

60

TRIBUNALE DI PERUGIA
Sezione di Foligno

CAUSA CIVILE N. 10732/2009 R.G.

De Curtis Scipio e Alessandro (attore) – Avv.ti A. Michelangeli e Rosa Conti

Contro

OMISSIS

(convenuto) –

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. STEFANO CECCUCCI

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA DEL C.T.U.

Foligno, Ottobre 2010

Il C.T.U.

Arch. Roberto Della Vedova

Deposizione in Camera di Consiglio
L. 10.10.2010 n. 10732/2009 R.G.
[Signature]

[Signature]

Il sottoscritto Architetto Roberto Della Vedova, con studio in Foligno via Gran Sasso n.25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il n° 340, a seguito dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli dal G.O. Dott. Stefano Ceccucci, in data 31/05/2010 si è recato presso codesto Tribunale per prestare il Giuramento di rito e prendere visione del quesito postogli.

~•~

QUESITO

Al C.T.U. viene affidato il presente incarico e precisamente:

- 1) *"Procedere alla stima dei beni e alla formazione delle singole quote in proporzione dei rispettivi diritti, con attribuzione a ciascun dividente della propria quota di spettanza."* (atto di citazione)
- 2) *"Stimare l'effettivo valore dell'immobile caduto in successione, sito in Spello, Loc. Santa Luciola, via Lombardia n°4 e distinto al CT al Fg Part.IIe al CF al Fg. Part.IIe , cat. , tenendo conto delle opere di sbancamento effettuate e del possibile conseguente deprezzamento del bene, della quantità del materiale inerte eliminato e del suo valore economico, accertando, altresì, l'attuale situazione urbanistica conseguente le opere eseguite e l'incidenza economica di questa."* (memoria seconda parte attrice)

3) *“Accertare il più probabile valore di mercato degli immobili prima degli interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso; il più probabile valore di mercato degli immobili dopo gli interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso; ed il più probabile valore di mercato degli immobili alla data attuale.”* (memoria terza parte convenuta)

~o~

Operazioni del consulente

A seguito dell’incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli Atti di Causa e, come stabilito al momento dell’incarico, ha iniziato le operazioni peritali il giorno 14/06/2010 alle ore 15,30 presso l’immobile oggetto di causa sito in Spello, Loc. Santa Luciola in via Lombardia n.4, alla presenza della Sig.ra _____ del CTP _____ per la parte attrice, mentre nessuno era presente per la parte convenuta; durante l’incontro infatti sono stato contattato telefonicamente dal Sig. _____ scusandosi per l’assenza in quanto credeva che l’incontro era per il giorno successivo, 15 giugno anziché il 14.

In tale occasione è stato verificato lo stato dei luoghi, sono stati visionati i due corpi di fabbrica e scattate numerose foto al fine di dimostrare con la documentazione che si allega, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive e le finiture.

Successivamente, il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Spello di tutta la documentazione edilizia ed urbanistica attinente gli edifici e i terreni di cui viene richiesta la stima ma tale documentazione è stata fornita soltanto il 25 Agosto 2010.

Tale ritardo ha comportato una notevole contrazione dei tempi utili per la redazione della presente perizia, per cui si è resa necessaria la richiesta di una proroga.

Oltre alle verifiche urbanistiche presso il Comune, è stata effettuata un'indagine catastale dei beni, dalla quale si evince che lo stato di fatto degli immobili non corrisponde a quanto accertato; i beni caduti in successione infatti, risultano ancora intestati al Sig.

deceduto a

e la destinazione d'uso dell'immobile secondario trasformato in civile abitazione e condonato, risulta ancora come autorimessa ed ufficio.

A seguito dell'indagine urbanistica e catastale, il sottoscritto C.T.U. ha chiarito i vari dubbi e ha formulato delle ipotesi d'accordo fra le parti per cui come di prassi ha tentato una transazione, ma nonostante i continui contatti e inviti non è riuscito ad ottenere l'esito auspicato.

~o~

Relazione peritale

Gli immobili di cui viene richiesta la stima sono costituiti da un fabbricato principale con caratteristica di villino, da un fabbricato

secondario adiacente che ha subito opere di ampliamento / trasformazione nel periodo 1992/96 e da una corte di pertinenza costituita da bosco, prato e uliveto.

Tali beni ricadono in posizione collinare e panoramica alle pendici del monte Subasio ad una distanza di circa tre km dal Centro storico di Spello nel quale sono posizionati i principali servizi.

Urbanisticamente la zona è definita "agricola" e presenta una limitata densità abitativa tanto è vero che il contesto limitrofo è caratterizzato da abitazioni indipendenti e da aziende vinicole.

Per meglio determinare il valore degli immobili il sottoscritto C.T.U. ritiene necessario effettuare una descrizione mirata dei singoli beni.

I fabbricati

A) Il fabbricato principale, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio _____ particella _____ categoria _____ della consistenza di 13 vani e una rendita dieuro1007,09, è sviluppato su tre livelli e misura una superficie utile totale di 431,76 mq oltre a mq 101,67 di portico.

Il piano seminterrato sviluppa una superficie di 206,48, è accessibile soltanto da una scala interna in legno ed è suddiviso in più locali utilizzati come fondi; il piano rialzato sviluppa una superficie di 115,16 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tinello, ripostiglio, due bagni e vano scala, oltre ad un portico su tre lati del fabbricato per una superficie di 101,67 mq; il piano primo è invece composto da 5 camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed il vano scala e sviluppa una superficie totale di circa 110,12 mq.

Sul lato del fabbricato non impegnato dal portico, esiste una pergola realizzata in legno e telo ombreggiante utilizzata come copertura delle autovetture che per l'evidente carattere precario non può essere attribuito alcun valore commerciale.

Calcolo della superficie convenzionale ai fini della stima

Destinazione	Sup. in mq	Coefficiente	Sup. Convenzionale
Piano interrato	206,48	0,40	82,59
Piano terra rialzato	115,16	1,00	115,16
Piano primo	110,12	0,85	93,60
Portico piano rialzato	101,67	0,35	35,58
Totale	533,43		326,93

L'edificio è stato edificato nel periodo 1969-1971 in conformità al "nulla osta per esecuzione lavori" n°68 del 25.03.1969 rilasciato dal Comune di Spello (Doc. n° 1).

