



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
L. 9 OTT. 2013

IL CANCELLIERE
D.ssa Chiara Maria DE SENEDETTO

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE

Procedura R.G. n°709/12 R.G.
promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

All'ill.mo G.I. dott.ssa SCACCIAVILLANI Teresa
dell'Ufficio Sezione Civile del Tribunale di CAMPOBASSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A. Premessa

In data 14/03/2013, il sottoscritto geom. Marco Carriero, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso al n°1029 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Campobasso al n°123, con studio tecnico in Baranello (CB) alla c.da Sterparo n. 6, veniva nominato CTU dal Giudice Relatore, dott.ssa Cardona Albini Margherita, in merito alla procedura esecutiva immobiliare n°709/2012 R.G.E., promossa da via Giovanni Amendola n. 46, 00185 Roma, rappresentata e difesa dagli Avv. Colitti Pasquale e Caruso Pier Paolo.

In data 12/06/2013, accettato l'onorevole incarico affidatogli e previo giuramento di rito, lo scrivente si impegnavano altresì a rispondere ai quesiti posti dal Giudice Istruttore:

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;
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. 47 e succ. modif. eventualmente: determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condidenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore, tenendo altresì conto delle osservazioni richieste e dedotte dalle parti.

B. Comunicazione inizio operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. in sede d'udienza e d'accordo con gli avv. Colitti Pasquale e Caruso Pier Paolo, per conto di _____ via Giovanni Amendola n. 46, 00185 Roma, e avv. Renato Rizzi per conto _____

Gorizia n. 42, 86100 Campobasso, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/06/2013 alle ore 9:00 presso i luoghi oggetto di causa.

In data 18/06/2013, alle ore 9.00 il sottoscritto CTU dava inizio alle operazioni di sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, situati in Campobasso, all'angolo tra via Garibaldi e via Facchinetti, lotto di terreno censito al Fg. 130 p.lla 41.

Presenti sul posto, oltre al sottoscritto, il Geom. Nicola Mancini e l'Arch. Roberto Di Lallo, CTP della controparte _____ Arch. Di Turi Francesco, CTP della parte _____

Il sottoscritto, durante il sopralluogo, dando lettura dei quesiti posti dal Giudice, chiede alle parti se hanno qualcosa da dichiarare e mettere a verbale. Il CTP Arch. Di Lallo dichiara: ...*"un eventuale divisione del terreno, costituirebbe senz'altro una pregiudiziale, anche se non totale, allo sfruttamento edilizio-urbanistico dell'area, in base a quanto esplicitato a voce nel corso dell'incontro"*. Non avendo gli altri presenti nulla da dichiarare, il sottoscritto dichiara concluso il sopralluogo alle ore 10:25.

C. Risposte ai quesiti

QUESITO N°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"*;

Forma oggetto del patrimonio immobiliare in capo alle Parti in causa, l'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Campobasso, all'angolo tra Via Garibaldi e Via Facchinetti, censito al Catasto Terreni al Fg. n°130 mappale n°41 (**all. "A"**).

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia del Territorio della prov. di Campobasso e presso il Servizio di Pubblicità immobiliare, è stato possibile individuare e verificare l'attuale appartenenza alle parti in causa, con riferimento ai titoli di provenienza (**all. "B"**).

Il sottoscritto CTU, partendo a ritroso dal 1975, ha accertato quanto segue:

- Il bene oggetto di causa, risultava in comproprietà fino al 10/03/1981 ai signori _____

- Con Atto Pubblico Notaio Delli Veneri rep. n°90952 reg. 10/03/1981, i _____ vendeva la sua quota, pari ad 1/2 al _____

- Con Denuncia di Successione in data 04/05/1986 n. 1963.1/93, la quota pari ad 1/2 del signc veniva trasferita, come per legge, agli eredi con le seguenti quote.
 -
 -
 -
 -

- Con Denuncia di Successione in data 30/11/1991 n. 3434.1/97, la quota pari a 2/18 dellc veniva trasferita, come per legge, agli eredi con le seguenti quote:
 -
 -
 -

- Con Atto Pubblico Notaio Sannino Mariano rep. n°11154 del 21/12/2005, la Società , vendeva la sua quota, pari a 18/36 alla Società

- Con Atto Pubblico Notaio Sannino Mariano rep. n°11243 del 30/12/2005, la Società

Pertanto, ad oggi, risulta verificata l'attuale appartenenza alle parti in causa con la seguente suddivisione in quote:

-
-
-
-

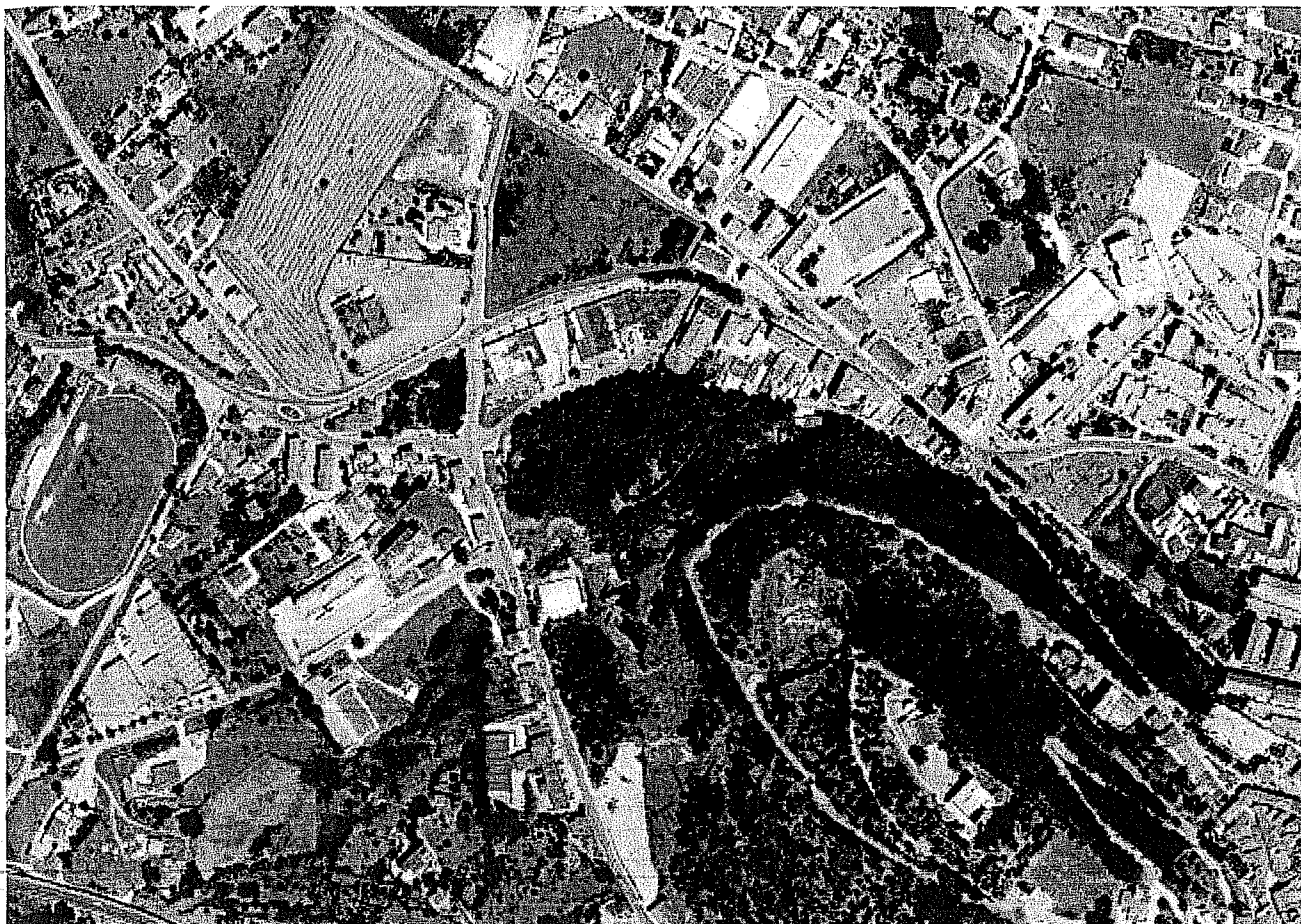
QUESITO N°2 – "Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica";

L'area interessata, è collocata all'angolo fra Via Garibaldi e Via Facchinetti ed è censita al Catasto Terreni al Fg. n°130 mappale n°41, con qualità Seminativo di classe 1. La particella ha una estensione di 16.180 mq (Ha 01.61.80), con una forma grosso modo trapezoidale, racchiusa all'interno della viabilità comunale e confinante ad est con altra proprietà.

All'interno della particella n. **41** oggetto di causa è presente un **fabbricato rurale** (p.lla n. **42**), di proprietà dei signori

vedi planimetria - all. "C" e foto n° 12).

Molto probabilmente, avendo il fabbricato rurale (p.lla **42**), un numero di particella diverso dal terreno (p.lla **41**), è stato erroneamente "dimenticato" nei vari passaggi e atti di compravendita intervenuti nel corso degli anni.



