



Relazione tecnica

Oggetto: Consulenza Tecnica di Parte per Controdeduzioni alla Perizia tecnica del C.T.U. Ing. Giuseppe Giuliano del 31-033-2022.

Ente Ufficio : Tribunale di Napoli – Sezione Espropriazioni Immobiliari G. E. Dott.ssa Paola Caserta
Procedimento : n.656/2018

Consulente Tecnico di Ufficio : Ingegnere Giuseppe Giuliano

Parti : Banca IFIS S.p.A. c/ De Palma Maria e Alvino Stefano

Villetta unifamiliare con annesso giardino : via Del Mare, 104/A Marano di Napoli.

Dati Catastali immobile : N.C.E.U.: Foglio 17 - p.lla 635 - N.C.T.: Foglio 17 – p.la 690

-----0000000000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390, a seguito dell'incarico della committente Sig.ra Signora Maria De Palma, per la redazione della presente Relazione tecnica per le controdeduzioni come C.T.P. alla Perizia Tecnica del C.T.U. Ingegnere Giuseppe Giuliano del 31-033-2022, con la presente accetta tale incarico, e pertanto dopo aver eseguito la lettura della perizia tecnica del C.t.u. e relativi allegati, espone quanto segue:

I beni eseguiti :

come si evince dalla relazione del C.T.U. sono costituiti da :

- Bene n.1 Villetta unifamiliare ubicata a Marano di Napoli alla via del Mare n. 104/A.

Descrizione sommaria immobile :

L'unità immobiliare costituita da una **villetta unifamiliare** composta da quattro vani ed accessori e retrostante **giardino**. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli, Piano terra , piano S/1 ed S/2 tutti e due entro terra , costituita da soggiorno, dalla cucina e da un piccolo bagno, su un livello a p. terra , poi un altro ad esso sottostante costituito da due camere da letto e due bagni, infine un altro, sottostante ancora, costituito da un locale ricovero – deposito . L'esistente giardinetto, posizionato sulla parte Nord dell'immobile, è posto al livello del primo S/1 sotto la strada. Il lato Sud della casa si affaccia, invece, direttamente sulla strada comunale, ed è delimitato da una recinzione in ferro provvista solo di cancello pedonale;





Lotto Unico :

Villetta unifamiliare con annesso giardino : via Del Mare, 104/A Marano di Napoli.

Dati Catastali immobile : N.C.E.U.: Foglio 17 - p.lla 635 - N.C.T.: Foglio 17 - p.lla 690

Il lavoro professionale svolto dal C.t.u. Ing. Giuseppe Giuliano, dietro incarico della G.E. dott.ssa Paola Caserta, e' costituito da una relazione di stima immobiliare ed i relativi allegati :

- Rilievo fotografico dei beni
- Rilievo grafico dell'unità immobiliare pignorata
- N. 3 visure storiche catastali (NCT e NCEU)
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa catastale
- N. 2 ispezioni ipotecarie con n. 2 individuazione immobile
- N. 2 copie di atti notarili con relative note di trascrizione
- N. 1 copia di atto notarile dichiarativo
- Nota di iscrizione ipoteca 2006
- N. 2 certificati residenza e n 2 certificati di stato di famiglia
- Istanza per certificazione urbanistica ed acquisizione atti tecnici
- Protocollo di ricezione
- Permesso di Costruire n. 488/2005
- Rilievo grafico progettuale – Condono Ed. Legge 47/85
- Rilievo grafico progettuale – Condono Ed. Legge 724/94
- OMI quotazioni immobiliari

Nel merito della consulenza tecnica d'ufficio

In primo luogo voglio evidenziare alcuni aspetti tecnici non trattati dal C.T.U., che secondo lo scrivente sono importanti come altri :

- E' bene notare che nell'atto notarile di acquisto del 26-1-2006 rep. 102226 racc. 5712, ad un certo punto viene dichiarato dalle parti " che relativamente al viale di accesso all'immobile a seguito di uno smottamento di un muro di contenimento è stato richiesto al Comune o all'Ente preposto di ripristinare lo stato dei luoghi . E Qualora l'intervento non fosse effettuato dall'ente preposto , il ripristino dello stato dei luoghi dovrà a cura e spese dei condomini, tali spese saranno a carico degli acquirenti . Eventuali rimborsi e spese concessi dall'ente preposto andranno a favore del venditore ";

