

TRIBUNALE DI NAPOLI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

CAUSA: [REDACTED] contro [REDACTED]

Il C.T.U. arch. Francesco Saverio Napoletano

Studio tecnico: Riviera di Chiaia n°48 - 80122 Napoli

Tel.081/ 66 79 89 335/ 830 45 45

INDICE

1-PREMESSA

2-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3-RISPOSTE AI QUESITI

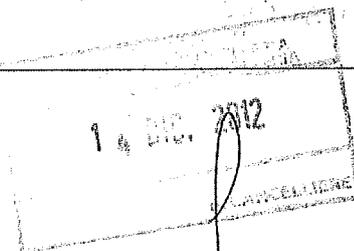
4-VALORE DEGLI IMMOBILI

5-CONCLUSIONI

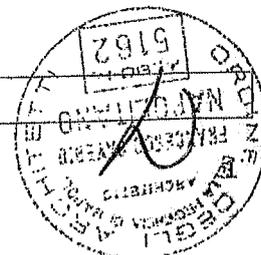
Elenco allegati

N°1 verbale in originale

N°1 allegati



Istanza di liquidazione C.T.U. con relative fatture di spese



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Francesco Saverio Napolitano, con studio tecnico in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n°48, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con n°5162, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra citato ed invitato a comparire in prima convocazione il giorno 9 dicembre 2011, per il giuramento di rito e l'affidamento del mandato. In tale occasione veniva fissato per il giorno 10 gennaio 2012 alle ore 15.00, l'inizio delle operazioni peritali.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali del 10 gennaio 2012, vengono slittate al 31 gennaio 2012 alle ore 15,30, per permettere alla Sig.ra [REDACTED] di essere presente.

l'accesso: 31 gennaio 2012:

Dato inizio alle operazioni peritali il giorno 31 gennaio 2012, alle ore 15,55, sui luoghi oggetto di causa, sono presenti la Sig.ra [REDACTED], in qualità di sorella della Sig.ra [REDACTED] (attrice), il loro tecnico di parte [REDACTED] con studio tecnico in Napoli alla [REDACTED] n° [REDACTED]. Tel. [REDACTED]. E' presente l'Avv. Lucci Gianluca per delega dell'Avv. Lucci Antimo, il quale riconferma la nomina del proprio CTP arch. [REDACTED] con studio tecnico in Napoli alla Via [REDACTED] n° [REDACTED] tel. [REDACTED].

L'Avv. Lucci consegna nelle mani del sottoscritto un assegno della Banca UNICREDIT n°200803451, Piazza Cavour n°4 di € 150,00 (centocinquanta/00) pari alla quarta parte di quanto stabilito dal Giudice. La Sig.ra [REDACTED] per la Sig.ra [REDACTED], lascia nelle mani del sottoscritto l'importo in contanti di € 150,00 (centocinquanta/00) pari alla quarta parte di quanto stabilito dal



Giudice. Il sottoscritto non riceve dalle parti [redacted] e [redacted] quanto stabilito dal Giudice, pertanto così come comunicato dal sottoscritto mediante fax alle rispettive parti, sospende le operazioni peritali, riservandosi di chiedere chiarimenti al Giudice come comportarsi data la situazione pregressa della perizia precedentemente presentata, con la rispettiva integrazione.

Si prende comunque visione dell'immobile [redacted]

Alle ore 16,30 si chiudono le operazioni peritali .

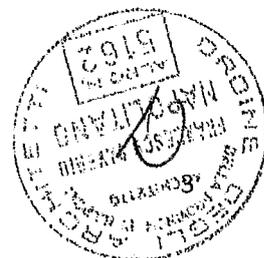
Il accesso: 4 Aprile 2012:

Alle ore 15,00 si riaprono le operazioni peritali per il II accesso sui luoghi oggetto di causa. Si precisa che le operazioni peritali riprendono dal momento che la parte spettante come rimanenza di acconto pari ad € 300,00 (trecento/00) viene versata a saldo dalla Sig. [redacted] per un importo di 240,00 € (duecentoquaranta/00) e € 60,00 (sessanta/00) da parte della Sig.ra [redacted] tramite bonifico bancario.

