

**ILL.MO SIG. G. E. DOTT. E. QUARANTA**  
**CONSULENZA TECNICA-GIUDIZIALE**  
**RELATIVA AL CONTENZIOSO ISCRITTO AL N. 831/2011**  
**TRA**  
**ITALFONDARIO SPA**  
**CONTRO**

Io sottoscritto arch. Nicola SFORZA, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Campobasso al n. 227, con studio in via Roma, 16 a Campobasso, sono stato nominato C.T.U. nella procedura sopra riportata con ordinanza della S.V. che fissava per il giorno 12/07/2012 la prestazione del giuramento di rito e nella stessa data, venivano formulati i quesiti espressi nei seguenti termini:

- 1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2. Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3. Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 4. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5. Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.28.02.85 n. 47e succ. modif.*

6. *Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore.*

**ECC.MO SIG. GIUDICE**

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel centro antico del Comune di Ripalimosani e localizzati in un palazzo storico denominato "Palazzo Marchesale" comunemente chiamato *Castello* (**allegato n. 1 – documentazione fotografica**) che insieme alla Chiesa madre costituiscono il primo nucleo intorno al quale si è sviluppata tutta l'edificazione del borgo medioevale. Il palazzo edificato intorno all'anno 1000, è stata la sede residenziale dei nobili che si sono succeduti nel corso dei secoli. Trattandosi di un edificio di notevole pregio architettonico ed artistico, il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della Legge del 1° giugno 1939 n. 1089, in data 04/08/1989 ha posto il vincolo di tutela (**allegato n. 2 – Vincolo di Tutela del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali**).

1- Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate a Ripalimosani e sono riportate al Catasto Fabbricati (**allegato n. 3 - visure e planimetrie catastali**):

**1) FOGLIO n. 17**

**part.IIa 173 – sub 30**; zona cens. - ; Categoria **D/8** ; Classe - ; Consistenza - ; Rendita **€ 1.792,47** ; Piazza Municipio n. 9 piano: 1.

Intestatari:

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

2) **FOGLIO n. 17**

**part.IIa 173 – sub 38**; zona cens. - ; Categoria **C/1** ; Classe **3** ; Consistenza **56 m2**;

Rendita **€ 1.044,07**; Piazza del Popolo n. 13 piano: T.

Intestatari:

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

3) **FOGLIO n. 17**

**part.IIa 173 – sub 39**; zona cens. - ; Categoria **A/1** ; Classe **U** ; Consistenza **6 vani**;

Rendita **€ 743,70**; Piazza del Popolo n. 13 piano: 2.

Intestatari:

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

4) **FOGLIO n. 17**

**part.IIa 173 – sub 51**; zona cens. - ; Categoria **D/8** ; Classe - ; Consistenza - ; Rendita

**€ 3.305,00** ; Piazza Municipio n. 9 piano: T-S1.

Intestatari:

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

proprietà ¼

2- *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

Le unità immobiliari, come precedentemente esposto, sono tutte ubicate in un unico organismo edilizio e consistono in:

– **Sub 30 (allegato n. 3):** l'unità immobiliare è ubicata al primo piano, con ingresso dalla scalinata posta all'interno del cortile condominiale al quale si accede, dalla via Garibaldi, attraverso un portale dalle rilevanti caratteristiche architettoniche e decorative che risale al 1521. L'immobile di forma a "L", con affaccio sulla via Garibaldi, sulla piazza Municipio e/o piazza del Popolo e sul cortile interno ha un livello di luminosità buono. L'appartamento è costituito di un ampio ingresso dal quale si accede allo studio, ad una scala di servizio che conduce all'appartamento sito al secondo piano, ed al tinello, inoltre, dallo studio si accede al bagno. Non essendoci disimpegni e/o corridoi le camere sono passanti, dal tinello si accede alla cucina e ad una camera dove, in una nicchia nel muro, è posta una cappella di notevole pregio artistico e un piccolo ripostiglio, dalla stessa camera si accede al soggiorno sul quale si affacciano le camere da letto e la sala da pranzo. L'altezza interna degli ambienti varia da mt 3.85 a mt 4.45. Le rifiniture dell'appartamento sono di pregio ed i materiali sono per la maggior parte originari e accuratamente restaurati come i pavimenti in cotto, le porte interne ed esterne in legno, le pareti in parte rivestite con carta da parati ed in parte affrescate, i soffitti rivestiti in carta e dipinti. Nello studio, nella cucina, in due camere e nell'ampio soggiorno sono presenti i balconi. L'appartamento è dotato di impianto termico del tipo tradizionale con radiatori in ghisa, idrico-sanitario ed elettrico. Si specifica che la consistenza dell'immobile è stata calcolata a lordo dei muri perimetrali (quelli di contatto con altra