La struttura è costituita da una fondazioni in cemento armato, le pareti sono in blocchi forati di legno/cemento riempiti con calcestruzzo gettato in opera, i solai sono in laterocemento mentre la copertura è a padiglione con soletta di cemento e coppi di recupero.

Le finiture del piano seminterrato sono di modesta qualità mentre quelle dei piani superiori, nonostante la vetustà dell'immobile, risultano ancora di buona qualità; i pavimenti sono in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte; gli infissi ed il portoncino

d'ingresso sono in legno massello e gli impianti risultano efficientemente funzionanti.

B) Il fabbricato secondario distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. _____ particella _____ categoria _____ della consistenza di 55 mq e una rendita di euro 34,09 e particella _____ categoria _____ della consistenza di 1,5 vani e una rendita di euro 271,14 si sviluppa su un solo livello e misura una superficie utile totale di 124,05 mq oltre a mq 36,75 di portico.

Come risulta ancora al Catasto Urbano, tale manufatto in precedenza era autorimessa e ufficio, poi dal 1992 al 96 ad opera del sig. _____ la sua destinazione è stata modificata in appartamento realizzando i tramezzi, gli infissi, installando i dovuti impianti e le opere di finitura.

Tale manufatto ad oggi risulta urbanisticamente conforme in quanto è stata presentata presso il comune di Spello una pratica di condono e successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n°75 del 23.06.97. (Doc. n°2)

Il fabbricato risulta composto da un portico nel quale trova collocazione il portone d'ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, wc, disimpegno, studio, due camere da letto ed un bagno mentre nella parte a nord, con accesso dall'esterno esiste una cantina di 13,95 mq realizzata in contemporanea con la variazione della destinazione d'uso del 1992.

Calcolo della superficie convenzionale ai fini della stima

Destinazione	Sup. in mq	Coefficiente	Sup. convenzionale
Residenziale (P.T.)	111,10	1,00	111,10
Cantina (P.T.)	13,95	0,45	6,28
Portico (P.T.)	36,75	0,35	12,86
Toltale superficie	161,80		130,24

Dal punto di vista strutturale l'immobile presenta le stesse caratteristiche del fabbricato principale sopra descritto, ad eccezione della copertura che è a capanna anziché a padiglione.

Le finiture del fabbricato come gli infissi, i pavimenti, i rivestimenti sono di buona qualità e gli impianti, considerata la recente realizzazione, risultano a norma.

I terreni

C) Il terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio Particella ed a destinazione uliveto misura la superficie di Ha 1.38.70 risulta ad uno stato di manutenzione discreto con bassa densità di piantumazione, mentre gli altri terreni, identificati al N.C.T. al Foglio Particelle e che misurano una superficie rispettiva di mq 1308 e mq 152 risultano identificati con l'insieme dei piazzali, della strada, dei cortili di pertinenza e dell' ara di sedime dei due fabbricati (quello principale e quello secondario).

Sulla parte di terreno a gradoni retrostante i fabbricati, sono visibili fenomeni di erosione dovuti alle acque meteoriche e principi di

assestamento, pertanto secondo il sottoscritto C.T.U. tale terreno dovrà essere posto in sicurezza vista la mancanza di protezioni con sostegni adeguati.

Ai fini della stima è doveroso precisare che dalle verifiche urbanistiche effettuate, trattandosi di zona agricola, esiste ancora una superficie utile residua edificabile di circa 100 mq.

Identificazione dei terreni e calcolo delle superfici

Destinazione	Foglio	Particella	Sup. in ha
Uliveto	21	48	1.38.70
Ente Urbano	21	327	0.13.08
Ente Urbano	21	903	0.01.52
Totale			1.53.30

~o~

1) "Stima dei beni e formazione delle singole quote in proporzione dei rispettivi diritti, con attribuzione a ciascun dividente della propria quota di spettanza"

Tenuto conto della crisi economica attuale, dell'ubicazione degli immobili, della vetustà, dei materiali di finitura, dello stato di conservazione e degli impianti, effettuando la stima con metodo sintetico-comparativo, cioè prendendo in considerazione il più probabile valore di mercato al mq di immobili analoghi a quello oggetto di stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene idonea la seguente valutazione.

A - FABBRICATO PRINCIPALE				
DESTINAZIONE	SUP. TOT. MQ	SUP. CONVENZ.LE MQ	€/MQ	VALORE
Residenziale	533,43	326,93	1 400,00	457 702,00
B - FABBRICATO SECONDARIO				
DESTINAZIONE	SUP. TOT. MQ	SUP. CONVENZ.LE MQ	€/MQ	VALORE
Residenziale	161,80	130,24	1 500,00	195 360,00
C - TERRENI				
DESTINAZIONE	SUP. TOT. MQ	€/MQ	VALORE	
Agricola	13 870	2,00	27 740,00	
Corte e area di sedime dei fabbricati	1 460	4,00	5 840,00	
Potenziale edificabilità	100	100,00	10 000,00	
TOT. TERRENI				43 580,00
TOT. VALORE DI MERCATO ATTUALE				696 642,00

Per la formazione delle singole quote di spettanza in proporzione ai rispettivi diritti, come stabilito dall'art. 542 del c.c. alla moglie superstite Sig.ra _____ è attribuita la quota di 6/18, mentre ai figli _____ e _____ è attribuita la quota di 2/18 per cui ripartendo il valore sopra determinato alla moglie spettano **232.214,04 euro** mentre a ciascun figlio spettano **77.404,68 euro**.

2) Stimare l'effettivo valore dell'immobile caduto in successione, sito in Spello, _____ e distinto al CT al Fg. Part.IIe _____ al Fg. _____ cat. _____ tenendo conto delle opere di sbancamento effettuate e del possibile conseguente

deprezzamento del bene, della quantità del materiale inerte eliminato e del suo valore economico, accertando, altresì, l'attuale situazione urbanistica conseguente le opere eseguite e l'incidenza economica di questa."

Durante il sopralluogo del 14/06/2010, il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare l'entità delle opere di sbancamento effettuate per iniziativa del Sig. _____ sul terreno identificato al N.C.T. al Foglio _____ Particella _____ del Comune di Spello.

