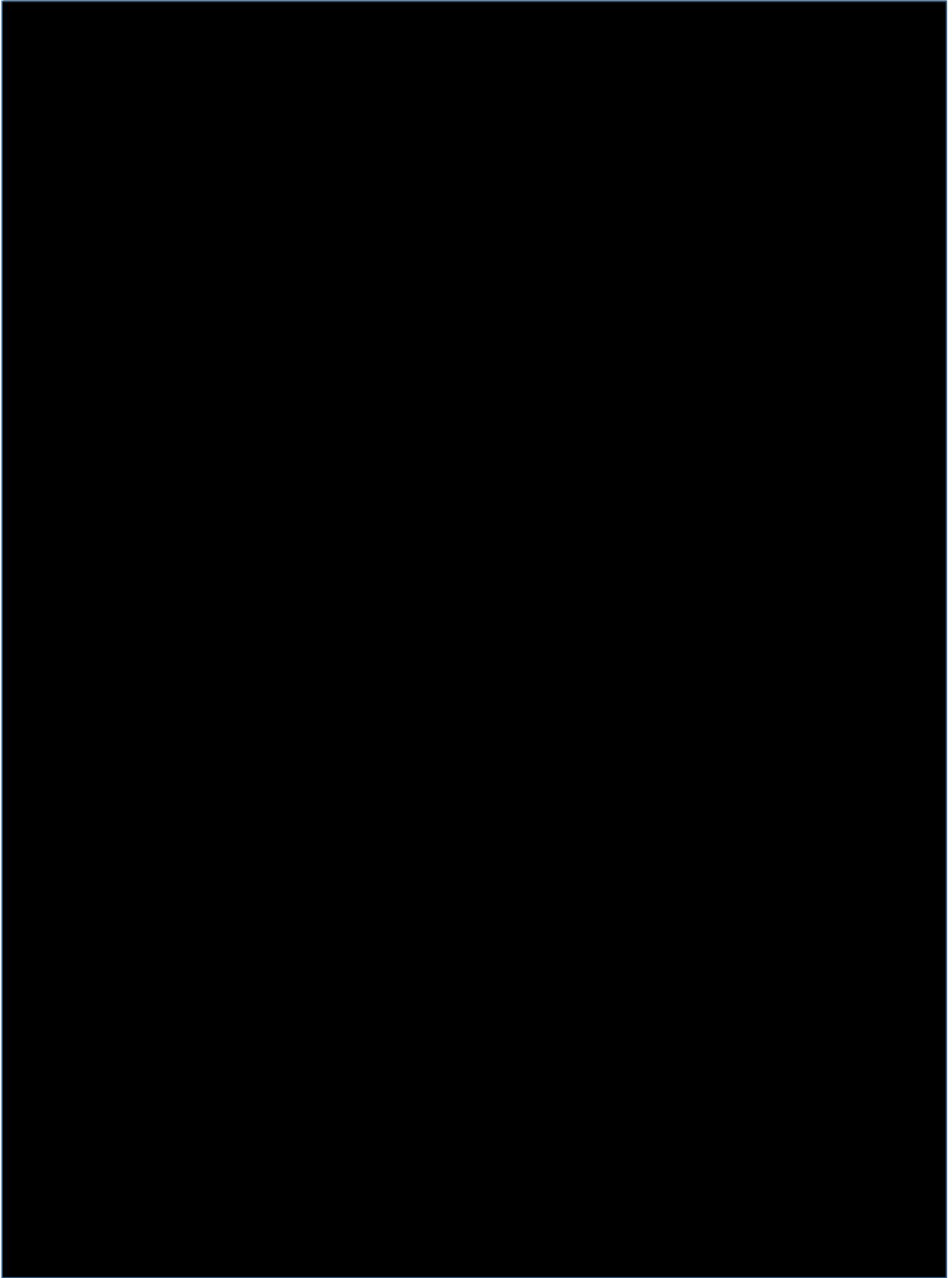




ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

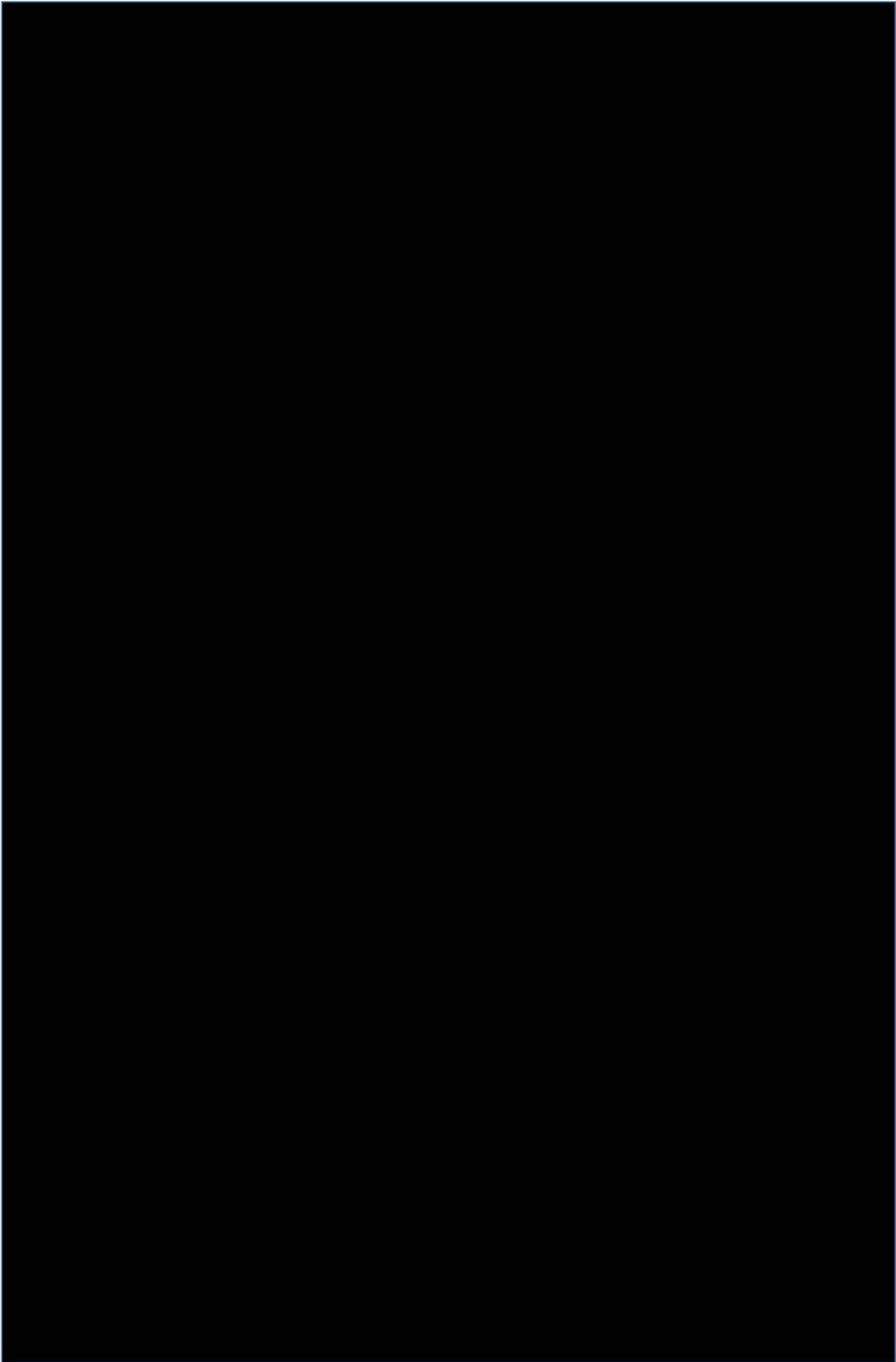




ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it





ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it





ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



**Tabella riepilogativa
(Divisione dei beni mobili e immobili)**



QUESITO 6

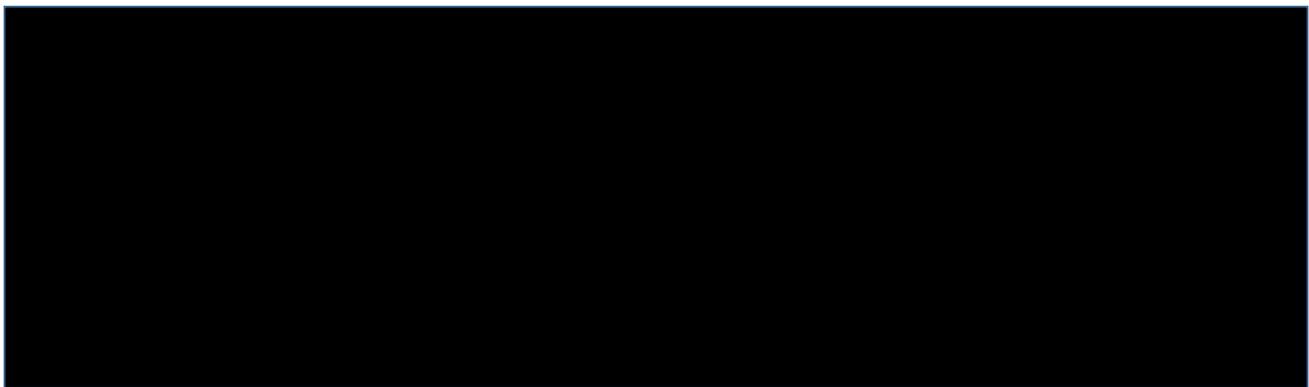
Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e successive modifiche.

Si è proceduto alla verifica della legittimità urbanistica dei beni oggetto di causa e delle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, nonché