



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (Na)



PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 237/2007 Ruolo Gen. Esec.

contro



INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Arch. Paola Talamo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. _____, nonché all'Albo del Tribunale di Torre Annunziata al n. _____, a seguito di richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice Dott. Emanuela Musi con verbale di udienza del 22/09/2020,

integra con la presente perizia le Consulenze Tecniche di Ufficio depositate nel periodo intercorrente tra il maggio 2007 e il gennaio 2016 relative alla procedura di espropriazione immobiliare iscritta al RGE 237/2007.

Nella fattispecie, in seguito alle difficoltà riscontrate nella vendita di n. 2 lotti corrispondenti ai subalterni nn. 1 e 2 della part. 443 - f. 8 del NCEU di Sorrento (Na) ubicati in Via Nastro Azzurro n. 14, essendo andate deserte le relative aste, l'ill.mo Giudice chiede alla sottoscritta CTU di accorpere in singolo lotto i due subalterni rimasti sinora invenduti e di determinarne pertanto nuovo valore di stima, aggiornato all'attualità.

Gli immobili di cui trattasi e di cui si richiede accorpamento in unico lotto di vendita sono così identificati presso il NCEU di Sorrento (Na):

- Abitazione di tipo civile composta da 8,5 vani, cat. A/2, cl.7, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 1, piano T – S1;
- Abitazione di tipo civile composta da 9 vani, cat. A/2, cl.7, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 2, piano 1-2;

La sottoscritta, nell'espletamento di tale ulteriore mandato, assume come base di partenza le valutazioni precedentemente effettuate, provvedendo ad aggiornare suddette stime alla luce di fattori intervenuti in epoca posteriore e da ritenersi significativi ai fini della rideterminazione del più probabile valore di mercato del bene.

Preliminarmente, occorre riferire che il valore dell'insieme costituito dai due lotti non può oggi ricavarsi dalla aritmetica somma dei valori attribuiti *illo tempore* alle singole unità, nella fattispecie in ragione del fatto che le precedenti valutazioni furono effettuate con riferimento alle quotazioni valide al tempo e relative alla tipologia edilizia "ville e villini", avendo presupposto in qualche modo un utilizzo unitario della struttura





ovvero la acquisizione dell'immobile da parte di unico acquirente, essendo evidente la vocazione dell'immobile ad essere fruito da parte di singolo nucleo parentale.

Alla luce delle vendite all'asta già aggiudicate dei sub. 3 e sub. 4 a soggetti differenti, ad oggi l'uso dell'immobile, nonostante la eventuale unificazione che ci si accinge a compiere dei lotti rimasti invenduti, è destinato ad essere condiviso tra proprietari verosimilmente non appartenenti allo stesso nucleo familiare. Sembra pertanto alla scrivente CTU che una stima più rispondente alle condizioni attuali debba far riferimento oltre che ai valori del mercato immobiliare aggiornati alla annualità in corso - 2020, anche alle quotazioni correnti riferite ad altra tipologia, ovvero ad una semplice abitazione civile piuttosto che alla tipologia della villa-villino; in altri termini occorre prevedere ulteriore decurtazione dei prezzi/mq rispetto a quelli originariamente considerati in ragione delle condizioni di uso dell'immobile, cosa peraltro suggerita dall'evidenza dei lotti rimasti invenduti, indice di una scarsa appetibilità sul mercato dei beni di cui trattasi.

Parallelamente occorre considerare la particolare configurazione della proprietà che, allo stato attuale, pone diversi limiti all'utilizzo unitario dei due subalterni di cui si richiede accorpamento, con particolare riferimento alla possibilità eventuale di integrare i locali siti a piano terra e piano primo-secondo in unica abitazione, data la necessità in ogni caso di mantenere disimpegnata la scala interna al corpo di fabbrica onde consentire l'accesso indipendente al terzo livello, per il quale di fatto risultano già espletate le procedure di aggiudicazione a soggetto (presumibilmente) differente dal nuovo aggiudicatario.

Al Maggio 2015 i valori di mercato dei sub. 1 e 2 individuati erano stati i seguenti:

V_{merc} (sub 1) = E. 851.234,54

V_{merc} (sub 2) = E. 602.334,28

Tali valori ad oggi risultano da correggere per necessità di attualizzare la stima, ciò in riferimento alla variazione delle quotazioni del mercato immobiliare (anno 2020) ma anche in rapporto alle condizioni di fruibilità del bene, di cui si è detto precedentemente, e allo stato conservativo dell'immobile a valle del tempo trascorso dalla prima stima.

