



STUDIO TECNICO

Geom. Francesco GATTI
Via Mirabilii n° 15 - 64012 CAMPLI fz. Sant'Onofrio (TERAMO)
Tel/Fax 0861.553887 cell. 340.2330793
Partita Iva 01636410670
Codice Fiscale GTT FNC 80E11 F870G
PEC – francesco.gatti@geopec.it
E.MAIL – geom.francescogatti@gmail.com

TRIBUNALE DI TERAMO
Sez. Civile

Causa Civile n°350/2022 R.G.A.C.

Parte ATTRICE: **CO.MA.IT. Srl**
Parte CONVENUTA: xxxxxxx

Giudice: **Ninetta D'IGNAZIO**
CTU: **Geom. Francesco Gatti**

INDICE ALLEGATI E GENERALE:

Premesse-Quesitipag. 01
Sopralluoghipag. 03
Dati catastali e proprietàpag. 04
Provenienza dei benipag. 05
Inquadramento territorialepag. 06
Risposte ai quesitipag. 07
Conclusionipag. 18
Allegato n°1 a-b	Piante stato assentito e di rilievo;
Allegato n°2	Inquadramento territoriale;
Allegato n°3	Documentazione Fotografica;
Allegato n°4	Atto di provenienza;
Allegato n°5	Documentazione urbanistica;
Allegato n°6	Verbale sopralluogo;
Allegato n°7	Visure catastali;
Allegato n°8	Ispezione ipotecaria;
Allegato n°9	Stralcio valori OMI Zona B2;

Teramo, lì 23 Agosto 2023

0



Studio Tecnico - via Mirabilii, 15 fz. Sant'Onofrio - 64012 Campli (TE)
Tel./Fax - 0861.553791 Cell. - 340.2330793
e.mail - geom.francescogatti@gmail.com
pec - francesco.gatti@geopec.it



CAP. 1

Premesse - Quesiti

Premesso,

- Che all'udienza del 7 giugno 2023 il sottoscritto Geom. Francesco GATTI, Nato a Nereto (TE) il 05 Maggio 1980 (c.f. GTT FNC 80E11 F870G), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri al n° 1448, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Teramo al n° 359 ed a quello dei Periti con n° 39, veniva nominato CTU alla causa Civile in epigrafe;
- Che dopo il giuramento di rito, e visti gli atti di causa, venivano posti al C.T.U. i quesiti di cui all'ordinanza a firma della Dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO del 5 aprile 2023 che di seguito si riporta:

1. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli dividendi;
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, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti;
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. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;
6. determini, ove ne sussistano i presupposti, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, contabilizzando e ripartendo rendite e spese documentate";

.Che il Giudice ha concesso termine al Perito, per il deposito della Relazione Peritale, di 90 giorni a partire dall'inizio delle operazioni peritali e 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per la consegna alle parti della bozza della perizia;



-Che l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato il giorno 23 giugno 2023, data in cui viene effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia;

Ciò premesso

Il Perito, esaminati gli atti e i documenti di causa ed avendo sentito le parti, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di **17** pagine più copertina oltre a n. **9** allegati ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

CAP. 2

Sopralluoghi

Sopralluogo n°1

Il giorno 23.06.2023 alle ore 17.00 sono iniziate le operazioni peritali mediante sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi oggetto di perizia.

Durante il sopralluogo è stato effettuato rilievo dello stato dei luoghi oltre a rilievo fotografico.

Durante il sopralluogo, oltre al CTU era presente:



- Sig. xxxxxxxx;

Il verbale è stato chiuso alle ore 17.15.

CAP. 3

Dati catastali e proprietà

Dalle visure catastali effettuate presso l'agenzia del Territorio di Teramo, le particelle oggetto di perizia, sono individuate come di seguito:

C.F. del Comune di Controguerra

- Foglio **15** Particella **465** Categoria **F/1** Consistenza **mq 600**;

Con intestazione:

xxxxxxx nata a xxxxxxxx il	xxxxxxx	Proprietà per 1/2
xxxxxxx nato a xxxxxxxx il	xxxxxxx	Proprietà per 1/2

C.T. del Comune di Controguerra

- Foglio **15** Particella **231** Qualità **SEMIN ARBOR** Classe **3** ha **00** are **05** ca **10** R.D. **€ 2,77** R.A. **€ 2,37**;
- Foglio **15** Particella **354** Qualità **SEMIN ARBOR** Classe **3** ha **00** are **01** ca **50** R.D. **€ 0,81** R.A. **€ 0,70**;
- Foglio **15** Particella **465** Qualità **ENTE URBANO** ha **00** are **06** ca **00**;