proprietà sono stati considerati per una profondità di cm 50), dei tramezzi e dei muri di spina, sono stati applicati i dovuti coefficienti correttivi, in quota percentuale, per le superfici delle pertinenze, ed i criteri di ponderazione per le superfici scoperte, per trasformare la superficie reale in superficie commerciale.

**La superficie commerciale così calcolata è pari a mq 264,52.**

– **Sub 38 (allegato n.3):** trattasi di due locali ubicati al piano terra con accessi indipendenti posti all'ingresso del cortile interno (via Garibaldi), sono costituiti di due vani di forma rettangolare, con due piccole finestre che si affacciano su piazza del Popolo, entrambi dotati di servizio igienico cieco, posti agli ingressi, i locali comunicano tra loro attraverso una porta interna, il soffitto è del tipo a botte, il pavimento è in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'altezza interna max è pari a mt 3.30. I locali sono dotati di impianti idrico-sanitario ed elettrico a norma per l'uso consentito (Certificato di agibilità rilasciato dal sindaco del Comune di Ripalimosani).

**La superficie commerciale complessiva è pari a mq 124,23.**

– **Sub 39 (allegato n.3):** L'appartamento è attualmente adibito alla "microricettività". L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano con accesso dalla scala interna al cortile, via Garibaldi, ed è costituita di un ingresso, di un disimpegno e di quattro camere, tre delle quali dotate all'interno di servizio igienico e un bagno esterno a servizio di una camera e una parte a soffitta. Inoltre, all'ingresso è posta una piccola scala di servizio che mette in comunicazione il piano con quello inferiore (nell'antichità il piano era destinato alla servitù ed era la scala interna di collegamento con il piano nobile situato al livello sottostante). L'altezza interna dei vani è di mt 3.00. Le rifiniture interne sono: pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, i soffitti in parte controsoffittati con listoni di legno e in alcuni ambienti con travi di legno a vista. I locali igienici sono pavimentati con gres ceramico e pareti rivestite in

ceramica, i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni in legno. Gli impianti idrico-sanitario, elettrico ed termico sono a norma per l'uso consentito (Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Ripalimosani).

**La superficie commerciale così calcolata è pari a mq 205,41.**

– **Sub 51 (allegato n.3):** l'unità immobiliare, di forma irregolare, si sviluppa su due livelli di piano: terra e seminterrato, l'accesso avviene dal cortile interno della via Garibaldi, gli ambienti sono scarsamente illuminati, attualmente l'immobile non è utilizzato, precedentemente era destinato alla ristorazione. Al piano terra sono ubicati i locali cucina, preparazione di cibo multiuso ed i servizi igienici. Al piano seminterrato attraverso una scala interna si accede ad un'ampia sala e a tre piccoli vani che nell'antichità erano le celle del carcere del palazzo. Le finiture sono: pavimentazione in cotto, pareti in parte in pietra a vista, ed in parte intonacate e tinteggiate, soffitti del tipo a "volte" intonacate ed in legno; i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in gres ceramico. Gli infissi interni ed esterni in legno. Gli impianti idrico-sanitario, elettrico ed termico sono a norma per l'uso consentito (Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Ripalimosani). Si precisa che al piano terra, nella parte centrale, alcuni locali sono di altra proprietà e comunicanti con quelli oggetto di esecuzione immobiliare (vedi planimetria catastale ed elaborato grafico "Autorizzazione Edilizia n.475 del 07/09/1995).

