

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile

G.E. DOTT.SSA MARIA BALLETTI

Oggetto: RG 906/2014 –

sottoscritta Arch. Anna Maiello nella qualità di CTU del Tribunale di Napoli per la procedura RG 906/2014 - , in merito all'immobile oggetto della procedura, ha ricevuto dall'Ill. G.E. Dott.ssa Maria Balletti, in data 28.11.24, l'incarico di chiarire i seguenti quesiti:

- La superficie effettiva dell'immobile e la superficie commerciale, valutando anche l'incidenza delle parti esterne di proprietà esclusiva e la quota parte di quelle condominiali.
- Il valore all'attualità dell'immobile.

L'immobile, oggetto della procedura, è individuato al:

- **C.F. Sez.Avv., Fg.14, Part.258, Sub108, Cat. A/2, Cl.8, Cons.13 vani.**

Si tratta di un'unità immobiliare facente parte di un edificio signorile sito in via Aniello Falcone n.440 a Napoli, costituito da cinque piani fuori terra, terrazzo di copertura e giardino retrostante. L'appartamento in oggetto occupa l'intero primo piano ed è caratterizzato da ampi ambienti di soggiorno con balconi posti sulla facciata principale con affaccio panoramico sul golfo di Napoli e due terrazze poste ai lati dello stesso. Tutti gli altri ambienti afferiscono a balconi e terrazze direttamente collegati con il giardino terrazzato retrostante di pertinenza.

Il primo quesito posto dal G.E. è il calcolo della superficie effettiva e della superficie commerciale dell'immobile, valutando anche l'incidenza delle parti esterne di proprietà esclusiva e la quota parte di quelle condominiali.

La superficie utile o effettiva di un immobile coincide con la superficie calpestabile.

La superficie lorda è comprensiva della superficie utile più lo spessore dei muri interni, più quelli perimetrali se esterni, più i muri perimetrali condivisi, questi ultimi conteggiati al 50%.

La superficie commerciale di un immobile è data dalla somma della superficie lorda dello stesso e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento, quali terrazze, balconi e giardini, e di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box.

La sottoscritta ha quindi proceduto, come richiesto dal G.E., al calcolo della superficie effettiva dell'immobile:

- Superficie effettiva pari a mq.190,54 arrotondato a mq.191,00

La superficie lorda, calcolata come indicato, risulta:

- Superficie lorda pari a mq.236,42 a mq.236,00

Posto che, come da Atto di provenienza, l'immobile non comprende pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, ma solo superfici esclusive di ornamento quali terrazze, balconi e giardino, le stesse vanno computate come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (come nel caso di specie):

- Nella misura del 30% fino a 25mq.
- Nella misura del 10% per la quota eccedente 25mq.

Pertanto la superficie commerciale risulta:

Superficie commerciale pari a mq 308,02 arrotondato a mq.308,00

In merito al suddetto calcolo, la scrivente ha potuto constatare che, relativamente alla perizia di stima depositata in data 24.03.2015, c'è stato un errore di trascrizione in quanto la superficie commerciale risulta pari a mq.308,00 e non mq.388,00.

Riguardo alla relativa quota delle parti condominiali, come da pec inviatami dall'amministratore di condominio sig. si precisa che la quota dell'immobile in oggetto individuato come A3 è pari ad € 90,70 mensili. Non risultano situazioni pregresse in quanto il condominio è stato costituito solamente nell'anno 2023.

Il secondo quesito posto dal G.E. è la stima del valore all'attualità dell'immobile.

Va precisato che, in merito alla valutazione di un'unità immobiliare, contribuiscono vari fattori: posizionali, caratteristiche intrinseche e caratteristiche proprie dell'immobile e la consistenza dei locali principali e degli accessori diretti.

Fattori posizionali

Si intende la posizione dell'immobile nella zona OMI di riferimento per cui occorre identificare l'isola di evidenza ovvero segnalare le micro-aree che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti; nel caso specifico l'immobile ricade, secondo l'Agenzia delle Entrate, in zona **OMI B12**, zona panoramica a destinazione prevalentemente residenziale.

In tale zona, pur essendo residenziale, sono presenti servizi pubblici quali scuole, chiese, banche, fermate di autobus; servizi essenziali quali bar, supermercato, farmacia e non lontano lo svincolo della tangenziale di Napoli.

Caratteristiche intrinseche

Esse sono determinanti al fine di una stima adeguata e riguardano il livello manutentivo del fabbricato nel suo insieme che per le sue finiture, le caratteristiche architettoniche, la presenza dell'ascensore, le condizioni dell'androne di accesso, la destinazione prevalente degli appartamenti che lo compongono e la prospicienza posseduta si colloca nella fascia degli edifici signorili e di pregio.

Caratteristiche proprie dell'immobile

Tali caratteristiche riguardano il livello di piano, l'altezza interna, l'affaccio, la panoramicità, la luminosità, le finiture, la distribuzione degli spazi interni e la consistenza delle pertinenze quali terrazze, balconi e giardino.

Infatti l'unità immobiliare in oggetto occupa l'intero primo piano del fabbricato con ingresso dalle due porte poste sul pianerottolo; composto da ampi e luminosi ambienti aventi un'altezza interna di mt.4,00, esso presenta finiture quali marmo grigio Bardiglio per i pavimenti delle stanze di soggiorno con balconi posti sulla facciata principale con affaccio panoramico sul golfo di Napoli; pavimenti in monocottura e parquet per i rimanenti ambienti.

Ai due lati dell'immobile si trovano due ampie terrazze direttamente collegate all'appartamento che a loro volta si collegano con camminamenti al giardino terrazzato esclusivo di pertinenza.

Consistenza relativa all'appartamento ed i suoi accessori diretti.

Come già indicato, la superficie commerciale è pari a mq.308.

Tutte questi requisiti sopra elencati determinano la collocazione del bene staggito nella fascia degli edifici signorili e di pregio sia per i fattori posizionali che per le caratteristiche intrinseche e quelle distributive, come riportato dalle tabelle OMI- Agenzia delle Entrate.

Tali variabili, insieme alla situazione del mercato elementare omogeneo di riferimento, della domanda e dell'offerta, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile staggito.

Per oggettivare questa operazione è stata effettuata una consultazione delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare e sono state contattate alcune agenzie immobiliari di zona quali:

REquot, Knight Immobiliare, Romeo Immobiliare.

Per cui:

1- OMI Agenzia delle Entrate	valore di mercato	€/ mq	5.800,00
2- Borsino Immobiliare		"	5.900,00
3- REquot Immobiliare		"	6.140,00
4- Knight Immobiliare		"	6.250,00
5- Romeo Immobiliare		"	6.200,00

Per cui il Valore Unitario Medio:

$$\text{VUM} = \text{€/mq} (5800,00 + 5900,00 + 6140,00 + 6250,00 + 6200,00) / 5 =$$
$$\text{€/mq } 6.058,00 \text{ arrotondato a } \underline{\text{€/mq } 6.000,00}$$

Da qui il Valore dell'Immobile:

$$\text{VIM} = \text{VUM} \times \text{Superficie Commerciale} = \text{€ } 6.000,00 \times \text{mq.} 308,00 =$$
$$\text{€ } 1.848.000,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 1.800.000,00$$

Valore all'attualità dell'immobile = € 1.800.000,00

Certa di aver bene espletato l'incarico ricevuto

Il CTU

Napoli 10.02.2025

Arch. Anna Maiello