Con intestazione:

XXXXXXX nata a XXXXXXXX il		Proprietà per 1/2
XXXXXXX nato a XXXXXXXX il		Proprietà per 1/2

CAP. 4

Provenienza dei beni

I beni immobili oggetto di perizia sono pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti titoli:

- 1) Agli attuali proprietari in forza di Scrittura Privata di Divisione e Compravendite per Notar Biagio Ciampini in Sant'Egidio alla V.ta del 24/11/2008 Registrata a Giulianova il 01/12/2008 al n. 9945 e trascritta a Teramo il 01/12/2008 ai n. 20874-20875-20876 di R.G ed ai n. 12839-12840-12841 di R.P.;
- 2) Relativamente all'immobile distinto al Foglio 15 Part.IIIa 465 è pervenuto ai Coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ed ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 per atto di Vendita per Notar Ennio Vincenti in Notaresco del 31/08/1977 rep. 13132 registrato ad Atri il 16/09/1977 al n. 836, successivo atto di Divisione per Notar Francesco Barmann in



Ripatransone del 12/06/1987 rep. 8652 registrato a San Benedetto del Tronto il 02/07/1987 al n. 127 e successivo Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo Sez. Giulianova in data 25/01/2005 rep. N. 53 trascritto a Teramo il 26/01/2005 al n. 834;

- 3) Relativamente agli immobili distinti al Foglio 15 Part.IIa 231 e 354 gli stessi sono stati acquisiti con l'applicazione dell'art. 1158 c.c. con richiesta di voltura della scrittura ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 8 del DPR 26/10/19762 n. 650 e s.m.i.;

CAP. 5

Inquadramento territoriale

L'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente perizia sono individuati nel vigente PRG del Comune di Controguerra come di seguito:

A) Foglio 15 Particella 231

- P.R.E. 37.90% "Nuclei di completamento estensivo extraurbani" Art. 16.c delle N.T.A.;
- P.R.E. 57.80% "Rispetto stradale" Art. 26.a delle N.T.A.;
- P.R.E. 4.30% "Zona verde di arredo e di rispetto" Art. 25.a delle N.T.A.;

B) Foglio 15 Particella 465



- P.R.E. 97,10% “Nuclei di completamento estensivo extraurbani” Art.

16.c delle N.T.A.;

-P.R.E. 2.90% “Zona verde di arredo e di rispetto” Art. 25.a delle

N.T.A.;

C) Foglio 15 Particella 354

-P.R.E. 65.30% “Rispetto stradale” Art. 26.a delle N.T.A.;

-P.R.E. 34.70% “Zona verde di arredo e di rispetto” Art. 25.a delle

N.T.A.;

CAP. 6

Risposte ai quesiti

QUESITO 1

“esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condidenti”;



RISPOSTE AL QUESITO 1

- In riferimento a quanto richiesto nel quesito n. 1 il sottoscritto CTU rappresenta quanto di seguito:

La provenienza dei beni immobili viene meglio riassunta al CAP. 4 – PROVENIENZA DEI BENI, mentre le quote dei singoli dividendi viene rappresentata al CAP. 3 – DATI CATASTALI E PROPRIETA'.

Di seguito si rimette per praticità stralcio dei CAP. 3 e 4.

- Provenienza dei beni (CAP. 4)

I beni immobili oggetto di perizia sono pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti titoli:

- 1) Agli attuali proprietari in forza di Scrittura Privata di Divisione e Compravendite per Notar Biagio Ciampini in Sant'Egidio alla V.ta del 24/11/2008 Registrata a Giulianova il 01/12/2008 al n. 9945 e trascritta a Teramo il 01/12/2008 ai n. 20874-20875-20876 di R.G ed ai n. 12839-12840-12841 di R.P.;
- 2) Relativamente all'immobile distinto al Foglio 15 Part.IIIa 465 è pervenuto ai Coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ed ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 per atto di Vendita per Notar Ennio Vincenti in Notaresco del 31/08/1977 rep. 13132 registrato ad Atri il 16/09/1977 al n. 836, successivo atto di Divisione per Notar Francesco Barmann in



Ripatransone del 12/06/1987 rep. 8652 registrato a San Benedetto del Tronto il 02/07/1987 al n. 127 e successivo Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo Sez. Giulianova in data 25/01/2005 rep. N. 53 trascritto a Teramo il 26/01/2005 al n. 834;

- 3) Relativamente agli immobili distinti al Foglio 15 Part.IIa 231 e 354 gli stessi sono stati acquisiti con l'applicazione dell'art. 1158 c.c. con richiesta di voltura della scrittura ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 8 del DPR 26/10/19762 n. 650 e s.m.i.;