dalla sussistenza di certificati di agibilità con istanze inoltrate agli Uffici Tecnici Urbanistici dei Comuni di Caserta XXXXXXXXXX (Cfr. Allegato 3) dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta con pec del 10.09.2021 attestava che l'archiviazione delle pratiche urbanistiche ha avuto inizio dal 02.01.1954.

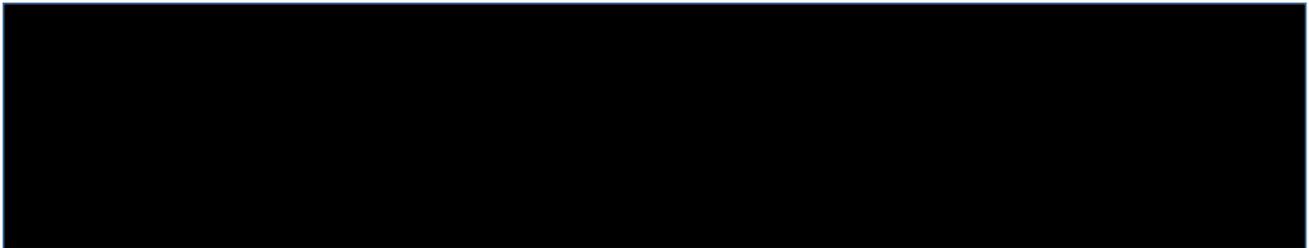
Riguardo la tipologia edilizia, l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967, ciò si evince dal fatto che la planimetria catastale è stata inserita nell'anno 1955; l'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità né di dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in ordine alla diversa disposizione delle tramezzature interne, da regolarizzare mediante la presentazione all'Ag. delle Entrate di un documento DOCFA con causale "diversa disposizione delle tramezzature interne ed esatta rappresentazione grafica" i cui costi sono stati detratti dal valore totale dell'immobile applicando una riduzione pari al 3%.



In definitiva:

Per l'immobile ubicato in via Gennaro Tescione n. 104, Caserta (CE), realizzato dall'I.A.C.P. della provincia di Caserta - Cantiere 8010, fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, si ritiene pertanto garantita la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.