Queste consistono nell'aver modificato lo stato del terreno fortemente scosceso retrostante i fabbricati, realizzando tre gradoni senza però alterare la corte di pertinenza dei fabbricati.

Come è possibile vedere nelle foto _____ dell'allegata documentazione fotografica infatti, a testimoniare il vecchio confine della corte, è rimasto un preesistente muretto dietro i fabbricati.

Tale opera, secondo il parere del sottoscritto, non può ritenersi un fattore di deprezzamento degli immobili, bensì un'opera di manutenzione eseguita per ridurre il pericolo di smottamento generato dalla notevole altezza della scarpata preesistente generata all'epoca della costruzione dei fabbricati per creare la corte di pertinenza.

Ad oggi infatti, nonostante lo sbancamento effettuato, sono comunque visibili fenomeni di erosione dovuti alle acque meteoriche e principi di distacco del terreno.

Dalla verifica dei documenti presso il Comune di Spello è emerso

che la quantità di materiale sbancato corrisponde ad un volume di circa 1500 mc su una superficie di 1500 mq.

Come è possibile vedere nella documentazione fotografica allegata (foto n.10, 11), lungo il fronte dello scavo sono evidenti affioramenti di strati limo-argillosi di notevole spessore per cui il materiale rimosso non può essere considerato tutto di buona qualità e la selezione comporta dei costi non certo remunerativi.

A giudizio del sottoscritto pertanto il valore del materiale rimosso potrebbe essere pressochè corrispondente al costo sostenuto dal Sig. _____ per effettuare le opere di sbancamento.

E' doveroso riconoscere però che l' opera eseguita incide economicamente sul valore del bene; il Sig. _____ infatti, avendo effettuato tale opera senza alcuna autorizzazione degli Enti competenti, a seguito di un accertamento di conformità ha subito dal Comune di Spello una sanzione pecuniaria determinata a titolo di oblazione per opere abusive dell'importo di € 6.548,40.

Tale sanzione, che avrebbe annullato anche il procedimento penale nei suoi confronti, seppur rateizzata, non è mai stata pagata, tant'è vero che a seguito di una comunicazione del Sig. _____

di non poter far fronte all'impegno per sopraggiunti motivi finanziari, il Comune di Spello ha respinto l'accertamento di conformità presentato ed ha proceduto con il Diniego ai sensi della Legge n.241/199 art.10/bis. (Doc.n° 3)

Questo provvedimento aggrava ulteriormente l' incidenza economica

sul valore degli immobili in quanto comporta o l'immissione in possesso del bene oggetto di opere abusive a favore del Comune di Spello o il ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune con spese a carico dei proprietari,

Nel primo caso, essendo l'area oggetto di sbancamento "agricola", di modesta superficie e priva di interesse per scopi sociali, l'Amministrazione comunale non attuerà di certo questa soluzione mentre di certo attuerà la seconda soluzione.

Considerato che, per ripristinare lo stato dei luoghi sarà necessario realizzare una gabbionata per il contenimento del materiale di riporto e che il fronte dello scavo è di 40 metri per un'altezza media di 4 metri, da un computo metrico appositamente redatto, emerge un costo presunto, oneri e accessori compresi, di circa **45.000 euro**.

3) "Accertare il più probabile valore di mercato degli immobili prima degli interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso; il più probabile valore di mercato degli immobili dopo gli interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso; ed il più probabile valore di mercato degli immobili alla data attuale."

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa prima degli interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso non vi sono manuali o regolamenti specifici, pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene che il metodo più esatto e corretto sia quello della stima per "valore

di trasformazione”, ottenibile dalla differenza fra il valore del bene ed il costo della trasformazione stessa alla data attuale, rapportandolo poi al mercato immobiliare dei periodi richiesti ovvero al 1992 e 96.

Considerato che le opere di trasformazione eseguite dal sig. _____ hanno interessato solatanto il fabbricato secondario, si ritiene necessario fare innanzitutto una precisazione.

Gli interventi che influiscono sulla determinazione del valore del bene sono la ristrutturazione con trasformazione di destinazione d'uso per una superficie di mq 111,10 e l'ampilamento costituito dalla costruzione della cantina di 13,95 mq risalenti al periodo 1992-1996.

Va precisato che ai fine della stima del valore dell'immobile con il metodo del “valore di trasformazione”, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto considerare le spese sostenute dal Sig. _____ contenute nel fascicolo di parte in quanto trattasi oltre alle effettive fatture, anche di semplici scontrini fiscali e appunti, pertanto privi di validità.

Per realizzare alla data attuale l'ampliamento della cantina di mq 13,95, considerato il costo di costruzione pari a 1000 €/mq, si è stimato un costo totale di € 13 950,00.

Per quanto riguarda la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, si ritiene doveroso precisare che tale intervento esclude le opere strutturali in quanto sono state mantenute quelle preesistenti risalenti alle destinazioni d'uso di autorimessa ed ufficio.

Considerato che attualmente il costo di costruzione al metro

quadrato è di circa € 1200,00, e considerato che quello delle opere strutturali incidono per il 50%, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo della trasformazione per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per il fabbricato secondario è di € 66 600,00 (=€/mq 600x111,10mq).

Quindi adottando la stima con il metodo del "valore di trasformazione", per il fabbricato secondario con destinazione di autorimessa e senza l'ampliamento, alla data attuale avrebbe il seguente valore di mercato:

$$\begin{aligned} V_t &= V_{\text{imm.}} - (C_{\text{trasf. dest. D'uso}} + C_{\text{ampliamento}}) = \\ &= 195\,360,00 - (66\,600,00 + 13\,950,00) = \text{€ } 114\,810,00 \end{aligned}$$

Per rispondere al quesito posto in merito al più probabile valore degli immobili prima delle opere di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e ampliamento del fabbricato secondario, il sottoscritto C.T.U. ha preso a riferimento la media fra:

- incremento del costo della vita (ISTAT);
 - il valore automatico degli immobili determinato dalle rendite catastali;
 - il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia;
 - il valore riportato negli atti notarili dell'epoca per edifici simili;
- ottenendo così i valori indicati nelle successive tabelle corrispondenti al più probabile valore di mercato degli immobili prima e dopo gli interventi.

