

Tribunale Civile Di Napoli

Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari

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

RELAZIONE C.T.U.

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

A pag. 5 di 16 della relazione e stima immobiliare (rigo 15 e seguenti) il C.T.U. dichiara che la superficie abitabile dell'appartamento (quindi superficie netta o anche detta calpestabile) è pari a m.185 circa, il terrazzo a livello di circa 307,00 mq ed **il lastrico solare sovrastante di mq. 275 circa (dalla visura catastale superficie commerciale mq.401).**

Al riguardo sono sufficienti due semplici osservazioni;

- se 185 mq. è la Superficie Utile Calpestabile
- se 270 mq. è, invece, la superficie del lastrico di copertura sovrastante

come è possibile che ci sia un'area scoperta pari alla differenza di 270-185 e cioè di ben 85 mq.????

Se infatti si guardano con attenzione le foto dei prospetti esterni allegate alla stessa relazione del CTU, a parte una soletta aggettante lato corpo scale in corrispondenza del piccolo balcone che mette in comunicazione il terrazzo a livello su Via Diano e quello molto più grande con affaccio sul golfo di Pozzuoli, non vi è alcuna altra superficie scoperta da lastrico.

Pertanto, l'esatta SU commerciale dell'appartamento in esame, data dalla sagoma esterna di perimetro, è pari a 259,50 mq.

RISPOSTA

La determinazione della superficie utile calpestabile pari a 185,00 mq è corretta in quanto corrisponde alla superficie utile netta. Al contempo nella determinazione del valore di mercato la superficie di riferimento deve essere quella lorda e non quella netta e cioè la superficie deve includere anche le mura perimetrali. **Quindi la superficie utile non è di mq 185,00 ma di mq 228,00. Come la superficie scoperta non è di 307,00 mq ma di 373,75 mq e cioè di 66,75 mq in più in quanto non era stato computato**



lo sporto presente su tutti i lati del terrazzo pari a 70cm. Ciò impone un ricalcolo generale della determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Superficie lorda o commerciale 228,00 mq.

Altezza interna 3,00 m.

Superficie scoperta -terrazzo- 373,75 mq.

Lastrico solare 275,00 mq.

Superficie convenzionale 368,00 mq pari alla superficie utile lorda più il 30% della superficie scoperte (terrazzo) più il 10% della superficie del lastrico solare .

VALUTAZIONE

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il prezzo del mercato, per immobili supposti in condizioni signorili è risultato dall'indagine in **€ 3.100,00 al metro quadro** valore massimo.

Il valore di mercato del cespite è così calcolato

Mq 368,00=Spx € 3.100,00/mq = € 1.140.800,00

SC TOTALE= € 1.141.000,00

Stima per capitalizzazione del reddito (SR)

Il valore locativo in mercato di libera concorrenza per immobili ed unità con potenziale destinazione residenziale nella zona con caratteristiche simili lo si è valutato con una capacità di fittanza di **€ 9,00 per mq**, valore massimo centrale pertanto e caratteristiche dell'unità abitativa:



- un reddito mensile di;

$$Mq \ 368,00 = Sp \times \text{€}9,00/mq = \underline{\text{€} \ 3.312,00}$$

- un reddito annuo di;

$$\text{€} \ 3.312,00 \times 12 = \underline{\text{€} \ 39.744,00}$$

Considerato un tasso di capitalizzazione del 3,5% per le unità con destinazione residenziale e con un abbattimento del 5% per rischi di insolvenza locativa, quote di manutenzione, ammortamento, spese per l'amministrazione e per i servizi centrali, si ricaverà:

$$Vf = \underline{Bf - Spr}$$

- $\text{€} \ 3.312,00 \times 12 \times 0,95 / 0,035 = \underline{\text{€} \ 1.078.765,71}$

$$SR \ \text{TOTALE} = \underline{\text{€} \ 1.079.000,00}$$

MEDIA DELLE DUE STIME

La media tra le due stime dà il valore all'attualità per l'unità abitativa e quindi il valore complessivo del bene immobiliare:

$$St = SC + Sr / 2 = \text{€} \ 1.141.000,00 + \text{€} \ 1.079.000,00 / 2 = \underline{\text{€} \ 2.220.000,00}$$

<u>TOTALE</u>	Euro	<u>€ 1.110.000,00</u>
----------------------	-------------	------------------------------



Il valore stimato è pari a € 1.110.000,00

2. OSSERVAZIONI

Il CTU sostiene (pag. 6 rigo 4 e seguenti) di avere acquisito la planimetria al Catasto fabbricati di Napoli che, raffrontata al rilievo architettonico eseguito, si è evinto che non vi sono né sconfinamenti di volume né di superficie, solo modeste difformità sulla disposizione dei tramezzi internamente.