ORTOFOTO – Localizzazione dell'area

La particella oggetto di causa è compresa, nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso, nelle seguenti zone (*vedi planimetria – all. "D"*):

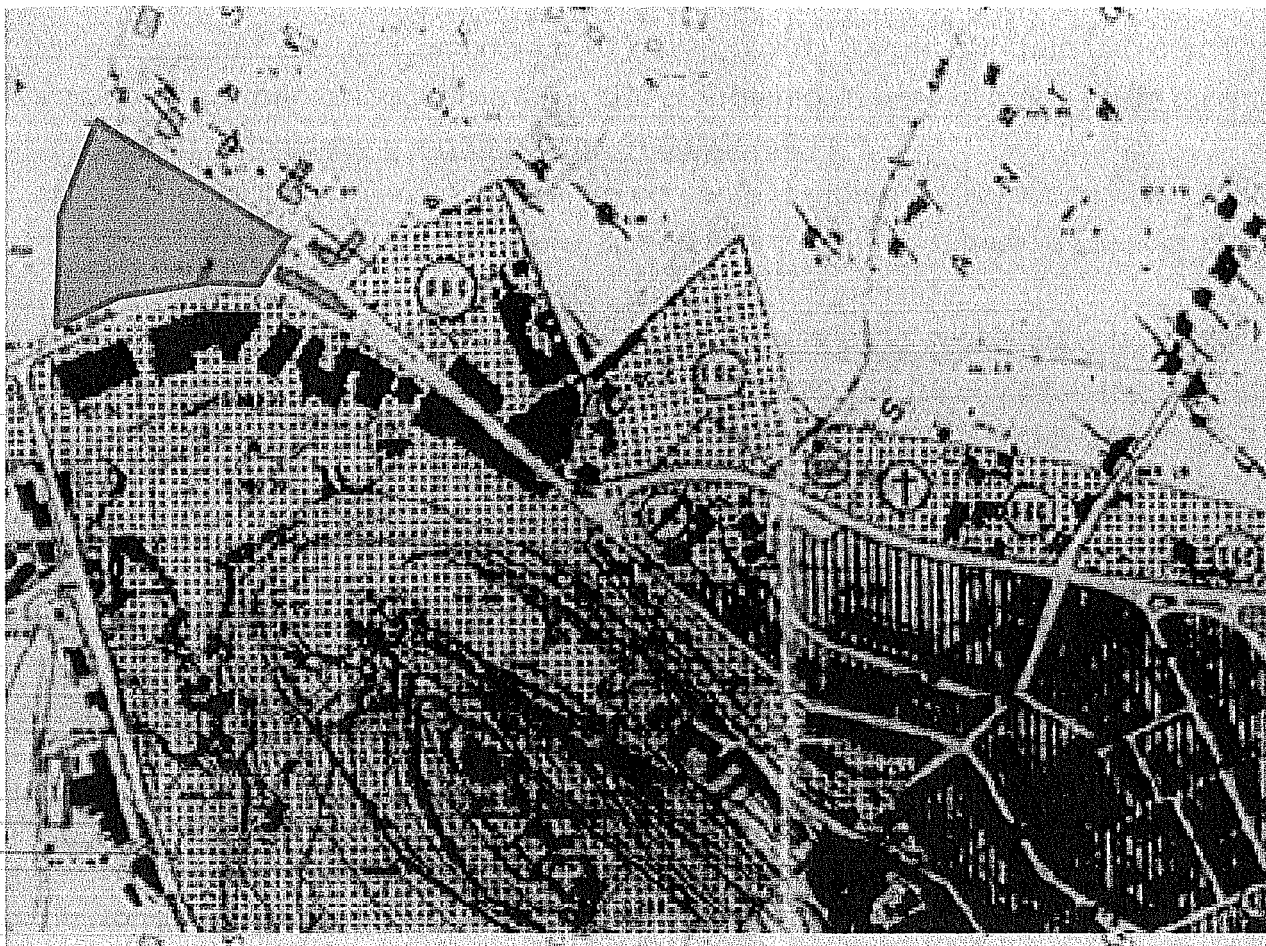
Foglio 130 particella 41:

- Zona "**F – Aree residenziali esterne**" per l'**86%** circa della superficie;
- Zona "**N – Agricola**" per il **14%** circa della superficie;