La sottoscritta ha ritenuto pertanto doveroso effettuare un sopralluogo di ricognizione dell'immobile, proprio al fine di valutarne lo stato conservativo e di verificare la presenza di alterazioni intervenute nel corso del tempo che potessero essere rilevanti ai fini dell'aggiornamento della stima (il verbale dell'accesso svoltosi in data 15/10/2020 è allegato al presente documento).





In relazione allo stato conservativo, quindi, la sottoscritta ha riscontrato generali discrete condizioni dello stabile: gli esterni presentano sicuramente i segni di una mancata manutenzione, ovvero si rilevano fenomeni di deterioramento degli intonaci esterni con sgretolamento dei copriferrì in taluni punti; le pertinenze ulteriori, ovvero cancello esterno, muri di recinzione, verde pertinenziale manifestano uno stato di degrado e di abbandono. Tali condizioni non appaiono tuttavia rilevanti ai fini della stima, in quanto lo stato attuale non si discosta in maniera significativa da quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati per la determinazione del primo valore corrente anno 2007.

Al contrario dello stato esterno piuttosto malandato, gli interni dell'immobile risultano invece sorprendentemente in buone condizioni, in assenza di importanti fenomeni di umidità o infiltrazioni, distacchi di intonaco, lesioni ovvero problemi strutturali; soltanto in parte dei servizi igienici risultano distaccati taluni pannelli di contosoffittatura in cartongesso.

Gli ambienti si presentano prevalentemente asciutti, integri, in buono stato di conservazione dal punto di vista strutturale ed igienico-sanitario; a parere del CTU il soddisfacente stato conservativo rinvenuto può considerarsi indice di una generale buona fattura dell'edificio.

In rapporto alle attuali condizioni, quindi, si ritiene di non riconoscere un deprezzamento dei beni a causa del deterioramento ascrivibile alla mancata manutenzione; appare opportuno tuttavia provvedere a breve termine ad interventi di manutenzione delle facciate, consistenti nella ripresa di intonaci e tinteggiature, ripristino dei copriferrì, oltre che alla sistemazione delle pertinenze esterne, con spese da suddividersi in ragione delle quote di proprietà delle diverse u.i.

Tutto ciò premesso, sulla base delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate) relative al primo semestre 2020, i prezzi di abitazioni civili in zona periferica D3 – Via Nastro Azzurro- oscillano tra 2300 e 3500 eur/mq ovvero, rispetto alla più recente stima datata 05/2015, la sottoscritta CTU ritiene di operare un ulteriore deprezzamento nell'ordine del 10%; si ricorda che al tempo





la originaria base di partenza per la determinazione del valore di stima, pari ad Eur. 4300/mq. (calcolata in base ai dati forniti dall'OMI- anno 2007), era già stata decurtata del 25% .

Quindi, ad oggi, per i due subalterni di cui si richiede accorpamento, si ha:



$$V_{\text{merc}}(\text{sub } 1) = E.(1.130.594 + 23.754,375) * 0,75 * 0,9 - E.11.211,26 - E.2.920,48 - E.250,00 = \mathbf{E. 767.724}$$

$$V_{\text{merc}}(\text{sub } 2) = E.(780.696/30 + 23.754,375) * 0,75 * 0,9 - E. 743,72 - E. 250,00 = \mathbf{E. 542.010}$$



Ricordiamo per il sub. 1 la necessità evidenziata con perizia depositata a gennaio 2016 di procedere all'abbattimento del sopralco esistente nell'appartamentino al piano seminterrato primo, quantificato in E. 312,50 e al pagamento della sanzione di Euro 1000,00 con presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 c.7 del DPR 380/01 per i lavori ascrivibili ad edilizia libera non precedentemente comunicati comportanti modifiche interne. Quindi:

$$V_{\text{merc}}(\text{sub } 1) = E. (767.724 - 312,5 - 1000) = \mathbf{E. 766.411,5}$$

La stima risultante dalla somma dei valori anzidetti

$$V_{\text{merc}}(\text{sub. } 1 + \text{sub. } 2) = E. (766.411,5 + 542.010) = \mathbf{E. 1.308.421,5}$$



va corretta per tener conto di alcuni fattori:

a) L'unione dei due lotti non consente in ogni caso la godibilità di un "unicum" caratterizzato da continuità spaziale e quindi di considerare l'insieme quale singola unità immobiliare ad uso residenziale.