Per quanto appena elencato secondo il parere dello scrivente , anche in relazione alla vicinanza di appena 2 / 3 mt da un angolo e 4 / 5 dall'altro angolo dell'immobile oggetto di perizia, sarebbe opportuno fare delle indagini geologiche approfondite in quanto questo





smottamento avvenuto nelle immediate vicinanze di un enorme fossato o dislivello debba mettere in campo **vari campanelli di allarme**, in quanto come sappiamo dalle cronache di tutti questi anni si verificano continuamente piogge torrenziali con notevoli portate di acque meteoriche, con conseguenti smottamenti colate di fango, dilavamenti, infiltrazioni nel sottosuolo con le accentuazione di lesioni in esso presenti . Tali fenomeni purtroppo saranno sempre piu' frequenti e quindi bisogna prendere tutte le precauzioni del ns caso limite. Pertanto si ribadisce che vadano effettuate delle scrupolose ed approfondite indagini geologiche con piu' prove penetrometriche , ed a seguito di queste, se il Geologo, lo ritiene opportuno, fare anche la verifica della struttura dell'immobile per quanto riguarda il suo insieme e il peso dello stesso, che grava sul costone adiacente il dislivello che è di svariate decine di metri . Queste considerazioni sono per la salvaguardia di vite umane, al di là della esistenza o meno dei vincoli sovracomunali o nazionali di varie nature e tipi .

- Poi alla pag. 35 della Perizia del C.t.u. testo "Si evidenzia, comunque, che l'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nelle immediate vicinanze di un enorme fossato, sede di una ex cava di tufo, che certamente non fornisce una vista gradevole;"

A questa affermazione lo scrivente è di parere nettamente contrario in quanto l'immobile nella attuale posizione in cui si trova ha questi vantaggi :

- a) Esposizione ideale rispetto al Nord - vedi foto n. 1,2,e 3 allegate a fine relazione;
- b) **Posizione panoramica** di prima fila sia per il lato ovest ex cava di tufo, e sia per il lato confine della strada comune del comparto di via del Mare;
- c) Sufficiente distanza dal fabbricato adiacente sul lato est ;
- d) Poi avere "oggi" un immobile da cui su alcuni lati non vi siano a ridosso delle abitazione e' un **grande vantaggio**, che come si sa, ci sono sempre dei fastidi di vario tipo tra cui rumori , fumi, odori , ecc. ecc.. Quindi godere di un ampio panorama sul verde oggi e' difficile, quindi avere un immobile, che ha queste caratteristiche, ha l'ulteriore vantaggio di essere apprezzato economicamente come un valore aggiunto nella propria stima immobiliare;
- e) Infine tale immobile cosi' com'è posizionato e nel contesto in cui e' collocato si presta magistralmente all'installazione di pannelli fotovoltaici , solare termico , ed impianti eolici , caratteristica che non tutti gli immobili hanno, quindi ulteriore punto a favore per l'apprezzamento emergente della stima immobiliare . (Vedi foto panoramiche)

- Poi alla pag. 25 della Perizia del C.t.u. testo " La due diligence tecnica-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale: di conseguenza, l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dell'esperto. **Lo scrivente stimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione, qualora errata, incompleta o non aggiornata.**

A questa dichiarazione il perito dovrebbe essere piu' chiaro e sgombrare ogni dubbio per le indagini che ha conseguito sulla **due diligence tecnica-urbanistica** per dare certezze sulla al futuro acquirente dell'immobile .





Poi analizzando nel merito la C.T.U. nella fase della stima vera e propria, evidenzia in maniera chiara ed inequivocabile il metodo utilizzato.

Elenca una serie di riferimenti :

- Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)
- Uffici di settore e di operatori immobiliari di zona

Quindi tutto lascia intendere che il metodo di calcolo del valore di mercato, sia :

"...il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato....", quello sintetico-comparativo dove il valore da ricercare per la corretta stima è il costo a mq.

Il CTU al termine della elencazione dei parametri ricercati suddetti, facenti riferimento a costi a mq, conclude la sua stima applicando arbitrariamente un prezzo di 1.200 €/mq indicando di prendere il valore minimo dell'O.M.I. senza mediare con i prezzi più alti della zona come da lui riportati in Perizia.