Si procede a prendere visione dei locali:

- a) Via Licola -Patria , Via Montenuovo I Trav. n° 25;
- b) Via Licola-Patria , Via Montenuovo I Trav. n° 20-22;
- c) Piccolo garage Via Licola -Patria , Via Montenuovo I Trav. n° 29.

Si procede ad effettuare un rilievo fotografico e a controllare se i luoghi sono difforni dalle planimetrie realizzate nel 2006.



Sono presenti la Sig.ra [REDACTED] per conto della Sig.ra [REDACTED] (attrice), il loro tecnico di parte Ing. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] in qualità di conduttrice del locale individuato con la lettera b).

La Sig.ra [REDACTED] consegna al sottoscritto copia del contratto di locazione e n°2 vaglia di pagamenti relativi al mese di febbraio e marzo 2012, dichiarando di aver pagato il canone di locazione sempre ed esclusivamente all'Avv. Matteo Lucci. (All. 1)

Alle 16,30 la Sig.ra [REDACTED] chiude il locale e i presenti si allontanano.

Per il locale individuato con la lettera a) al civico n°25, il sottoscritto con i presenti prende visione, dal momento che una persona delegata dal Sig. [REDACTED], probabile attuale conduttore, lo ha aperto per farlo visionare.

L'Ing. Viscardi rappresenta al sottoscritto che sarebbe il caso di interpellare il sig. [REDACTED] per appurare il canone di fitto pagato e a chi viene versato, nel caso interpellando anche i coeredi [REDACTED], [REDACTED] già inseriti come eventuali destinatari del predetto locale.

Si prende visione del piccolo locale garage, privo oramai di chiusura.

Alle 16,45 si chiudono le operazioni peritali riservandosi, nel caso dovesse necessitare di comunicare un' eventuale data per un ulteriore accesso.

Le operazioni seguiranno nella ricerca di materiale cartaceo, planimetrico per rispondere ai quesiti posti.



RISPOSTE AI QUESITI

Il mandato del Giudice recitava quanto segue:

“ Ad integrazione dell’elaborato già redatto aggiorni il valore di mercato degli immobili facenti parte dell’asse ereditario di ██████████

Determini il valore locativo dell’appartamento di Via Licola - Patria via Montenuovo I trav. n°19 a partire dalla data di cui alla precedente indagine alla data di consulenza;

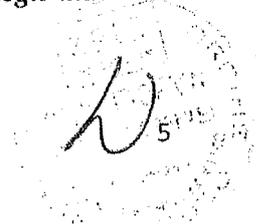
Per accertare il valore dei locali terranei ne verifichi la relativa disponibilità in capo a terzi ed in caso positivo il titolo della stessa;”

Da cui i seguenti quesiti:

- A) *“Ad integrazione dell’elaborato già redatto aggiorni il valore di mercato degli immobili facenti parte dell’asse ereditario di ██████████;”*
- B) *” Determini il valore locativo dell’appartamento di Via Licola - Patria via Montenuovo I trav. n°19 a partire dalla data di cui alla precedente indagine alla data di consulenza;*
- C) *” Per accertare il valore dei locali terranei ne verifichi la relativa disponibilità in capo a terzi ed in caso positivo il titolo della stessa;”*

A seguito di detti quesiti il sottoscritto relaziona:

- A) *“Ad integrazione dell’elaborato già redatto aggiorni il valore di mercato degli immobili facenti parte dell’asse ereditario di ██████████;”*



Gli immobili facenti parte dell'asse ereditario di [REDACTED] sono:

- 1) **Appartamento** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7, riportato nel N.C.E.U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 104; sub. 101; catg. A/2.
- 2) **Locale** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 124; sub. 1; catg. C/1.
- 3) **Locale** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 1; catg. C/1.
- 4) **Garage** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 213; sub. 2; catg. C/6;
(erroneamente riportato con consistenza 17 mq e mancante di area pertinenziale)

- 1) **Appartamento in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7.**
accatastato presso N.C.E.U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 104; sub. 102-103; catg. A/2.piano III;
int.7.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una costruzione signorile per civili abitazioni realizzata in cemento armato.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato nella seconda metà del XX secolo; si sviluppa su cinque piani di cui uno parzialmente sottoposto al livello stradale, un piccolo viale, androne con scala.