QUESITO 7

Esperisca all'esito tentativo di conciliazione. Riferisca ogni altra circostanza ritenuta utile ai fini di giustizia. Dia conto della partecipazione o meno dei CTP alle operazioni peritali e, in caso di dissenso da parte di costoro non generico e motivato rispetto alle conclusioni rese, sottoponga le loro osservazioni a dettagliato vaglio critico.

In risposta al quesito in argomento, tenuto conto della difficoltà di coinvolgere le parti costituite e i convenuti contumaci, atteso che sono stati esperiti n. 2 tentativi di conciliazione (anno 2012 e 2017) non andati a buon fine, non si ravvisano i presupposti per un bonario componimento della lite.

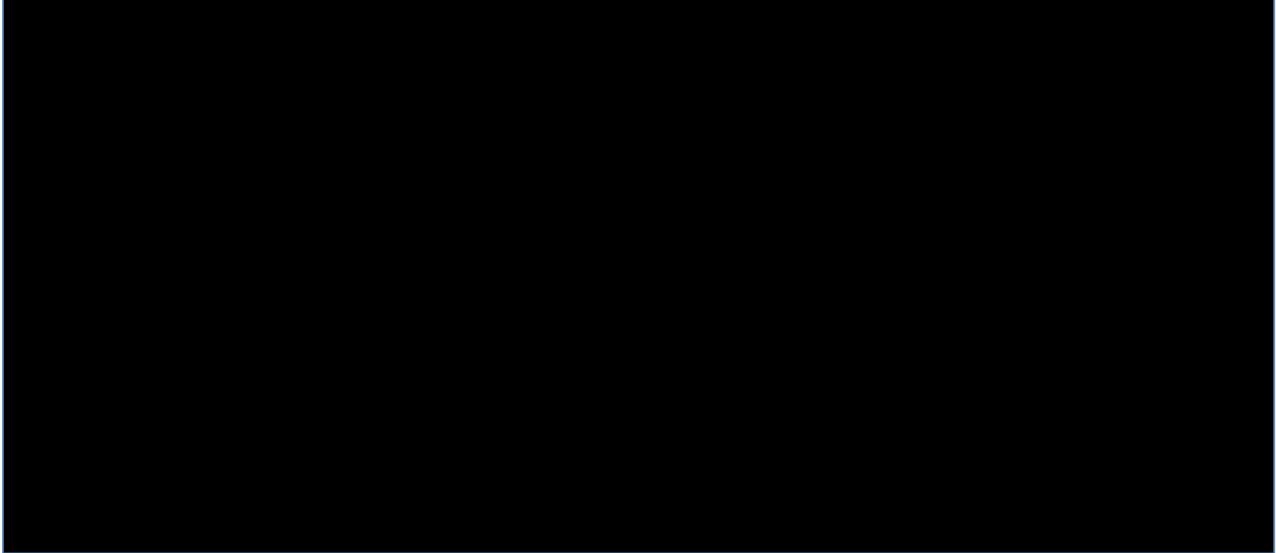
Non sono stati nominati consulenti tecnici di parte.



3. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si ribadiscono le conclusioni alle quali si è giunti.

- Il presente elaborato peritale, si riferisce allo scioglimento della comunione tra i germani sig.ri