Non si accorge che il formato A3 in scala esatta 1:200 della planimetria catastale ridotta al formato A4 per motivi ignoti, gli fa ovviamente riportare la scala 1:100 sul suo grafico di rilievo: una esatta metà dell'effettiva scala di rappresentazione utilizzata nel grafico di accatastamento.

Il tramezzo (unico difforme rispetto allo stato dei luoghi attuale rilevato, tra l'altro in maniera errata) al quale si riferisce il CTU è quello posto al centro del soggiorno che nella realtà non esiste.

RISPOSTA

Si precisa che la stesura del grafico planimetrico dell'immobile non è stato desunto dalla planimetria catastale ma eseguito su un attento e meticoloso rilievo svolto sui luoghi di causa. La difformità rilevata nella distribuzione funzionale dell'interno è di modesta entità con incidenza nulla sia sul versante urbanistico che nella determinazione del valore di mercato.

3. OSSERVAZIONI

Si rilevano, poi, ulteriori inesattezze ed incongruenze nella lettura della relazione depositata: da pag.6 rigo 20 in poi, nell'indicare i criteri di stima, sostiene che il più probabile valore di mercato si può ricavare mediante vari criteri, in relazione alla ragione pratica per cui la **valutazione è richiesta:**

- **la stima a vista;**
- la stima storica;
- la stima per confronto;



- la stima per capitalizzazione del reddito;
- la stima attraverso gli estimi catastali;

escluse per ragioni pratiche la stima a vista in quanto approssimativa ai fini **di un corretto rapporto di valutazione** e la stima storica, non avendo l'immobile SPECIFICI RIFERIMENTI TEMPORALI (costruzione ante 1967) e la stima per estimi catastali vista la frammentazione e disorganicità della documentazione esistente (tutti documentati, invece, sono stati depositati in modo esaustivo e da lui stesso prodotti come prova dell'edificazione abusiva del bene).

Viene scelta, dunque, nella vicenda per cui è causa la **stima per confronto** e per la capitalizzazione del reddito, perché portano a risultati più attendibili secondo il CTU.

Tuttavia, non viene in alcun modo specificato con quale immobile di analoghe caratteristiche costruttive, tecnologiche, di spazi ampi e luminosissimi, finiture di pregio e non da ultimo di panorama mozzafiato viene posto a confronto l'immobile oggetto della procedura esecutiva per cui è causa.

Si è in presenza, invece, di un immobile esclusivo le cui caratteristiche uniche devono essere necessariamente ed adeguatamente tenute in considerazione per la sua giusta stima.

Non si comprende quale ragionamento logico venga seguito poi per giungere alla apodittica affermazione che la media delle due stime darà **il valore del cespite all'attualità**.

La media delle due stime, poi, se utilizzati correttamente tutti i parametri presi in considerazione dal CTU, darebbe un risultato ultimo di € 1.367.533,71; importo notevolmente superiore ai 916.000,00 Euro a cui si giunge nella perizia di stima.

Si evidenzia come, in ogni caso, rilevate con esattezza le superfici dei vari ambienti componenti l'immobile de quo, si giungerebbe ad una stima dello stesso di importo notevolmente superiore rispetto a quella a cui è giunto il CTU.

RISPOSTA

Il metodo di stima per confronto o comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi



al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie: panoramicità, vicinanza con attività commerciale e terziarie, destinazione uso prevalente, ubicazione..... come scritto in relazione. Si precisa, quindi, che la stima per confronto non significa comparazione con unità immobiliari simili ma con determinati parametri di altri immobili simili.

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

Napoli 6 maggio 2019

C.T.U. arch. Bartolomeo Cristiano