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili prima degli interventi (anno 1992)

IMMOBILE	MQ. CONVENZ.LI	Lire/mq	VALORE (Lire)	VALORE (€)
Fabbricato principale	326,93	1.500.000	490.395.000	253.267,89
Fabbricato secondario	123,96	1.000.000	123.960.000	64.020,00
Terreno agricolo	13.870	2.500	34.675.000	17.908,15
Corte - area di sedime	1.460	5.000	7.300.000	3.770,14
Potenziale edificabilità	100	100.000	10.000.000	5.164,57
TOTALE			666.330.000	344.130,73

Tale somma ammonta ad € 344.130,73

(trecentoquarantaquattromilacentotrenta/73 euro) corrisponde al più probabile valore di mercato degli immobili riferito all'anno 1992.

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili dopo gli interventi (anno 1996)

IMMOBILE	MQ. CONVENZ.LI	Lire/mq	VALORE (Lire)	VALORE (€)
Fabbricato principale	326,93	1.600.000	523.088.000	270.152,41
Fabbricato secondario	130,24	1.700.000	221.408.000	114.347,69
Terreno agricolo	13.870	3.000	41.610.000	21.489,78
Corte - area di sedime	1.460	6.000	8.760.000	4.524,16
Potenziale edificabilità	100	100.000	10.000.000	5.164,57
TOTALE			804.866.000	415.678,61

Tale somma ammonta ad € 415.678,61 (quattrocentoquindicimilaseicentosettantotto/61 euro) corrisponde al più probabile valore di mercato degli immobili riferito all'anno 1996.

Quadro riepilogativo dei valori di mercato nei diversi anni

IMMOBILE	VALORE PRIMA DEGLI INTERVENTI (1992)	VALORE DOPO GLI INTERVENTI (1996)	VALORE ATTUALE
Fabbricato principale	Lire 490.395.000	Lire 523.088.000	€ 457.702,00
Fabbricato secondario	Lire 123.960.000	Lire 221.408.000	€ 195.360,00
Terreno agricolo	Lire 34.675.000	Lire 41.610.000	€ 27.740,00
Corte - area di sedime	Lire 7.300.000	Lire 8.760.000	5.840,00
Potenziale edificabilità	Lire 10.000.000	Lire 10.000.000	10.000,00
TOTALE	Lire 666.330.000	Lire 804.866.000	€ 696.642,00

~•~

Conclusioni riepilogative

Al fine di consentire una più agile lettura le risultanze emerse nel corso dell'espletamento del presente incarico, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno riepilogare qui di seguito i valori di stima relativi a ciascun aspetto valutativo di cui ai quesiti formulati.

Quesito 1 a): da attenta analisi degli immobili oggetto di stima, si ritiene congruo un valore di mercato di beni alla data attuale di € **696.642,00** (euro seicentonovantaseimilaseicentoquarantadue/00);

Quesito 1 b): per la formazione delle singole quote di spettanza in proporzione ai rispettivi diritti, come stabilito dall'art. 542 del c.c. alla moglie superstite ξ è attribuita la quota di $6/18$, mentre ai figli

è attribuita la quota di $2/18$ per cui ripartendo il valore sopra determinato alla moglie spettano **232.214,04 euro** mentre a ciascun figlio spettano **77.404,68 euro**.

Quesito 2 a): L'opera di sbancamento si ritiene non incidente sul valore di mercato dell'immobile, in quanto si tratta di un'opera di manutenzione eseguita per ridurre il pericolo di smottamento generato dalla notevole altezza della scarpata preesistente generata all'epoca della costruzione dei fabbricati.

Quesito 2 b): La quantità di materiale inerte rimossa è stata stimata dal Comune di Spello per un volume di mc 1500 alla quale però non può essere attribuito un valore economico in quanto trattasi di materiale privo di qualità.

Quesito 2 c): Per le opere di sbancamento abusive effettuate dal ξ , visto il mancato pagamento della sanzione pecuniaria, grava un'incidenza economica sui proprietari di **€ 45.000,00** corrispondente al costo dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi che il Comune di Spello provvederà ad eseguire.

Quesito 3 a): Da attenta analisi di mercato e stima delle opere eseguite, il valore degli immobili prima delle opere di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e ampliamento risalenti al 1992 era

pari ad € 344.130,00

(euro trecentoquarantaquattromilacentotrenta/00).

Quesito 3 b): il valore degli immobili dopo le opere di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e ampliamento risalenti al 1996 era pari ad € 415.678,00

(quattrocentoquindicimilaseicentosestantotto/00 euro).

Quesito 3 c): il valore di mercato degli immobili alla data attuale ammonta ad € 696.642,00

(seicentonovantaseimilaseicentoquarantadue/00 euro).

~o~

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio allegando il verbale delle operazioni peritali, la documentazione fotografica, ed i documenti acquisiti.