A parere dello scrivente bastava fare riferimento esclusivamente

ai parametri medi dell'OMI e Ag. Immobiliari

1) Fonte OMI : valore medio min e max = €/mq 1200 + €/mq 1800 = 1500 €/mq

2) Fonte Agenzia Immob.ri : media Valori = €/mq 1190+1373+1393+1653+1850/5 = €/mq 1419

Media finale : 1) Fonte OMI €/mq 1500 + 2) Ag. Immob.ri €/mq 1419 / 2 = **€/mq 1459**

i quali risultano essere già ponderati, ritenuti congrui e validati dalle rispettive commissioni per poi moltiplicare per i coefficienti correttivi delle tabelle di seguito riportate di Borsinoimmobiliare.it .

Pertanto a parere dello scrivente, la stima applicata dal CTU risulta non attinente e riduttiva rispetto al reale valore di mercato, quindi, tenuto conto di quanto sopra detto dal sottoscritto, e tenuto conto di valori più congrui, la stima va corretta, anche in considerazione delle condizioni dell'immobile definite più che soddisfacenti dal CTU nella sua Perizia di stima , tra le altre vedi anche :

a pag. 9 – (La tipologia architettonica del fabbricato è tipica della tradizione urbanistica locale, in armonia con i fabbricati limitrofi esistenti e con il contesto paesistico - ambientale dell'intera zona.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in una zona; d'altra parte, però, si ritiene opportuno evidenziare che l'adeguata ampiezza della strada e un manto stradale di nuova costruzione rendono la viabilità carrabile scorrevole. Il sottoscritto esperto stimatore non ritiene opportuno **suddividere** l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in unità più piccole, ai fini di una più facile ed economicamente più redditizia vendita del cespite)





a pag.12 – (I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente).

a pag.15 - (I muri perimetrali ai livelli fuori terra sono costituiti da mattoni forati di cm 25 e/o cm 30 di spessore al fine di ottimizzare lo scambio termico)

a pag. 16 – (Tutti i locali sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente)

a pag. 35 – (durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e/o inutilizzabili)

Quindi rispetto a quanto calcolato e stimato dal CTU come riportato in Perizia (vedi pag. 36)

"VALORE ASSEGNATO DAL CTU:

A questo punto il **valore unitario di riferimento** dell'appartamento risulta:

$$(1.200,00 \times 0,90 \times 1,05) = \text{€}/\text{mq } 1.134,00$$

$$\text{Sup. conv.le } 136,10 \times 1.134,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 154.337,40''$$

lo scrivente non ritiene congrui i valori assegnati dal CTU e procede ad una propria stima che di seguito si riporta.

Stima di Valutazione del Bene

Fermo restando e condividendo la descrizione fatta dal CTU in merito alle caratteristiche dei beni, il sottoscritto ritiene di evidenziare quanto segue: è fondamentale partire da un criterio di giudizio basilare, i parametri dell'OMI, e Ag. Immobiliari, indispensabili per la redazione di una corretta stima di un immobile, pertanto:

Analizzando i dati per la tipologia in esame e con uno stato conservativo regolare, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si acquisisce il valore di mercato di:

€/mq 1459 ricavato dai parametri medi dell'OMI e Ag. Immobiliari

Ponderando il dato valore di mercato pari a 1459,00 €/mq, e tenuto conto delle regolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, descritte anche nella relazione del CTU, per un valore di mercato quanto più pertinente alla realtà si integrano i Principali Coefficienti di merito riscontrati nell'immobile, pertanto si riportano i suddetti coefficienti puramente a titolo esemplificativo:





Principali coefficienti di merito

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%





Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%



(Fonte tabelle Borsinoimmobiliare.it)



Quindi a parere dello scrivente, tenuto conto di quanto precedentemente riportato, e tenuto conto di tali coefficienti, la stima al mq andrebbe corretta, anche in considerazione delle condizioni dell'immobile, come giustamente descritto dal CTU.