La costruzione si presenta di modesto spessore architettonico, con le ricorrenti tipologie dei palazzi borghesi che si sono realizzati in questo periodo.

Il manufatto si presenta con linee architettoniche semplici nel pieno della razionalità con balconate

Lo stato di manutenzione ordinario e straordinario è discreto.



Lo stabile è dotato di impianto citofonico, ma non di portiere e ascensore.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il nostro immobile è ubicato in una zona intermedia della Via Licola-Patria, Via Montenuovo, I Traversa., raggiungibile facilmente, dalla strada principale e gode di una buona luminosità.

L'appartamento attualmente è suddiviso in: un ingresso principale, un ampio disimpegno tre vani, una cucina abitabile, una cameretta, un bagno, un ripostiglio, un balcone e due balconate. Presenta una pavimentazione in marmette (tipica pavimentazione delle costruzioni anni 50/70), infissi in legno rovinati, bagno e cucina piastrellati, ma vetusti.

L'immobile è da considerarsi da ristrutturare.

Esso ha una **superficie utile di circa 111,15 mq** a cui sono da aggiungere **circa 18,30 mq di balconi**;

2) Locale in Via Licola - Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T.,

accatastato presso N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part.124; sub. 1; catg. C/1. piano T.,

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una costruzione per civili abitazioni realizzata in muratura mista.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato nella metà del XX secolo; si sviluppa su quattro piani fuori terra: al livello strada un piccolo viale, androne con scala.

La costruzione di modesto spessore architettonico, ha le ricorrenti tipologie dei palazzi che si andarono realizzando in questo periodo.

Il manufatto si presenta con linee architettoniche semplici nel pieno della razionalità con balconi

Lo stato di manutenzione ordinario e straordinario è discreto.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE



Trattasi di un locale commerciale, ubicato quasi a metà della strada. Esso presenta uno slargo antistante di proprietà; mentre l'interno è suddiviso in un primo grande ambiente che affaccia su tale slargo e, da una zona retrostante. Quest' ultima è suddivisa sempre in un ambiente grande, con bagno ed un'altra camera. Sul retro una cucina chiusa, un piccolo cortile scoperto ed in parte chiuso a deposito. Per detta area non è stata richiesta nessuna domanda di condono per sanare le volumetrie realizzate.

Esso ha una **superficie utile di circa 74,52 mq** a cui sono da aggiungere **circa 28,47 mq** tra deposito e cucina, più **circa 54,95 mq** di area cortilizia e slargo antistante;

- 3) **Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T.,**
accatastato presso N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 1; catg. C/1.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una costruzione per civili abitazioni realizzata in muratura mista.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato nella metà del XX secolo; si sviluppa su tre piani fuori terra.

Esso ha al livello strada dei locali commerciali con spazio antistante e laterale, sul retro un piccolo viale, androne con scala, box auto e piccolo spazio recintato a verde.

La costruzione di modesto spessore architettonico, ha le ricorrenti tipologie dei palazzi che si andarono realizzando in questo periodo.

Il manufatto si presenta con linee architettoniche semplici nel pieno della razionalità con balconi

Lo stato di manutenzione ordinario e straordinario è discreto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un locale commerciale, costituito da tre ambienti con servizio, più uno spazio



esterno, ed uno laterale, che allo stato si considera di pertinenza.

Oggi è adibito a piccola galleria d'arte; lo stato conservativo è decoroso.