Beni immobili

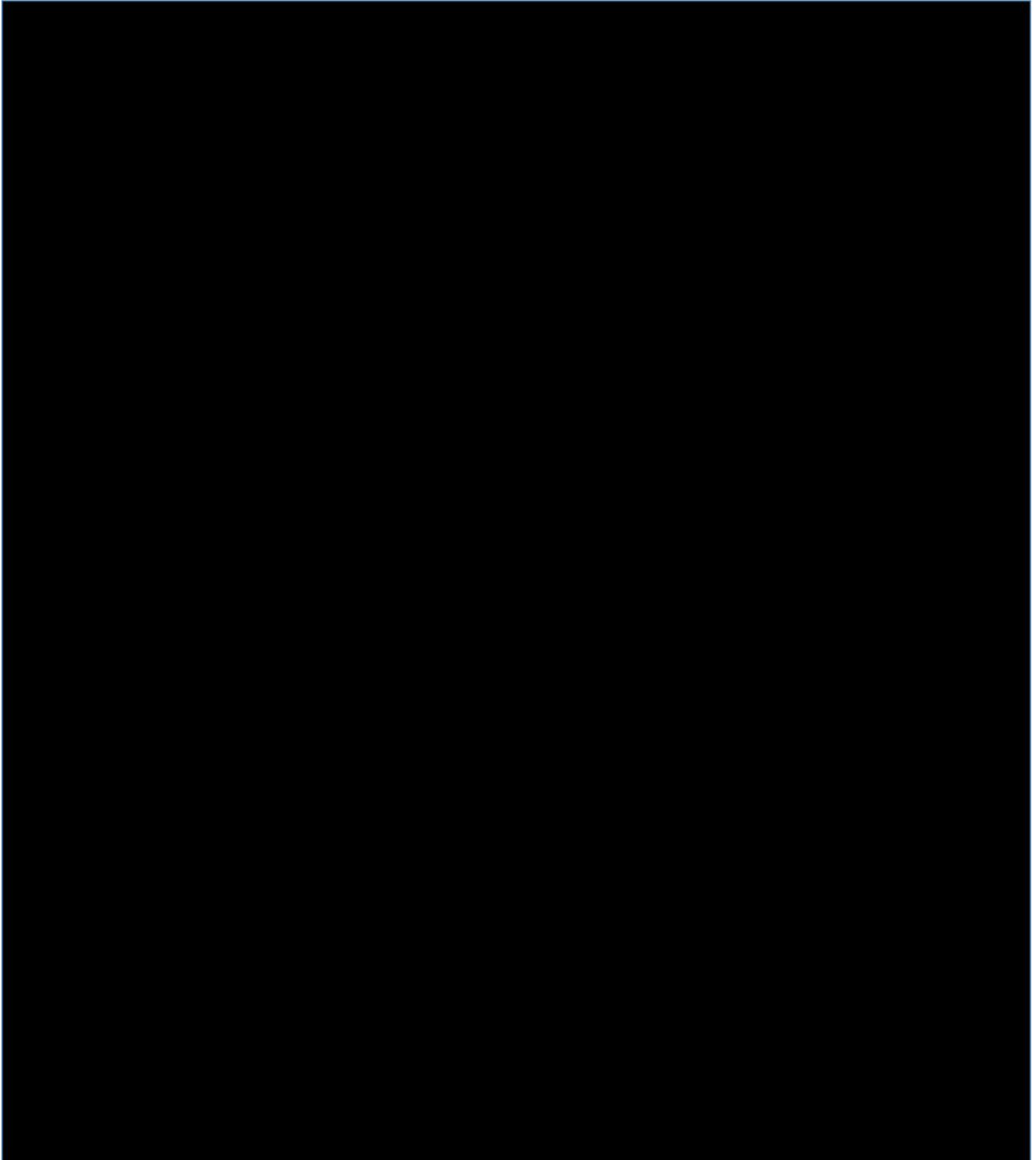
Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Caserta (CE) alla Via Gennaro Tescione n. 104 posto al primo piano (annessa cantinola al piano quinto) di un edificio residenziale di vecchia edificazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Caserta al:

Bene	FOGLIO	P.LLA	SUB	Z. C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE
1	27	5664	39	2	A/4	5	6,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	€ 386,05

