

Tribunale Civile Di Napoli

Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Elisa Asprone ex A. Attanasio

RELAZIONE C.T.U.

NUOVA INTEGRAZIONE ALLE OSSERVAZIONI

STIMA IMMOBILIARE



PROC. N.R.G. 389/2016

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dal C.T.U. Arch.
Bartolomeo Cristiano**



1. Osservazioni

Dalla lettura del nuovo elaborato peritale, si evince ancora un errore di calcolo della superficie commerciale che influisce negativamente sulla stima definitiva dell'immobile pignorato. Infatti il C.T.U. pur riconoscendo un suo errato calcolo della superficie commerciale ora determinata in mq. 228 omette di considerare ben 41 mq al conteggio totale da prendere in considerazione. È di tutta evidenza che se il lastrico solare misura mq 275,00 e la superficie commerciale ora riconosciuta misura mq 228,00 non si comprende per quale motivo ci sia una discrasia tra i mq 275,00 di lastrico solare di copertura e i mq 228,00 riferibili all'appartamento. Sono ben 47 mq di superficie commerciale non considerata nel calcolo totale.

RISPOSTA

La discrasia tra i 275,00 mq del lastrico solare di copertura ed i 228,00 mq riferibili alla superficie commerciale dell'immobile è abbastanza semplice da chiarire. Non c'è nessuna discrasia in quanto come si evince dal rilievo fotografico il lastrico solare di copertura ha sul perimetro dell'unità residenziale sporti in aggetto su tutti i lati tale da coprirlo dalle piogge meteoriche. Di conseguenza la determinazione della superficie è maggiore rispetto alla superficie commerciale dell'unità stessa.

Tutto è stato già meticolosamente chiarito e ri-calcolato all'integrazione delle prime osservazioni con una determinazione di valore di mercato di:

TOTALE Euro **€ 1.110.000,00**

Il valore stimato è pari a € 1.110.000,00



2. OSSERVAZIONI

Inoltre il CTU ancora una volta non ha considerato i coefficienti migliorativi che nel caso in esame son ben sei:

- | | | |
|-------------------------------|--------|------|
| • Coefficiente di piano | Attico | 1,05 |
| • Coefficiente di finitura | Ottimo | 1,05 |
| • Coefficiente di vetustà | Anni 1 | 1,02 |
| • Coefficiente ascensore | | 1,05 |
| • Coefficiente clima autonomo | | 1,10 |
| • Coefficiente vista mare | | 1,05 |

RISPOSTA

Nella relazione C.T.U. e precisamente nella determinazione del valore di stima la definizione della stima per confronto i parametri migliorativi sono tutti inclusi nella determinazione di valori estrinseci e intrinseci dell'unità residenziale.

Non è tenuto in considerazione il valore di piano attico.

Quindi:

Valore stimato Euro 1.110.000,00

Euro 1.110.000,00 x valore di piano attico 1,05

Euro 1.110.000,00 x 1,05 = 1.165.000,00

Nuovo valore stimato è pari a € 1.165.000,00



Ritenendo di aver ottemperato all'incarico assegnatomi il sottoscritto ringrazia la S.V. e rassegna la presente relazione alle osservazioni formulate.

Napoli 13 settembre 2021

C.T.U. arch. Bartolomeo Cristiano