Esso ha una superficie utile di circa **47,10 mq** più gli spazi esterni di **circa 47,30 mq**

4) Garage in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T.,

accatastato presso N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 213; sub. 2; catg. C/6;

(erroneamente riportato con consistenza 17 mq e mancante di area pertinenziale)

Trattasi di un piccolo garage, dove a stento entra una macchina di medie dimensioni; lo stato conservativo è discreto.

Ad esso, anche se non riportato catastalmente, è annesso un piccolo giardino pertinenziale in parte pavimentato. Esso ha una superficie utile di circa **9,06 mq** più l'area pertinenziale esterna di **circa 62,19 mq**.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Il quesito consiste nello stabilire il valore degli immobili tra i prezzi oggi ricorrenti sul mercato immobiliare. Occorre quindi determinare il valore venale delle nostre unità, ovvero trovare l'entità corrispondente in moneta del valore che l'immobile ha una volta immesso sul mercato.

Non è il caso di dilungarsi in esposizioni aderenti alla più moderna dottrina per dimostrare che l'unico metodo estimativo attualmente adottabile sia quello del confronto.

La validità di tale metodo trae origini dalla tesi, meglio dal principio, che i prezzi dei beni, in una determinata area del mercato restano costanti, se non intervengono delle variazioni nei fattori generali e locali che li condizionano.

Poiché non sempre si può ritenere che tutte le contrattazioni prese a riferimento siano ugualmente significative ai fini di dedurre, in base ai prezzi di vendita ed alle caratteristiche



il valore dell'immobile da stimare, il metodo in oggetto detta le seguenti condizioni di attendibilità:

- gli immobili presi a riferimento siano quanto più simili a quello da stimare;
- le contrattazioni stesse si siano concluse di recente;
- il venditore non abbia avuto urgenza di vendere, né abbia chiesto un prezzo troppo basso, come si potrebbe desumere se la compravendita fosse avvenuta dopo un brevissimo periodo dalla messa in vendita;
- l'acquirente non abbia avuto motivi particolari per acquistare in quello stabile;
- i valori di vendita rientrino entro quelli medi, tenuto conto anche del costo delle costruzioni.

Approfondito studio su dati di fatto e su informazioni assunte mi permettono, pertanto, di compilare, con ogni sicurezza, una scala di prezzi che tenga conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle unità da stimare, del fabbricato cui esse appartengono e, soprattutto di quel tratto di zona in cui quest'ultimo sorge. Detta scala di prezzi, tratta come già riferito dall'osservazione quotidiana di compravendite effettivamente avvenute e, mette in condizioni di poter stimare le nostre unità trovando una classe dove inserirle, considerando gli immobili liberi da persone o cose.

Per gli immobili occupati, bisognerà considerare una riduzione del 30% del valore venale di mercato. Si fa presente che le valutazioni saranno effettuate in base al particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare

Per cui:

- 1) Appartamento in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7,



La scala dei prezzi varia tra un valore minimo di **2.050,00 €/mq** ed un massimo di **3.100,00 €/mq.** per le unità abitative di questa tipologia e dimensione. (Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio I semestre 2012)

Da cui:

superficie utile circa 111,15 mq + circa 18,30 mq di balconi (calcolati ad ½)

Data la sua quadratura, la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, la mancanza di ascensore e di servizio di portierato, si può presupporre che il suo più probabile valore venale è di circa **2.350,00 €/mq.**

Per cui il suo valore di mercato è dato da:

appartamento circa 111,15 mq + balconi circa 9,15 mq

da cui:

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq **2.350,00.** X **120,30 mq =**

€ 282.705,00 (duecentottandadiesettecentocinque/00)

2) **Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T.,**

La scala dei prezzi, in zona, varia tra un valore minimo di **1650,00 €/mq** ed un massimo di **3.300,00 €/mq.** (Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio I semestre 2012) per i locali di uguale tipologia.