Via Gennaro Tescione - Piano 1° - 5°

N.	INTESTATI dal 27.02.2008	Proprietà



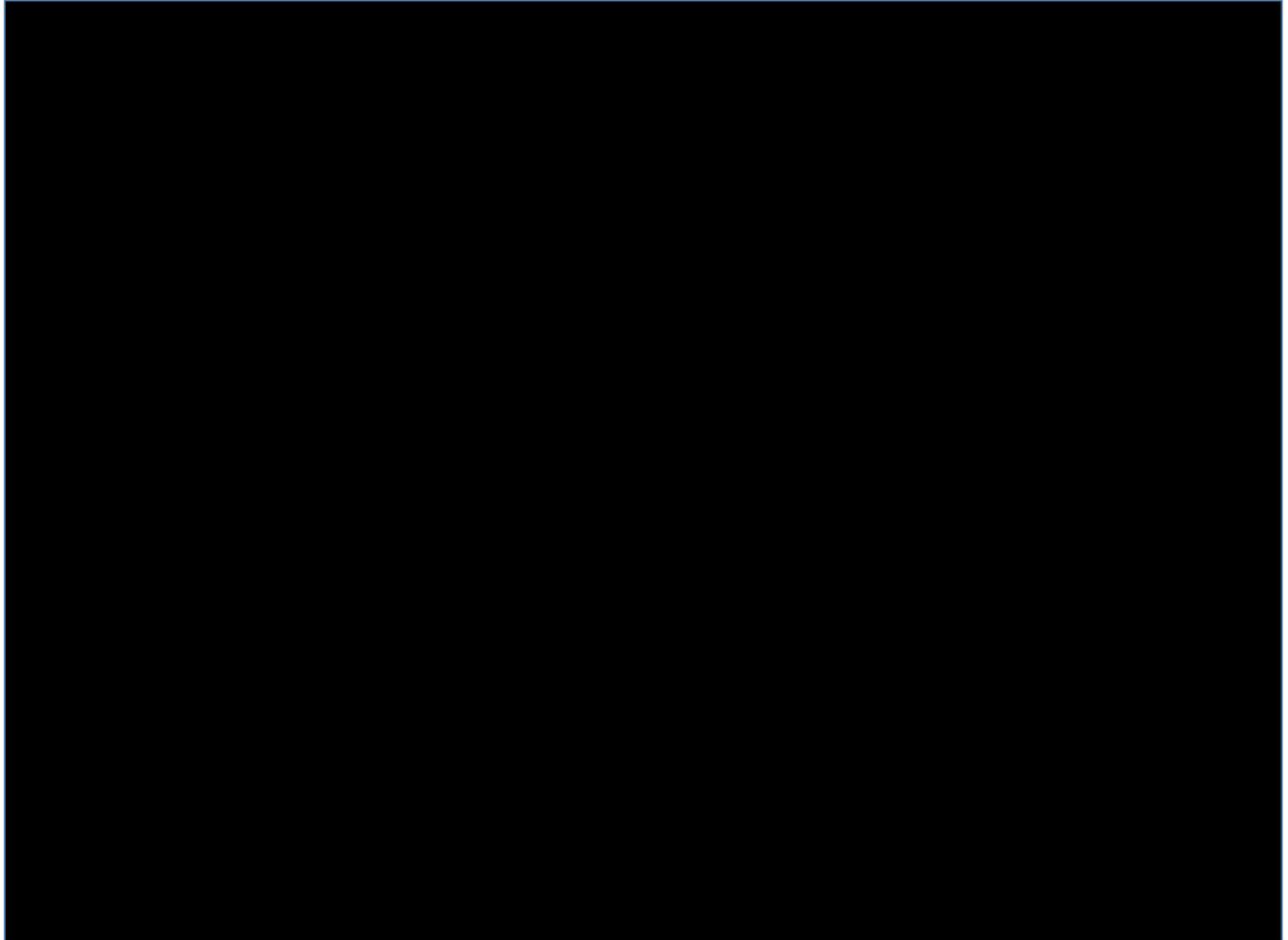


ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it



**Tabella riepilogativa
(Divisione dei beni mobili e immobili)**



- Per l'immobile ubicato in via Gennaro Tescione n. 104, Caserta (CE), realizzato dall'I.A.C.P. della provincia di Caserta - Cantiere 8010, fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, si ritiene pertanto garantita la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.



4. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- N. 2 verbali di accesso.
- Visure catastali, ispezioni ipotecarie, planimetrie catastali.
- Attestazioni urbanistiche Comune di Caserta [REDACTED]
- Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.

Con la presente relazione, costituita da numero pagine **41** e con numero **4** allegati, lo scrivente C.T.U. arch. Michele MAROTTA ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli con scrupolosa coscienza e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caserta, li 28.10.2021

In fede, il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Marotta