**La superficie commerciale così calcolata è pari a mq 465,84.**

*3. Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

Per quanto riguarda la divisibilità dei beni oggetto di consulenza, è parere dello scrivente, che solo per alcuni di questi vi sia la possibilità di una comoda divisione in più unità, e per i quali si formula una proposta di divisione (**allegato n.4 – planimetrie immobili con proposta di divisione**). In particolare l'unità immobiliare individuata al foglio n. 17 particella

n. 173 sub 38, come precedentemente descritta, presenta una conformazione tale da consentire una comoda divisione in due unità edilizie autonome (individuate nella proposta di divisione in 38/a e 38/b) senza la necessità di interventi edilizi sostanziali, considerato che, ciascuno nei due locali è servito da ingressi separati, all'interno degli stessi sono presenti i servizi igienici e sono dotati entrambi di un vano finestra. L'unità immobiliare individuata al foglio n. 17 particella 173 sub 51 e attualmente destinata alla ristorazione, presenta caratteristiche tipologiche, strutturali e di ubicazione tali da poter essere divisa in due unità distinte con la previsione tuttavia, di eseguire lavori edilizi. La proposta di divisione prevede di determinare due unità con accessi separati, una individuata con la lettera " 51/c", posta su due livelli di piano e in cui non è necessario eseguire opere edilizie; l'altra, posta al piano terra, individuata con la lettera "51/d", e in cui è necessario effettuare lavori per la realizzazione dei servizi igienici, al fine di rendere l'unità immobiliare agibile. Si precisa che è stata verificata la possibilità tecnica per eseguire tali lavori considerato che gli ambienti sono attraversati da colonne di scarico.

*4. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

Considerata la tipologia degli immobili, NON SI RITIENE DI POTER EFFETTUARE UNA COMODA DIVISIONE PER I BENI, identificati al foglio di mappa 17 particella 173 subalterni 30 e 39 in quanto per le loro rispettive caratteristiche funzionali non possono essere frazionate in unità edilizie autonome senza l'esecuzione di opere sostanziali, complesse e che potrebbero essere non compatibili con il vincolo ambientale che grava sullo stabile.

Per quanto concerne il valore attuale di mercato delle singole unità immobiliari la stima viene effettuata su tutti i beni, sia per quelli per i quali è stata formulata la proposta di divisione

(quesito n.3), sia per quelli non divisi. Si assume come metodo di stima quello **SINTETICO-COMPARATIVO** che si basa sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e per poter determinare il più **probabile valore di mercato**, sono state prese in esame le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia del Territorio, nel 1° semestre 2012, le quali prevedono valori che variano da un min. di 1050,00 €/mq a un max di 1.550,00 €/mq per le destinazioni residenziali, e valori che variano da un min. di 800,00 €/mq a un max di 1.400,00 €/mq per quelle commerciali. Sono così calcolati i valori medi e sono applicati i coefficienti correttivi (**allegato n.5 – parametri – coefficienti correttivi**), ottenendo, per ciascuna unità, valori unitari congrui, che moltiplicati alle superfici commerciali determinano il valore venale degli immobili:

Valore Unitario (€/mq) x Sup. Comm. (mq) x il prodotto dei coeff. correttivi

**Unità immobiliari con proposta di divisione:**

|  |              |
|--|--------------|
| Part.IIa n.173 - sub 38/a- – €/mq 1.200,00 x mq 68,32 x 1,347 =  | € 110.432,45 |
| Part.IIa n.173 - sub 38/b- – €/mq 1.200,00 x mq 55,91 x 1,347 =  | € 90.372,92  |
| Part.IIa n.173 - sub 51/c- – €/mq 1.200,00 x mq 343,86 x 1,408 = | € 580.985,85 |
| Part.IIa n.173 - sub 51/d- – €/mq 1.200,00 x mq 121,98 x 1,408 = | € 206.097,41 |

**Unità immobiliari non divise:**

|  |              |
|--|--------------|
| Part.IIa n.173 - sub 30 – €/mq 1.300,00 x mq 264,52 x 1,845 =  | € 634.451,22 |
| Part.IIa n.173 - sub 39- – €/mq 1.050,00 x mq 205,41 x 1,644 = | € 354.578,74 |

**VALORE TOTALE** € 1.976.918,59

5. Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.28.02.85 n. 47e succ. modif.