Da cui

superficie utile circa 74,52 mq + circa 28,47 mq di deposito e cucina (calcolati ad ½ perché non condonato) + **circa 54,95 mq tra area cortilizia e spazio antistante** (calcolati ad 1/2)

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq **1750,00.** X circa **116,23 mq =**

€ 203.402,00 (duecentotremilaquattrocentodieci/00)

3) **Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T.,**



Esso ha una superficie netta di **circa 47,10 mq + circa 47,30 mq di spazio antistante e laterale**. Questi ultimi sono da controllare nell'eventuale ricerca immobiliare se pertinentziali o meno all'immobile e se di proprietà.

La scala dei prezzi, in zona, varia tra un valore minimo di **1650,00 €/mq** ed un massimo di **3.300,00 €/mq.** per i locali di uguale tipologia.

da cui:

superficie utile circa 47,10 + superficie area cortilizia e spazio antistante circa 47,30 mq
(calcolati ad 1/2)

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq **1750,00**. X circa **70,75mq =**

€ 123.812,00 (centoventitremilaottocentododici /00)

4) **Garage in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T.,**

Esso ha una superficie netta di **circa 9,06mq + area pertinenziale distaccata di circa 62,19 mq** (calcolata ad 1/4) Quest' ultima è da controllare nell'eventuale ricerca immobiliare se pertinentziali o meno all'immobile e se di proprietà.

La scala dei prezzi, in zona, varia tra un valore minimo di **1650,00 €/mq** ed un massimo di **3.300,00 €/mq.** per i locali di uguale tipologia.

Data la sua quadratura e la sua ubicazione, si può determinare che il suo più probabile valore venale è di circa **1950,00 €/mq.**

da cui:

superficie utile circa 9,06 mq + superficie area pertinenziale distaccata e spazio antistante circa 62,19 mq (calcolati ad 1/4)

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq **1.950,00** X circa **24,60 mq =**

€ 47.970, 00 (quarantasettemilanovecentosettanta/00)

B) *” Determini il valore locativo dell'appartamento di Via Licola - Patria via Montenuovo I trav. n°19 a partire dalla data di cui alla precedente indagine alla data di consulenza;*

Il sottoscritto ritiene di dover perseguire lo stesso criterio di valutazione della precedente relazione, in particolare è da tenere presente che alla Sig.ra [REDACTED] era arrivato per successione l'appartamento decurtato di una camera e di un disimpegno (lasciati in eredità a [REDACTED] con una servitù di passaggio, da parte di quest'ultima per accedere alla sua proprietà, non avendo avuto la possibilità di accorparla alla propria abitazione.

Tale situazione abbatte, la probabile indennità dovuta, non avendo la Sig.ra [REDACTED] la libertà di fruire liberamente dell'immobile.

Il calcolo, così come nella perizia precedente viene ipotizzato su una superficie di 91,37 mq + 12,70 mq di balconate (calcolati ad 1/2), da cui la superficie commerciale pari a 97,72 mq, a cui bisogna andare a decurtare il probabile disagio della servitù della camera assegnata alla Sig.ra [REDACTED], con l'uso del bagno e della cucina.

Il sottoscritto avendo analizzato i dati dell'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Entrate, ritiene di prendere in considerazione il valore più basso, data la servitù all'interno dell'immobile, pertanto dalla data del 17/05/2005, ipotetico rinnovo di contratto, si ha che:

- Per abitazioni residenziali, la locazione oscilla tra un minimo di € 5,06 mq ad un massimo di € 7,70 mq (dati dell'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Entrate);

Da cui:

$Mq\ 97,72 \times €\ 5,06\ mq = €\ 494,46$ importo mensile, pari a € 5.933,52 annui, più aumenti

ISTAT :

Per quanto riguarda la probabile indennità dovuta dalla Sig.ra [REDACTED], per l'uso dell'immobile alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7, dal 17/ 05/ 2005 alla data del mandato assegnato al CTU si calcola:



Anno	Canone annuo	Indice ISTAT	Valore
2005	€ 5.933,52	/	€ 5.933,52
2006	€ 5.933,52	1,278%	€ 6.009,35
2007	€ 6.009,35	1,296 %	€ 6.087,23
2008	€ 6.087,23	1,342%	€ 6.168,92
2009	€ 6.168,92	1,351 %	€ 6.252,26
2010	€ 6.252,26	1,371%	€ 6.337,98
2011 (09/12)	€ 6.337,98	1,025 %	€ 6.402,94/12 mesi = € 533,58 x 7 mesi = € 3.735, 06
		TOTALE	€ 40.524,32

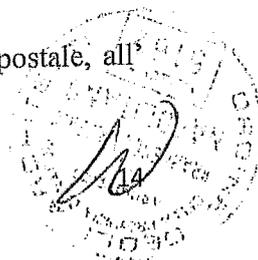
Importo dovuto € 40.524,32 (quarantamilacinquecentoventiquattro/32)

C) " Per accertare il valore dei locali terranei ne verifichi la relativa disponibilità in capo a terzi ed in caso positivo il titolo della stessa;"

I due locali di Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20-22 piano T; e n°25 piano T. risultano essere occupati:

- Il locale contraddistinto dai civici 20-22 risulta essere stato affittato dai Sigg.ri [redacted] [redacted] (parte attrice) e [redacted] (coniuge della defunta [redacted]) alla Sig.ra [redacted] con decorrenza dal 1 ottobre 2002 con un fitto mensile di € 309,87 + ISTAT. Tale contratto risulta però firmato solo dal Sig. [redacted] e dalla [redacted]

Allo stato attuale la Sig.ra [redacted] versa mensilmente tramite vaglia postale, all' Avv. LUCCI Matteo un fitto mensile di € 342,41 (All. 1)



- Il locale contraddistinto dal civico n°25, risulta essere affittato probabilmente al Sig. [REDACTED] non si è avuto la possibilità di avere il contratto di fitto con il relativo importo.
- Il piccolo garage attualmente risulta libero, anche se occupato abusivamente da un'automobile di uno dei condomini del fabbricato civico n° 29.

CONCLUSIONI

Illustrissimo Giudice, il sottoscritto tiene a precisare che gli incartamenti presenti in atti e forniti dalle parti, così come già precisato nella relazione precedente, sono da controllare, rettificare, aggiornare:

- L'appartamento risulta essere stato frazionato in due sub; uno che rappresenta l'immobile che per volontà della defunta [REDACTED] veniva assegnato alla nipote [REDACTED] l'altro che rappresenta la camera ed il passetto assegnato alla nipote [REDACTED]. Di tale frazionamento allo stato non si conoscono modalità ed incartamenti.
- Il locale individuato con il civico 20-22 risulta essere stato ampliato con nuove volumetrie; di tali non risultano incartamenti di autorizzazioni o condoni.
- Il locale individuato con il civico n° 25 è sfornito di planimetria catastale; pertanto si deve constatare se in atto sono riportati lo spazio antistante e laterale e, procedere all'accatastamento.
- Il piccolo garage, catastalmente risulta di una superficie maggiore e, si deve constatare se in atto è riportato il piccolo terreno di pertinenza, pertanto si deve rettificare catastalmente.

NOTE in relazione a quanto relazionato dai colleghi di controparte:



Note arch. Verrina CTP [REDACTED]

Preso visione e letto attentamente quanto esposto dal collega, il sottoscritto, prende atto, ma non può considerare la presente relazione, per tali motivazioni:

- a) Il collega non ha mai preso visione dell'immobile all'interno, pertanto si è sempre basato sulle descrizioni avute.
- b) Il collega prende a riferimento per le sue valutazioni, le quotazioni dell'Agenzia del Territorio del comune di Pozzuoli; zona Semicentrale/ARCO FELICE (vedasi relazione pag 7), mentre il sottoscritto prende in considerazione le quotazioni dell'Agenzia del Territorio del comune di Pozzuoli; zona Semicentrale/LAGO D'AVERNO – MONTE NUOVO (l'indirizzo dell'Immobilie è *Via Licola - Patria via Montenuovo I trav. n°19*) (vedasi allegato 2) e da quanto detto da esperti della zona esso ricade nelle valutazioni che ha preso a riferimento il sottoscritto.
- c) Nonostante le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio della zona da lui analizzata riportassero un valore tra i 2550,00 € ed i 3800,00 € a mq, si prende a riferimento la media di quanto scaturisce dalla lettura degli annunci pubblicati sui vari quotidiani degli appartamenti simili in zona. Tutti siamo a conoscenza che in tale periodo di crisi, i proprietari di immobili ancora non sono entrati nell'ordine di idee di ridurre i propri prezzi, pertanto sulle pubblicità ci sono ancora richieste alte, ecco perché si prendono a riferimento le quotazioni dell' Agenzia del Territorio, che basa i propri valori sull' effettivo venduto e non sulle richieste.
- d) Non avendo mai preso visione dell'immobile, giustamente per effettuare i suoi calcoli e determinare i coefficienti, fa riferimento ad un immobile da lui conosciuto, ma ubicato in Napoli alla Via Caldieri n°140, sicuramente mantenuto diversamente da quello degli eredi [REDACTED] che purtroppo oggi si può considerare solo da ristrutturare totalmente, non avendo impianti a norma ed essendo in totale stato di abbandono.


16

- e) Anche per le valutazioni del calcolo del valore d'indennità di occupazione, il collega avendo preso a riferimento un'altra zona di mercato, si ritrova con valori molto più alti.
- f) In riferimento alle valutazioni immobiliari allegate dalle due Agenzie Immobiliari, una è senza timbro e firma, l'altra precisa che non ha effettuato nessun sopralluogo, ma ha visionato la planimetria e la visura, erroneamente però nella descrizione descrive un altro appartamento, anche se nelle quadrature si ritrova con quanto calcolato dal sottoscritto, e "*...considerando che l'immobile nonché lo stabile sono in ottimo stato*" (vedasi valutazione della CASA POINT Srl), si può ritenere che siano state fornite notizie errate.

Note Ing. Viscardi CTP Eredi [REDACTED]

Preso visione e letto attentamente quanto esposto dal collega, il sottoscritto, prende atto e relaziona le sue motivazioni:

- a) Punto 2,1. Il sottoscritto quando descrive la superficie lorda, intende la pianta interna dell'immobile senza la presenza di tramezzature; la muratura di compagnatura il sottoscritto la ritiene condominiale. Se si fosse trattato di edificio in muratura portante avrebbe decurtato dai propri conteggi la muratura portante presente all'interno dell'appartamento.
- b) Punto 3,1 La valutazione oggi richiesta al sottoscritto è data sull'intero immobile, non essendo più in essere le volontà della defunta Sig.ra [REDACTED] (zia).
- c) Punto 3,2. Si ritiene che sarà da decidere in una eventuale vendita giudiziaria se l'immobile è da ritenersi libero od occupato.
- d) E' giusto quanto richiestomi dal consulente e, il problema effettivamente se lo era posto anche il sottoscritto; ho ritenuto, che trattandosi di immobile di privati, sicuramente si sarebbe mandata una lettera di disdetta al proprio affittuario e, nell'eventuale rinnovo si sarebbe trovato un punto di accordo per adeguarsi ai nuovi canoni, cosa che normalmente succede nella vita.



- e) Il calcolo degli aumenti ISTAT è stato fatto a ritroso; la scelta dell'aumento ISTAT del 100% (perché in atto si può scrivere ed ottenere che l'inquilino paghi l'aumento del 100%) è stata fatta ritenendo che fosse una compensazione, dal momento che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (nipote) detiene un appartamento senza la volontà totale degli altri eredi.
- f) Per il punto 5,1 se l'Ill'mo Giudice riterrà opportuno che si ampli il mandato anche sul locale civico 20-22 e sull'altro, civico 25, sarà mia cura procedere ed effettuare tutte le ricerche dovute.

Il sottoscritto avendo svolto l'incarico conferito, consegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza

Napoli, 15 novembre 2012

arch. Francesco Saverio Napolitano