La necessità di raggiungere l'ultimo livello (sub. 3), già aggiudicato ad altro compratore, lascia ferma la necessità di disimpegnare la scala interna al fabbricato che allo stato attuale costituisce l'unico elemento di collegamento verticale tra i diversi livelli.

La cifra da impegnare per rendere indipendente il vano scala interno si è stimata nella precedente perizia in E. 3.925,52.

Occorre riferire tuttavia di una imprecisione riscontrata nella stessa in merito alla superficie da assoggettare alla servitù di passaggio, ove erroneamente non è stata presa in considerazione la superficie di mq. 3,95 ubicata al livello definito "seminterrato primo" ove dovrebbe ricavarsi l'accesso al vano scale di uso comune provvedendo inoltre a riaprire il preesistente vano porta oggi murato, atto a consentire l'ingresso.





La cifra di E. 3.925,52 deve incrementarsi dunque degli oneri necessari alla riapertura del vano porta e realizzazione di porta di ingresso, che si stimano in Euro 100 per la demolizione muratura e trasporto rifiuti a discarica e in Euro 900 per portoncino blindato, per un totale di Euro 1000,00.

La spesa per rendere indipendente il vano scale si quantifica pertanto in : E. (3925,52 + 1000) = E. **4925,52**.

b) L'ipotesi di unificare i due subalterni in unico lotto comporta dunque il **permanere di servitù coattiva di passaggio a favore del sub. 3** per complessivi mq (2,94 + mq 1,65 + mq 1,33 + mq 3,95), quantificabile in una decurtazione del valore del nuovo lotto pari a (mq. 9,87 x Eur 2900 =) **Eur 28.623**, considerando la perdita dell'uso esclusivo degli spazi gravati da servitù e assumendo a base di stima il prezzo di Euro 2.900/mq (media tra le quotazioni attuali minima e massima fornite dall'OMI della Agenzia delle Entrate per il territorio in esame e la tipologia in esame).

Pertanto si stima per il nuovo lotto costituito dalla unione dei sub. 1 e 2 il seguente valore:

$$V_{\text{merc}} (\text{sub. 1} + \text{sub. 2}) = E. (1.308.421,5 - 4.925,92 - 28.623) = E. \mathbf{1.274.873,00}$$

La consistenza dei beni costituenti il nuovo lotto di vendita è pari a:

Sub 1 (Slorda) = mq (134,56 + 115,97) = mq. 250,53

Balconi/terrazze = mq. 177,82

Sub 2 (Slorda) = mq 158,83

Balconi/terrazze = mq. 34,52

Una ipotesi alternativa vede la possibilità di realizzare una scala esterna di collegamento tra la quota del giardino lato sud-ovest e il livello del terrazzo di copertura, in modo da creare un accesso indipendente all'ultimo livello, disimpegnando completamente le unità sottostanti.

Una tale soluzione presuppone, beninteso, un iter burocratico che prevede la richiesta di una autorizzazione paesaggistica (semplificata, ai sensi dell'All. B al DPR n. 31 del 13/02/2017 – punto B.3), oltre al rilascio di Permesso di Costruire ovvero presentazione di SCIA alternativa al permesso di costruire, qualificandosi la presente ipotesi come intervento di ristrutturazione edilizia "pesante" ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, in ragione della modifica dei prospetti dell'edificio. L'intervento sarebbe quindi soggetto al pagamento di oneri concessori per la quota relativa al solo costo di costruzione calcolato percentualmente (5%) sull'importo risultante dal computo metrico relativo all'intervento a farsi.





La sottoscritta ritiene, senza entrare nel merito della progettazione di una eventuale scala esterna che esula dal presente incarico, che gli esborsi complessivi cui si andrebbe incontro nel caso di edificazione di una scala esterna di collegamento tra il giardino e il terrazzo all'ultimo livello siano del tutto assimilabili al deprezzamento stimato a causa della servitù dovuta all'uso comune della scala interna, considerati i lavori a farsi e le spese tecniche associate (progetto, richiesta di autorizzazione paesaggistica, presentazione SCIA, oneri concessori, deposito sismico, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, ecc.).

In conclusione, anche percorrendo tale ipotesi alternativa, viene confermato per il lotto derivante dall'accorpamento dei sub. 1 e sub. 2 il valore di stima sopra indicato, pur non tacendo il fatto che questa seconda ipotesi sarebbe da preferire al fine di consentire un uso migliore delle proprietà da parte degli aggiudicatari, ovvero la fruizione autonoma delle u.i. di pertinenza.

Sorrento (Na), 10/12/2020

Il CTU

Arch. Paola Talamo