L'immobile sopra indicato è stato, in parte, nelle percentuali indicate, oggetto di variante di destinazione urbanistica, adottata con delibera in data 19/01/1999 dal Commissario ad acta arch. G. Lucarino, ai sensi dell'art. 2, comma 54 della legge 662/92; dell'art. 29 della L.47/85 e L.R. 17/85, in quanto rientrante nella perimetrazione degli insediamenti abusivi di

cui alle predette norme e, come tali, classificati ai fini delle zone territoriali omogenee di tipo "C" secondo il D.M. 02/04/1968 n.1444 (art. 13 L.R. 17/85), con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione vevoli per le zone definite "**F – Aree residenziali esterne**"

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 30.12.2011 è stata adottata una modifica alle N.T.A., a cui sono assoggettate le aree in argomento, in base alla quale il **lotto minimo d'intervento è stato ridotto a mq 10.000 (Ha 01.00.00) (all. "E")**.



Stralcio di P.R.G. del Comune di Campobasso

QUESITO N°3 – *“Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro”;*

Non ricorrendo il requisito della comoda divisibilità del bene, ai sensi degli artt. 720 e 1114 c.c., non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione del bene.

QUESITO N°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";

Come già accennato nel Quesito n°3, non ricorre il requisito della comoda divisibilità.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 30.12.2011 è stata adottata una modifica alle N.T.A., a cui sono assoggettate le aree in argomento, in base al quale il lotto minimo d'intervento è stato ridotto a mq 10.000 (Ha 01.00.00) (all. "E").

Tale riduzione del lotto minimo d'intervento, consente la massima utilizzazione edificatoria, a condizione che non venga frazionato, dando vita a lotti con superficie inferiore a mq 10.000 ognuno.

Ne consegue, che il bene risulta non divisibile, in quanto la sua eventuale divisione, andrebbe ad incidere sull'aspetto economico-finanziario del bene stesso, producendo una sensibile diminuzione del suo valore.

DETERMINAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato, bisogna precisare ancora una volta, che l'immobile appresso indicato è stato, in parte, oggetto di variante di destinazione urbanistica.

A seguito di tale variante, il lotto risulta compreso all'interno di due zone di Piano:

Foglio 130 particella 41 – superficie mq. 16.180:

- Zona "F – Aree residenziali esterne" per l'86% circa della superficie (mq. 13.914,80);
- Zona "N – Agricola" per il 14% circa della superficie (mq. 2.265,20);

Per quanto riguarda la "Zona N – Agricola" di circa mq 2.265,20, si tratta di una porzione di terreno, posto a confine con Via Garibaldi, come meglio individuato in planimetria (all "D").

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato, si è ritenuto opportuno prendere come riferimento, il costo medio corrente di Esproprio a mq, definito dal Comune di Campobasso con D.G.C. n°198 del 08/07/2010.

Tale valore è pari ad **€/mq 15,00** per la zona **N – Agricola.**

Relativamente alla trasformazione delle **Aree edificabili (Zona F)** in aree edificate, invece, il **Valore di trasformazione** è ottenuto tra la **differenza** tra il **Valore medio di mercato** dei fabbricati e la **Somma di tutti i costi** da sostenere, cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$)

all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 3/4 anni per le aree residenziali di nuovo impianto.

VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito, ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dalle Agenzie Immobiliari interpellate in provincia di Campobasso.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/ mq) (fonte Agenzie Immobiliari)	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	2.000,00	1.650,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

	Superficie intera Particella n°41	mq	16.180,00	
	Superficie "Zona F - Aree residenziali esterne" (circa 86%)	mq	13.914,80	
	Superficie "Zona N - Agricola" (circa 14%)	mq	2.265,20	
A	Superficie Territoriale lotto in "Zona F"	mq	13.914,80	
A1	Superficie Fondiaria lotto in "Zona F"	mq	10.436,10	
B	Indice di utilizzazione fondiaria Uf mc/mq 0,65	mc/mq	0,65	
C	Volumetria residenziale edificabile massima (volume mc/ h.3 m)	mc	6.783,46	
D	Superficie lorda di pavimento massima costruibile (h. interpiano convenzionale=3 m)	mq	2.261,15	
F	Piu probabile valore di mercato del bene trasformato (Vm)	€/mq	1.825,00	4.126.598,75
G	VKt (valore del costo tecnico di costruzione)	€/mq	700,00	
H	Oneri professionali (10% vkt)	€/mq	70,00	
I	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e contributo commisurato al costo di costruzione (Tabella Oneri 2013 - D.G.M. 16/03/2001 del comune di Campobasso)			
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	€/mq	56,08	
	COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq	11,78	
L	Somma dei Costi (G+H+I)	€/mq	837,86	1.894.527,14
M	Oneri Finanziari: 7% della somma dei costi (rigo L)	€/mq	58,65	132.616,90
N	Profitto normale del promotore pari al 10% del Vm	€/mq	182,50	412.659,88
O	Piu probabile costo totale e di produzione (Somma rigo L+M+N)	€/mq	1.079,01	2.439.803,91
P	Valore del suolo sul valore di mercato della superficie commerciale (per mq di superficie commerciale) (Rigo F - Rigo O)	€/mq	745,99	1.686.794,84
Q	Valore complessivo del lotto ordinario - (rigo P* rigo D)	€	1.686.794,84	1.686.794,84
R	Valore di mercato del Lotto in "Zona F" attualizzato rigo R*1/q ⁿ 1/q ⁿ = 0,888999644001	€	1.499.560,01	1.499.560,01