Foligno 29/10/2010

Il C.T.U.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

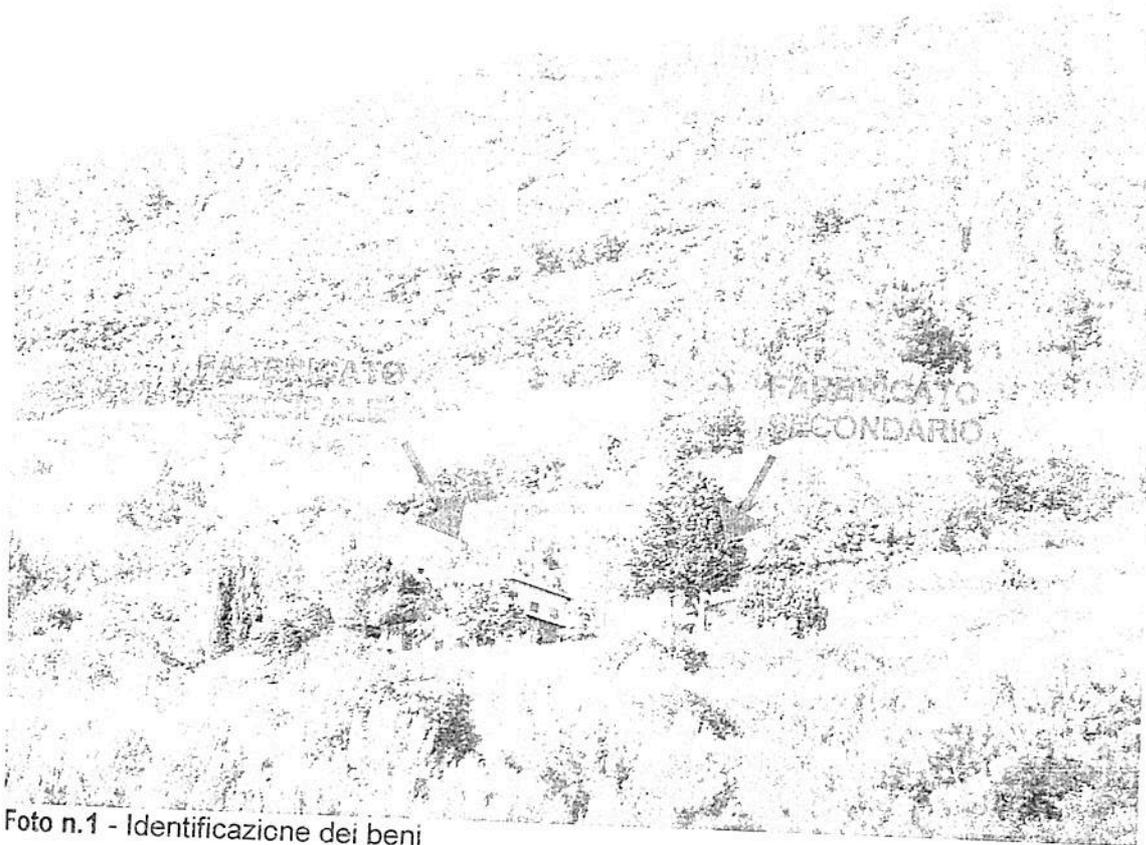


Foto n.1 - Identificazione dei beni



Foto n.2 - Vista panoramica dalla corte

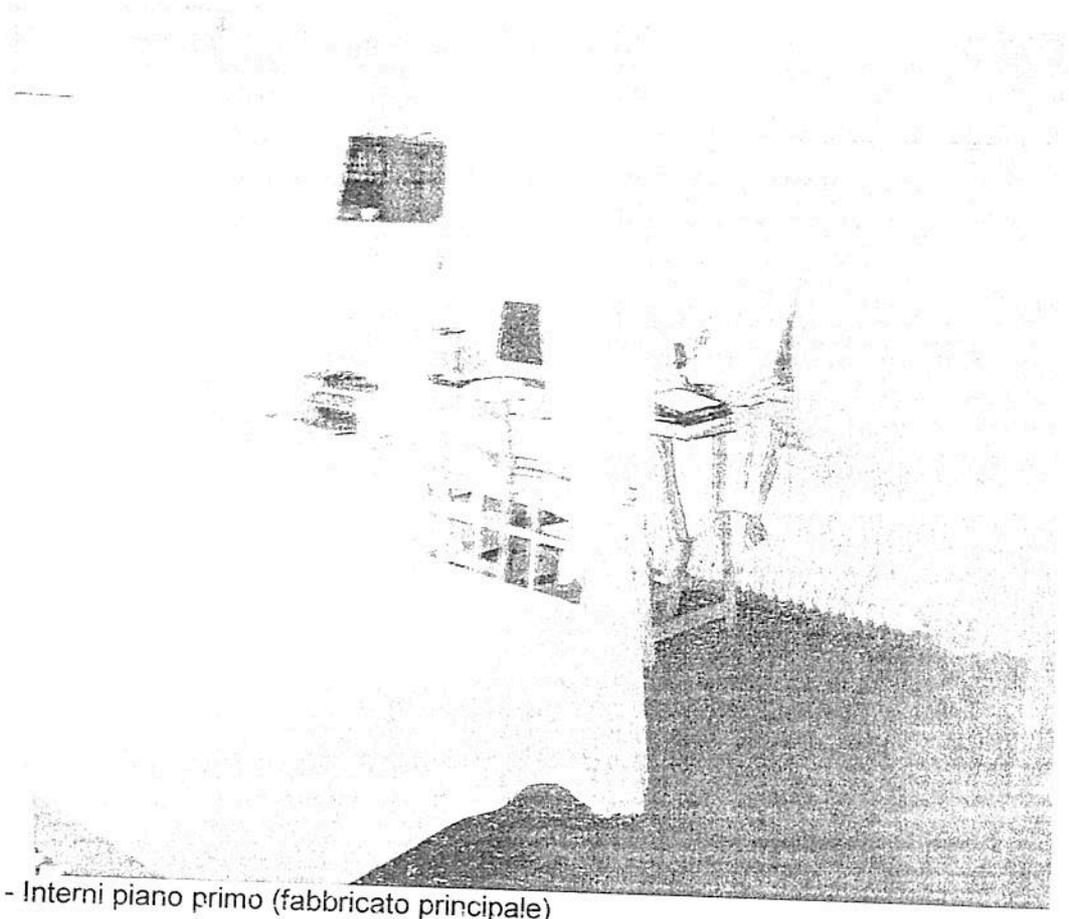


Foto n.5 - Interni piano primo (fabbricato principale)