Dati catastali e proprietà (CAP. 5)

Dalle visure catastali effettuate presso l'agenzia del Territorio di Teramo, le particelle oggetto di perizia, sono individuate come di seguito:

C.F. del Comune di Controguerra

- 1) - Foglio **15** Particella **465** Categoria **F/1** Consistenza **mq 600**;

Con intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il		Proprietà per 1/2
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il		Proprietà per 1/2

C.T. del Comune di Controguerra



- 1) - Foglio **15** Particella **231** Qualità **SEMIN ARBOR** Classe **3** ha **00** are
05 ca **10** R.D. **€ 2,77** R.A. **€ 2,37**;
- 2) - Foglio **15** Particella **354** Qualità **SEMIN ARBOR** Classe **3** ha **00** are
01 ca **50** R.D. **€ 0,81** R.A. **€ 0,70**;
- 3) - Foglio **15** Particella **465** Qualità **ENTE URBANO** ha **00** are **06** ca **00**;

Con intestazione:

XXXXXXXXX nata a XXXXXX il		Proprietà per 1/2
XXXXXXXXXX nato a XXXXX il		Proprietà per 1/2

QUESITO 2

“descrive dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica”:

RISPOSTE AL QUESITO 2

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da tre appezzamenti di terreno di cui uno sul quale insiste costruendo fabbricato per civile abitazione attualmente allo stato grezzo.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, le destinazioni su vari piani sono:



Al Piano seminterrato sono ubicati locali fondaco e garage-cantina;

Al Piano Terra sono ubicati i locali residenziali tra cui ingresso-sala, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni oltre accessori;

Al Piano Primo Sottotetto sono ubicati i locali di sgombero.

Si rappresenta che le destinazioni sopra indicate e rappresentate nei grafici di progetto sono indicative in quanto desunte in parte dal progetto approvato ed in parte dallo stato dei luoghi, che come specificato risulta allo stato grezzo privo di tutte le finiture, gli impianti, gli infissi, ecc, come rilevabile dalla documentazione fotografica.

QUESITO 3

“predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro”;

RISPOSTE AL QUESITO 3

I beni immobili, così come configurati, non sono divisibili in natura, pertanto non si rappresentano progetti divisionali.

QUESITO 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,
precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in
uno o più lotti”;**

RISPOSTE AL QUESITO 4

Vendita da effettuarsi in lotto unico in quanto i beni immobili si presentano come villino per civile abitazione (allo stato grezzo) posto su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. La conformazione stessa del fabbricato rende difficile l'ipotesi di divisione in quanto strutturato per essere una unità abitativa, inoltre ciò che fa desistere il sottoscritto CTU dal proporre la vendita in lotti separati è l'effettiva appetibilità sul mercato di un bene che diviso diventerebbe poco funzionale per la creazione di obbligati spazi comuni nonché della difficoltà di far comunicare i tre livelli in maniera indipendente, oltre ad essere di difficile collocazione in quanto l'eventuale acquirente di uno dei due lotti sarebbe vincolato per le realizzazione dei lavori dalla realizzazione degli stessi sul secondo lotto al fine di poterne usufruire.



Il valore commerciale dei cespiti è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI che per la Zona OMI B2 del comune di Controguerra indica un valore pari a 700,00 – 1.000,00 euro/m², si evidenzia come in zona però non risulta esserci un effettivo immobile comparabile in quanto allo stato grezzo, mentre attraverso indagini su portali di vendite on-line quali Immobiliare.it, l'unico comparabile risultava con prezzo fuori mercato quindi non preso in considerazione, pertanto il valore scaturisce da una valutazione del Costo di costruzione che attraverso indagini del mercato



locale si può attestare a circa 1.100,00 €/mq da cui estrapolare di conseguenza l'incidenza per la realizzazione del fabbricato al grezzo pari a circa il 35% da cui un valore finale al mq di € 385.00.

Si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 385,00 euro/m2; per i balconi si considera il prezzo di 100,00 €/mq.

Di seguito si rimette la stima dell'intero compendio come richiesto dal quesito:

CALCOLO VALORE FABBRICATO					
1 Fg. 15 Part.IIa 231-465					
SUB.	DEST.	PIANO	Sup. Comm.	VALORE UNITARIO	VALORE
				Val. App.	
8	Autorimessa/Fondaci	S1	176,29 mq	€ 385,00	€ 67.871,65
8	Locale civile abitazione	T	164,33 mq	€ 385,00	€ 63.267,05
8	Locali di sgombero	1	138,91 mq	€ 385,00	€ 53.480,35
8	Balcone	T	38,06 mq	€ 100,00	€ 3.806,00
8	Balcone	1	4,96 mq	€100,00	€ 496,00
					€ 188.921,05

Il valore del fabbricato nuovo allo stato grezzo è pari ad € 188.921,05, a cui viene applicato un coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà della struttura pari al 12% circa calcolando la realizzazione tra il 2011 ed il 2012 in considerazione del PDC rilasciato nel 2010, pertanto avremo un prezzo finale del fabbricato pari ad € $188.921,05 - 12\% = \mathbf{€ 166.250,52}$.