Sommando quindi i valori dei coefficienti riscontrati nell'immobile, il valore di mercato del bene sarebbe:

Coefficienti di merito:

- Stato di conservazione: Ristrutturato +5%
 - Luminosità: +5%
 - Ottimo stato dello stabile 20/30anni: +5%
 - Riscaldamento autonomo +5%
- (Fonte Borsinoimmobiliare.it) - come sopra riportato -
- Idoneo per installazione di pannello Fotovoltaici + extra
Ed impianti eolici

Pertanto:

Valore al mq: 1459,00 €/mq + Coefficienti di merito: 20% = 1.823 €/mq

Stima immobile: 1.823,00 €/mq x 136,10 mq = 238.283 €

Arrotondato a "238.000,00 €"

(duecentotrentottomila/00)

Effetti della sentenza del Tribunale di Napoli n. 12550/2017 sul valore dell'immobile

Il CTU dopo aver correttamente riportato il dispositivo della sentenza n. 12550/2017 resa in data 05/12/2017, depositata e resa pubblica in data 29/12/2017, con la quale il Tribunale di Napoli – 6^a Sez. Civile [...] definitivamente decidendo [...] accoglie la domanda attrice e per l'effetto condanna Alvino Stefano e De Palma Maria all'immediato rilascio, con ripristino dello status quo ante, in favore di parte attrice [...]. E dato atto della pendenza di un ricorso ex art. 612 cpc dinanzi al Tribunale di Napoli Nord – Sezione Esecuzioni Mobiliari iscritto al RGE 1052/2019 (erroneamente ritenuto concluso, mentre risulta tuttora pendente) si è limitato a escludere semplicemente l'appezzamento di terreno dalla stima senza considerare da un lato la dubbia opponibilità della stessa al creditore ipotecario e dall'altro le conseguenze della riduzione in pristino sul valore dell'immobile.

Sul primo aspetto.





Si rileva che il CTU ha ritenuto apponibile la suddetta sentenza sul rilievo che la domanda giudiziale è stata trascritta anteriormente al pignoramento.

Si evidenzia che però il credito è garantito da ipoteca iscritta in data 8/7/2008 anteriormente alla domanda giudiziale trascritta in data 22/10/2010.

Non avendo il creditore ipotecario, oggi pignorante, partecipato al giudizio di rivendica si ritiene che la suddetta sentenza non sia a lui opponibile, con la conseguenza che l'immobile va valutato tenendo presente anche il terreno rivendicato dalla Paesano che va ricompreso nella stima.

Sul secondo aspetto.

Va tenuto presente che se si ritenesse opponibile la sentenza, come risulta dal grafico riportato nella perizia, l'immobile è stato costruito parallelamente alla linea di confine, con la conseguenza che il ripristino dello status quo ante comporterebbe la costruzione di un muro di cinta praticamente appoggiato al muro dell'edificio.

Tenendo presente che ai sensi dell'art. 870 c.p.c. il muro di cinta non è soggetto al rispetto delle distanze dalle costruzioni e può raggiungere un'altezza fino a tre metri la

costruzione dello stesso finirebbe per chiudere le porte finestra poste al piano terra privando i relativi locali di luce e aria.

Si osserva inoltre che anche le finestre del primo piano potrebbero essere illegittime perché costruite senza il rispetto delle prescritte distanze dal confine della proprietà Paesano come accertata dalla su richiamata sentenza.

Si ritiene che tali circostanze vadano necessariamente tenute presenti nella redazione della stima e delle stesse dovrebbero informarsi anche i potenziali aggiudicatari.

Ritenendo di aver risposto in maniera chiara ed esaustiva, restando comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto allega alla presente n. 5 foto dell'immobile oggetto di C.T.P..

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica per note di parte.

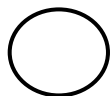
Casoria lì 29.09.2022

Il Tecnico
Geom. Gennaro Rossi
Firmato digitalmente





Rilievo dall'alto da Google Earth – vista d'insieme - con indicazione dei coni ottici foto –



Ubicazione immobile



Documento firmato da : Geom. Gennaro Rossi con Aruba Pec Firma elettronica digitale : Apposta alle ore 12:51 del 01-10-2022





Rilievo dall'alto da Google Earth – vista i dettagli immobile



Rilievo dall'alto da Google Earth – vista panoramica, cono ottico F. 1 -



Documento firmato da : Geom. Gennaro Rossi con Aruba Pec Firma elettronica digitale : Apposta alle ore 12:51 del 01-10-2022





Rilievo dall'alto da Google Earth – vista panoramica, cono ottico F. 2 –



Rilievo dall'alto da Google Earth – vista panoramica, cono ottico F. 3 -