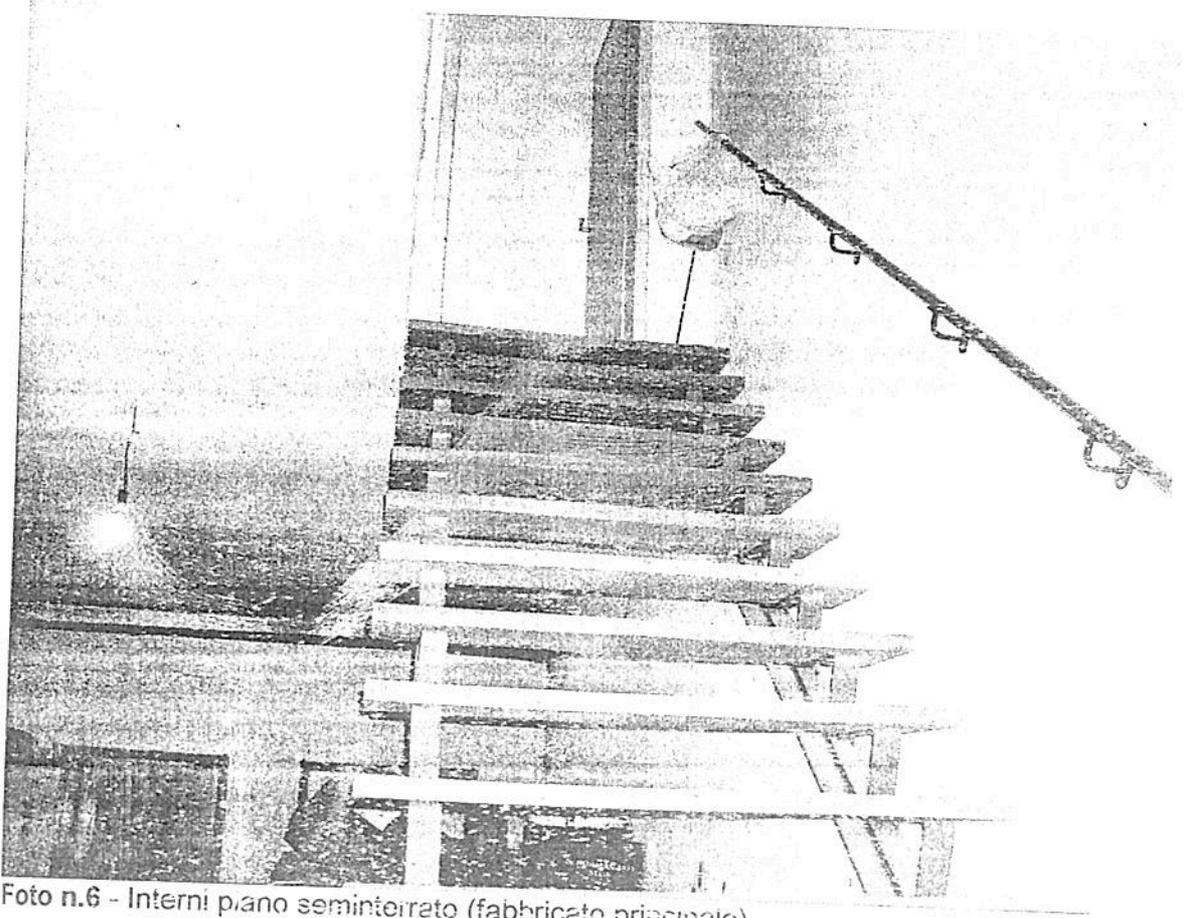


Foto n.6 - Interni piano seminterrato (fabbricato principale)



Foto n.7 - Fabbricato secondario

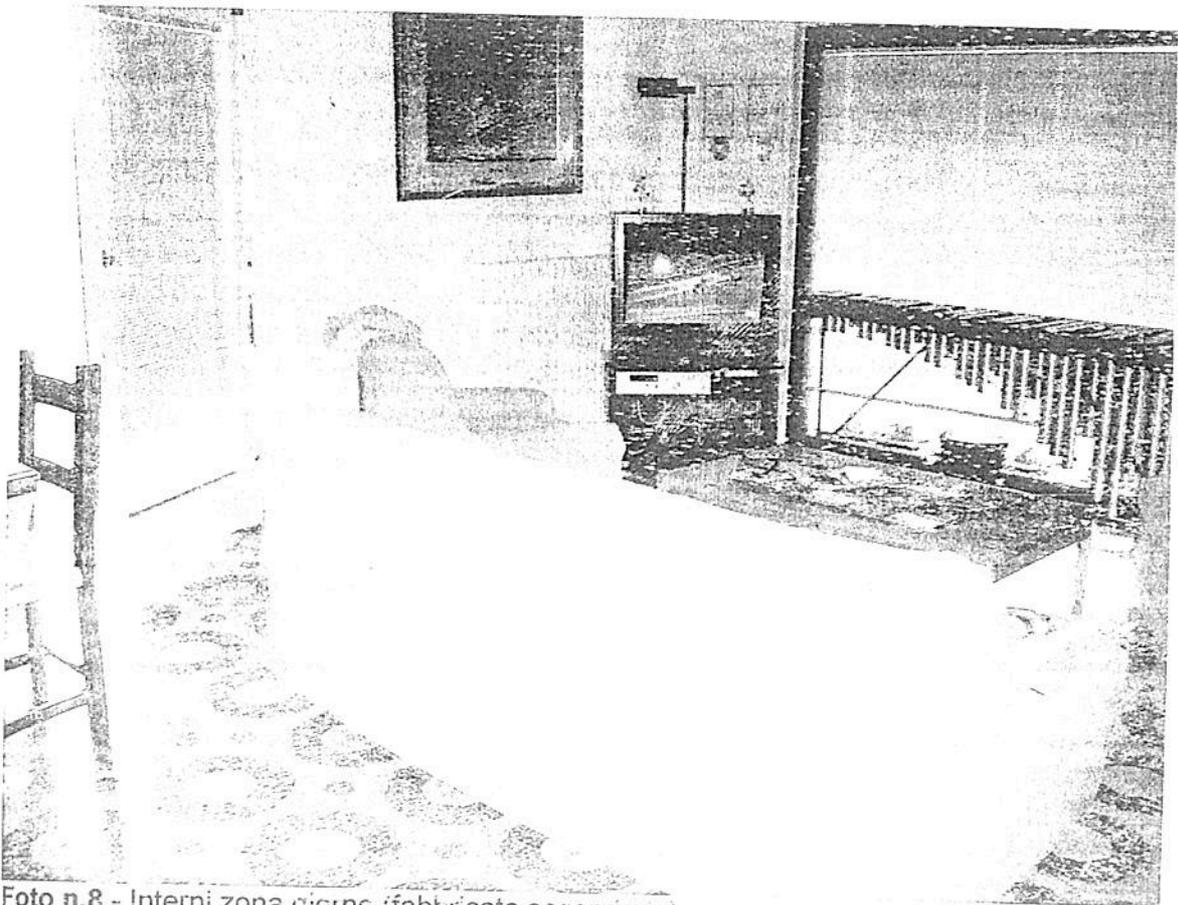


Foto n.8 - Interni zona giorno (fabbricato secondario)