S	Valore di mercato del Lotto in "Zona N - Agricola" 15,00	€/mq	€	33.978,00	33.978,00
---	--	------	---	-----------	-----------

VALORE DI MERCATO INTERA PARTICELLA n°41 - Foglio n°130 (Rigo R + Rigo S)

€ 1.533.538,01

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.535.000,00

Applicando il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si ricava quindi un valore attuale del lotto ricadente in zona "F – Aree residenziali esterne" pari a € 1.499.560,01.

Quindi per determinare l'attuale valore di mercato dell'intero bene censito al Fg. 130 p.IIa 41 del comune di Campobasso, bisogna sommare il valore relativo alla porzione ricadente in zona N e il valore relativo alla porzione ricadente in zona F.

Foglio 130 particella 41 – superficie mq. 16.180:

➤ Zona "F – Aree residenziali esterne" - mq. 13.914,80	€ 1.499.560,01
➤ Zona "N – Agricola" - mq. 2.265,20	€ 33.978,00

VALORE ATTUALE INTERO LOTTO	€ 1.533.538,01
SI ARROTONDA A	€ 1.535.000,00

QUESITO N°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. 47 e succ. modif. eventualmente: 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, tenendo altresì conto delle osservazioni richieste e adottate dalle parti";

L'immobile censito al Fg. 130 p.IIa 41 presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la piena commerciabilità, in quanto trattasi di un'area ricadente in parte (mq. 13.914,80) in Zona "F – Aree residenziali esterne" e in parte (mq. 2.265,20) in Zona "N – Agricola", secondo quanto stabilito dal Vigente P.R.G. comunale e successiva variante.

Per quanto riguarda la proprietà, nessuno dei comproprietari ha detenuto l'uso esclusivo del bene, in quanto l'intera superficie della particella risulta in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea.

Inoltre dall'incontro avuto con i relativi consulenti di parte, non è emerso nessun aspetto relativo ad un eventuale godimento esclusivo del bene; né tanto meno sono presenti documenti, all'interno dei fascicoli di parte, che evidenzino tale aspetto.

D. Conclusioni

Alla luce di quanto esposto fin'ora, il sottoscritto CTU dichiara che:

- Il bene oggetto di causa è censito nel N.C.T. di Campobasso al Fg. 130 p.lla 41 e risulta di Proprietà di:

- Il bene risulta **non divisibile**, in quanto la sua eventuale divisione, andrebbe ad incidere sull'aspetto economico-finanziario del bene stesso, producendo una sensibile diminuzione del suo valore.
- A seguito della valutazione effettuata è stato possibile stimare l'attuale valore di mercato del bene:

Foglio 130 particella 41 – superficie mq. 16.180:

- Zona "F – Aree residenziali esterne" - mq. 13.914,80	€ 1.499.560,01
- Zona "N – Agricola" - mq. 2.265,20	€ 35.000,00

VALORE ATTUALE INTERO LOTTO € 1.534.560,01

SI ARROTONDA A € 1.535.000,00

- L'immobile censito al Fg. 130 p.lla 41 **presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la piena commerciabilità.**

Per quanto riguarda la proprietà, nessuno dei comproprietari ha detenuto l'uso esclusivo del bene.

Il CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. pagine dattiloscritte e n. allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice e dei Consulenti di Parte, per qualsiasi chiarimento.

Costituiscono parte integrante della presente i seguenti allegati:

- A) Documentazione catastale;
- B) Visure per ispezioni ipotecarie;
- C) Planimetria catastale;
- D) Planimetria Zone P.R.G.;
- E) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- F) Documentazione fotografica;
- G) Verbale di sopralluogo;

Con ossequi.

Baranello, 12 agosto 2013

Il CTU, geom. Marco Carriero