Al valore del fabbricato viene aggiunto il valore dell'area edificabile che attraverso indagine di mercato per aree limitrofe si attesta in circa 45,00 €/mq (Comparabile 1 - Terreno edificabile € 39.000 sup. 834 mq; Comparabile 2 - Terreno edificabile € 34.000 sup. 700 mq) per la quota individuata nelle Aree di cui all'Art. 16c delle NTA ed in 6,00 €/mq (Comparabile – Terreno agricolo € 160.000 sup. 27.000 mq) per le quote individuate in aree verdi e rispetto stradale da cui scaturisce il seguente calcolo:

Fg. 15 Part.IIa 231- Art. 16c 37.90% = 193.00 mq

Fg. 15 Part.IIa 465 – Art. 16c 97.10% = 583.00 mq

Totale superficie Art. 16c (edificabile) = 193.00+583.00 = Mq 776.00

Totale superficie Area Verde e rispetto stradale = Mq 484.00

Mq 776,00 x € 45,00 = € 34.920,00

Mq 484,00 x € 6,00 = € 2.904,00

Totale Valore Area

34.920,00 + 2.904,00 = **37.824,00 €**

TOTALE FABBRICATO + AREA

€ 166.250,52 + € 37.824,00 = **€ 204.074,52**



QUESITO 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. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.”:

RISPOSTE AL QUESITO 5

L'immobile, attualmente allo stato grezzo, ha ottenuto i seguenti permessi ai fini edificatori:

1) Permesso di Costruire n. 2 del 13/01/2010.

Si evidenzia che con segnalazione prot. 1570 del 11/03/2019 il sig. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx comunicano al Comune di Controguerra che hanno riscontrato irregolarità in merito alle distanze di costruzione del fabbricato in riferimento a strada di accesso di proprietà dei richiedenti, a tale comunicazione il comune di Controguerra con nota prot. 1972 del 29/03/2019 comunicava che avrebbe effettuato gli opportuni accertamenti.

Di tali comunicazioni non si è riscontrato seguito nell'accesso agli atti effettuato.

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate alcune difformità dello stato esistente rispetto allo stato assentito.



In primo luogo si evidenzia che il fabbricato è allo stato grezzo pertanto in corso di costruzione, mentre si sono riscontrate difformità alle aperture esterne, alla sagoma del fabbricato, alle tramezzature interne, alle aperture interne; le destinazioni d'uso non sono ancora riscontrabili dato lo stato grezzo dell'immobile, il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente perizia.

Si rappresenta che ai fini della commerciabilità è necessaria la sanatoria ai fini della regolarizzazione delle difformità rappresentate, oltre a predisposizione del tipo Mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato e del tipo Docfa ai fini dell'accatastamento come F/3 (Fabbricato in corso di costruzione).

QUESITO 6

“determini, ove ne sussistano i presupposti, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, contabilizzando e ripartendo rendite e spese documentate”;

RISPOSTE AL QUESITO 6

Non si evidenzia un utilizzo esclusivo dell'immobile, lo stesso come rappresentato ai punti precedenti è allo stato grezzo pertanto



inutilizzabile ai fini abitativi e locativi pertanto non vengono contabilizzate rendite e spese.

CAP. 7

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, alla luce delle deduzioni di cui ai punti precedenti ed in relazione a quanto chiesto dal Giudice rappresenta quanto di seguito:

L'immobile risulta NON ESSERE DIVISIBILE alla luce delle deduzioni esposte alla risposta di cui al Quesito n. 4, mentre il valore commerciale dell'intero compendio è pari ad € 204.074,52 da cui il valore arrotondato pari ad **€ 204.000,00 (Euro Duecentoquattromila/00)** da cui scaturiscono le rispettive quote di proprietà con valore ognuna di **€ 102.000,00 (Euro Centoduemila/00)**.

Quota 1 – xxxxxxxxxxxxxx - € 102.000,00

Quota 2 – xxxxxxxxxxxxxx - € 102.000,00

Tanto si doveva a disimpegno dell'incarico ricevuto

Teramo lì 23.08.2023

Il CTU

Geom. Francesco GATTI