Le unità immobiliari precedentemente descritte non presentano abusi che implicherebbero la **non regolarità urbanistica**. L'intero fabbricato è stato costruito in tempi remoti, nella zona Urbanistica "A" centro storico del vigente strumento urbanistico, nel corso degli anni stati effettuati lavori regolarmente autorizzati dal Comune di Ripalimosani:

- **Autorizzazione Edilizia n. 20/475 rilasciata in data 07/09/1995** relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da adibire a locali di intrattenimento e ristoro dello stabile sito in piazza del Popolo (palazzo Marchesale).

- **Variante all'Autorizzazione Edilizia n. 20/475** relativa al cambio di destinazione d'uso con esecuzione di opere ai locali siti al piano sottostrada e piano secondo del fabbricato alla piazza Municipio denominato "il palazzo ducale" n. 12/1494 del 07/07/1999.

- **Autorizzazione edilizia n. 22/3504/97 rilasciata in data 27/09/1999** relativa al cambio di destinazione d'uso del locale sito in piazza del Popolo, distinto in catasto al fg.17, p.lla173, sub37 da fondaco a locale commerciale.

- **Concessione Edilizia n. 19/563 rilasciata in data 13/04/2000** per il cambio di destinazione d'uso dei locali siti ai piani sottostrada, terra e secondo di un fabbricato sito in piazza Municipio denominato "palazzo ducale".

- **D.I.A. n. di prot. 438 del 19/05/2000** relativa alla C.E. n. 19/563 del 04/05/2000 per il cambio di destinazione d'uso con l'esecuzione di opere di un fabbricato sito in piazza Municipio denominato "palazzo ducale".

- **D.I.A. n. di prot. 5267 del 19/11/2001**- Variante alla Concessione Edilizia n. 19/563 rilasciata in data 13/04/2000 per il cambio di destinazione d'uso dei locali siti ai piani sottostrada, terra e secondo di un fabbricato sito in piazza Municipio denominato "palazzo ducale".

- **Certificato di Agibilità** relativi agli immobili identificati al fg. n. 17 p.lla 173 sub 38 del

07/11/2000.

- **Certificato di Agibilità** relativi agli immobili identificati al fg. n. 17 p.la 173 sub39 del 25/10/2002.

- **Certificato di Agibilità** relativi agli immobili identificati al fg. n. 17 p.la 173 sub38 e 34 del 25/10/2002.

*6. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento.*

I beni precedentemente relazionati risultano di proprietà:

- |           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 1) sig.r: | <b>proprietà 1/4 – eseguita.</b> |
| 2) sig.r: | <b>proprietà 1/4;</b>            |
| 3) sig.r: | <b>proprietà 1/4;</b>            |
| 4) sig.   | <b>proprietà 1/4.</b>            |

Tali beni sono pervenuti a tutti in virtù di:

- Atto di Compravendita tra vivi del Notaio Gennaro DE PAOLA del 28/07/1992, reg. part. n. 6444, trascritto in data 06/08/1992, reg. part. n. 6444 reg. gen. N. 7826 (**allegato n.6 – Atto di compravendita**). I beni non sono attualmente occupati da terzi, l'unità immobiliare identificata al sub 39 è attualmente destinata alla microricettività.

Si allegano:

- Documentazione fotografica (allegato n. 1);
- Vincolo Soprintendenza beni culturali ed ambientali (allegato n. 2)
- Visure e planimetrie catastali (allegato n. 3)
- Planimetrie con proposta di divisione immobili (allegato n.4)
- Parametri correttivi (allegato n. 5)

– Titolo di proprietà (allegato n. 6)

*Campobasso, li 14/02/2013*

**CTU**

**Arch. Nicola SFORZA**