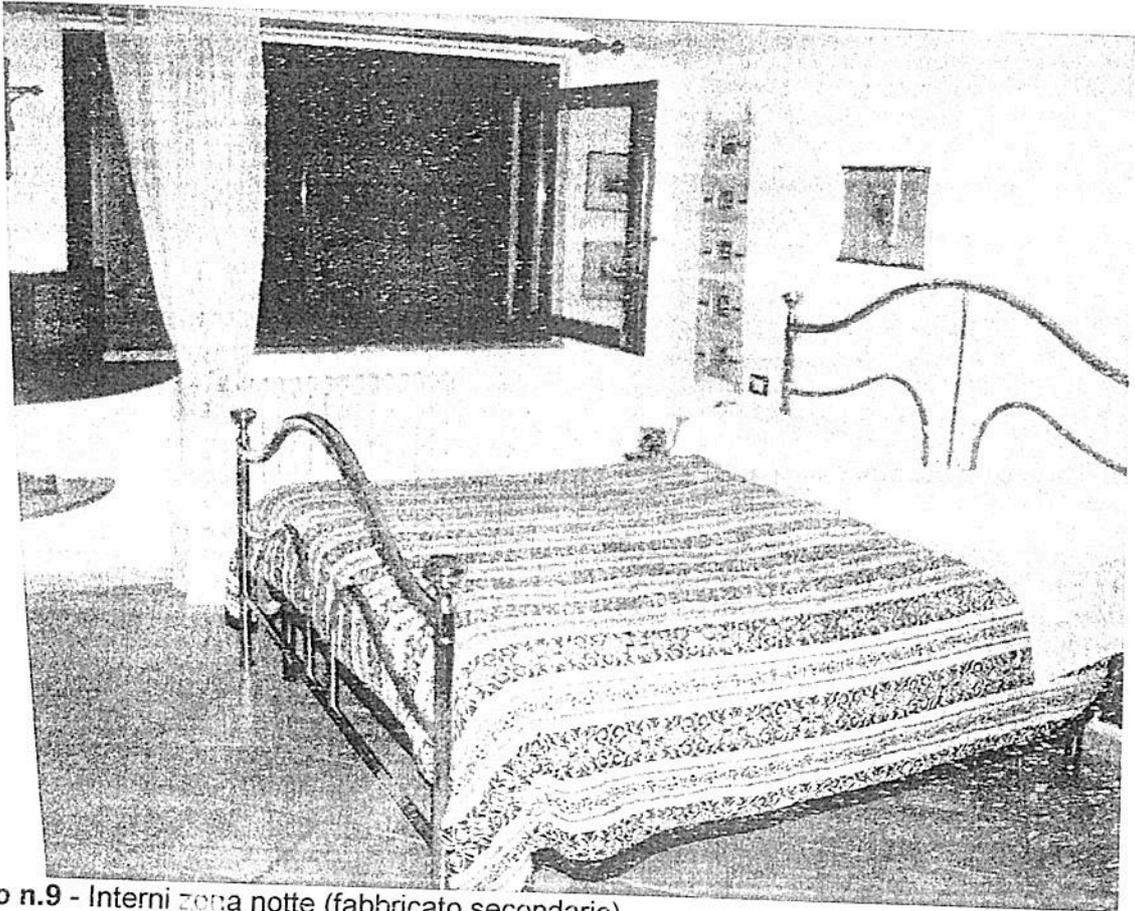


Foto n.9 - Interni zona notte (fabbricato secondario)

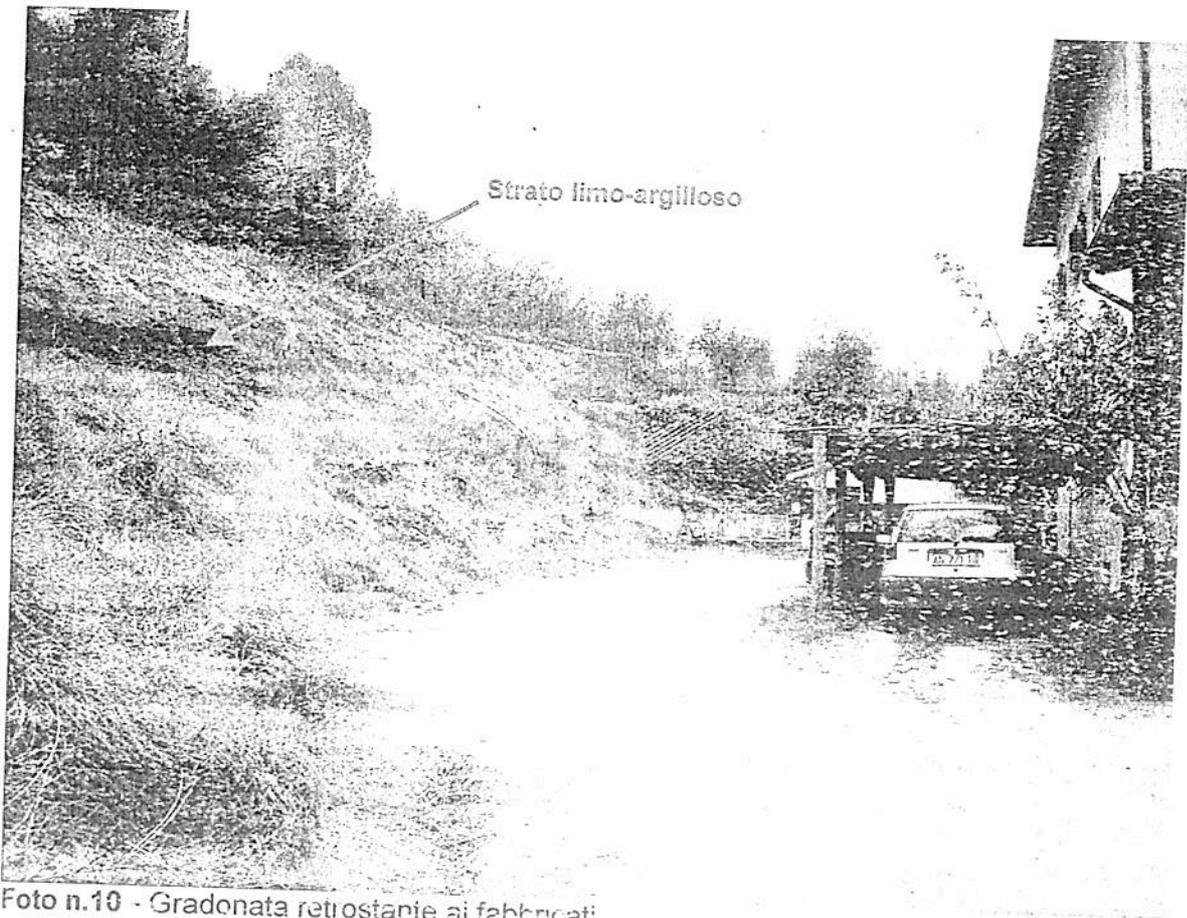


Foto n.10 - Gradonata retrostante ai fabbricati



Foto n.11 - Gradonata retrostante ai fabbricati



Foto n.12 - Gradonata retrostante ai fabbricati

SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA DEL 30-10-2010

Vertenza promossa da: Sig.ri De Curtis Scipio e Alessandro

con gli avv.ti A. Michelangeli e R. Conti;

contro: Sig. _____

con l'avv. _____

Il sottoscritto arch. Roberto Della Vedova, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n.340, a seguito dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli in data 31/05/2010 dal G.O. Dott. Stefano Ceccucci, rassegna il presente supplemento alla consulenza, con il seguente indice degli argomenti trattati:

- Premessa pag. 1;
- risposta al primo punto pag. 2;
- risposta al secondo punto pag. 2;
- risposta al terzo punto pag. 3;
- risposta al quarto punto pag. 3.

Premessa

A seguito del deposito della consulenza tecnica redatta del sottoscritto C.T.U. e presentata nel mese di Ottobre 2010, l'avv. _____ ha redatto la memoria autorizzata del 31.01.2011 e successiva del 21.02.2011 nelle quali ha esposto delle osservazioni critiche contenute in quattro punti, alla quale con il presente supplemento si intende rispondere per chiarire alcuni aspetti forse mal interpretati.

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE I

Foglio 1 29 LUG. 2011

(Linda Vidini)

Risposta al primo punto

Come evidenziato dall'avv. _____ il sottoscritto C.T.U. per la determinazione delle quote di spettanza a ciascuno degli eredi, nella consulenza tecnica ha erroneamente citato l'Art. 542 c.c. anziché l'Art. 581 c.c., ma è doveroso precisare che le ripartizioni sono comunque corrette in quanto la procedura applicata è quella di cui all' Art.581 cc.

Alla madre, infatti, è stata attribuita la quota di $\frac{1}{3}$ che nel presente caso corrisponde a $\frac{6}{18}$, mentre i restanti $\frac{2}{3}$, corrispondenti a $\frac{12}{18}$, sono stati ripartiti fra i sei figli con la quota parte di $\frac{2}{18}$ per ciascun figlio.

Risposta al secondo punto

In merito allo stato civile della madre _____ necessario per l'individuazione delle quote di spettanza dei coeredi, il sottoscritto C.T.U. ha preso a riferimento la documentazione presente in atti.

Nella copia della successione contenuta nel fascicolo di parte attrice infatti, è riportata la dicitura "coniuge separato", quindi avente gli stessi diritti della moglie legittima.

Non è certo compito del C.T.U. fare ricerche per dimostrare che la sig.ra _____ : "divorziata" quando nei fascicoli risulta "coniuge separato".

Comunque, qualora la Sig.ra _____ effettivamente divorziata, sulla base della documentazione che i legali delle parti potranno inoltrare, si rimanda alla decisione dell'Ill.mo Sig. Giudice,

Risposta al terzo punto

In merito a tale punto, il sottoscritto è a replicare che per le opere di bonificamento effettuate dal Sig. _____ contrariamente a quanto asserito dall'Avv. _____ il Comune di Spello **non ha rilasciato** alcuna autorizzazione in sanatoria" in quanto la stessa era subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria determinata a titolo di oblazione per un importo di € 1.548,40, con la massima rateizzazione possibile che il Comune poteva applicare.

Il Sig. _____ non ha provveduto al saldo di tale sanzione, per cui il Comune di Spello ha respinto la domanda per l'accertamento di conformità presentata ed ha proceduto con il Diniego ai sensi della Legge n.241/199 art. 10/bis. (Vedi Doc. 3 allegato alla CTU)

Come esplicito nella consulenza tecnica del 30 Ottobre 2010 e come previsto dalla legislazione vigente in materia, il Comune di Spello ora potrà perseguire due procedure diverse; o l'immissione in possesso del bene oggetto di opere abusive, o al ripristino dello stato dei luoghi con spese a carico dei proprietari,

Per eseguire tale intervento sarà necessario realizzare una gabbionata di contenimento di notevoli dimensioni con il riporto a monte del materiale rimosso e il costo presunto stimato dal sottoscritto ammonta a € 45.000,00 oneri e accessori compresi.

Risposta al quarto punto

Per quanto riguarda la contestazione del costo di costruzione, il sottoscritto ha ritenuto congruo l'importo di €/mq 1.200,00 in quanto corrisponde al costo medio di

costruzione di fabbricati similari, pertanto riconferma quanto indicato nella propria consulenza tecnica.

Quanto asserito infatti, è confermato anche dalla stima presente in atti del C.T.P. in parte convenuta Geom. _____ che per il valore di mercato del fabbricato secondario ha attribuito l'importo di €/mq 1.500,00, comprensivo del valore del terreno, degli oneri accessori e del valore aggiunto.

Risulta quindi ovvio che il costo di costruzione non può certo essere €/mq 1.400,00 come preteso.

In merito all'incidenza sul costo di costruzione per i lavori eseguiti dal Sig. _____, si conferma l'incidenza del 50% come già indicato nella consulenza tecnica del 30-10-2010, in quanto nella documentazione presente in atti, quali scontrini, ricevute e documenti prodotti dal Sig. _____, non sono presenti riferimenti ad opere strutturali, pertanto l'incidenza sul costo di costruzione non può certo essere del 70% come sostenuto dall'avv. _____ nella sua memoria autorizzata del 31-01-2011.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna il presente supplemento alla consulenza del 30-10-2010, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Foligno, li 29-07-2011

Il C.T.U. Arch. Roberto Della Vedova

