

TRIBUNALE DI VASTO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE Dott. :

Contenzioso :

Attore principale:

Convenuto principale:

Convenuto Secondario:

Convenuto Secondario:

Convenuto Secondario:

Convenuto Secondario:

Delegato alla vendita:



S.

– CF:

– CF:

– CF:

– CF:

– CF:

– CF:

– CF:



(R.G. 445/2018)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

c.t.u. Geom. Francesco AMOROSO



INDICE

Par. 1 – PREMESSA	1
Par. 2 – ITER DELLE OPERAZIONI	1
Par. 3 – RISCONTRO QUESITI	3
QUESITO 1	3
QUESITO 2	7
QUESITO 3	8
QUESITO 4	9
QUESITO 5	10

ALLEGATI

ALLEGATO A:	<i>ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:1000</i>
ALLEGATO B:	<i>ESTRATTO P.R.G. 1:2000</i>
ALLEGATO C:	<i>ESTRATTO P.R.G 1:500</i>
ALLEGATO D:	<i>PLANIMETRIA CATASTALE</i>
ALLEGATO E:	<i>RILIEVI GRAFICI SCALA 1:100</i>
ALLEGATO F:	<i>RILIEVO FOTOGRAFICO</i>
ALLEGATO G:	<i>VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE</i>
ALLEGATO H:	<i>VERIFICA URBANISTICA</i>
ALLEGATO I:	<i>PLANIMETRIE CATASTALI STORICHE NON RINVENUTE</i>
ALLEGATO L:	<i>RESIDENZA ED ESISTENZA IN [REDACTED]</i>
ALLEGATO M:	<i>P.R.G. CASALBORDINO ANALISI STORICA EDIFICIO</i>
ALLEGATO N:	<i>INDAGINE RICERCA VALORI DI MERCATO</i>
ALLEGATO O:	<i>VERBALE SOPRALLUOGO</i>
ALLEGATO P:	<i>CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER SOPRALLUOGO</i>



**ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLA SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE DI VASTO
DOTT. TOMMASO DAVID**

Paragrafo 1. PREMESSA

All'udienza del 01/10/2021, io sottoscritto geometra Francesco Amoroso, con studio in Vasto alla Via Giulio Cesare n°26, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella vertenza [REDACTED] contro [REDACTED], venivo convocato all'udienza del 28 febbraio 2022 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, con il quale mi veniva demandato di rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 01/10/2021:

“esaminati gli atti e la documentazione di causa, sentite le parti e i loro consulenti, effettuati gli opportuni sopralluoghi, assunte le necessarie informazioni anche presso i pubblici uffici,

1) Descriva, anche con documentazione grafica e fotografica, l'immobile oggetto di causa in comunione tra le parti; proceda alla sua individuazione - ubicazione, confini, dati catastali - acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;

2) Dica se il bene immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condidenti (in tal caso predisponendo un comodo progetto di divisione in natura, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro);

3) Accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;

4) In caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;

5) Accerti il valore del bene all'attualità, specificando il valore delle singole quote di comproprietà nonché il valore dell'eventuale usufrutto; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici dell'immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale”.

Paragrafo 2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Essendomi riservato l'inizio delle operazioni peritali, nella stessa data dell'udienza 28/02/2022, provvedevo alla convocazione: dell'attrice a mezzo pec inoltrata all'Avvocato [REDACTED] e [REDACTED]; del Delegato alla Vendita a mezzo pec inoltrata all'Avvocato Massimiliano FIORE; della convenuta e dei comproprietari e contitolari di diritti reali sull'immobile oggetto di controversia a mezzo posta raccomandata; dei creditori in atti [REDACTED] a mezzo pec ai relativi recapiti. (:cfr. *Allegati – Convocazione Sopralluogo e Verbali*)



Da verifica tutte le pec inoltrate risultavano debitamente consegnate ai destinatari nella stessa data. Da ulteriori verifiche le raccomandate postali, alla data del 10/03/2022, risultavano consegnate ai destinatari eccetto quella inoltrata alla contitolare [REDACTED] restituitami in data 16/03/2022 per irreperibilità del destinatario. Considerata l'avanzata età della stessa [REDACTED] nella stessa data del 16/03/2022 inoltravo istanza al Comune di Casalbordino ufficio anagrafe e stato civile per conoscere l'eventuale esistenza in vita della predetta contitolare e la Sua residenza. Il Comune di Casalbordino, stesso mezzo, nella mattinata del 18/03/2022, riscontrava con certificazione di esistenza in vita e della immutata residenza [REDACTED]. Pertanto alle ore 15:30, come da regolare convocazione, mi recavo sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. (:cfr. *Allegato – Verbale di sopralluogo*)

Seguivano indagini di mercato per l'acquisizione degli elementi a base della verifica dei paramenti e degli elementi necessari alle valutazioni richieste oltre ad indagini catastali al fine di acquisire planimetrie catastali e riferimenti dell'immobile presso i servizi catastali dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di Chieti. Ritenendo necessario acquisire anche le planimetrie storiche dell'immobile, non riuscendo a prelevare le stesse telematicamente, in data 30/05/2022, inoltravo istanza dettagliata all'Ufficio del Territorio Servizi Catastali della provincia di Chieti. Lo stesso giorno, avendo rilevato delle variazioni catastali per fusione, variazioni interne e cambio di destinazione, operazioni subordinate al rilascio di permessi, autorizzazioni, concessioni o a comunicazione asseverata oppure a segnalazione certificata.

In data 08/06/2022, l'Ufficio provinciale del Territorio della Direzione provinciale di Chieti riscontrava negativamente la richiesta in quanto le schede (planimetrie catastali) non erano presenti agli atti. Ulteriori richieste effettuate con indagini di persona, hanno sortito lo stesso risultato.

In data 15/06/2022 il Comune di Casalbordino, a firma del Responsabile del IV [REDACTED] [REDACTED] mi riscontrava negativamente, in relazione a pratiche edilizie per l'immobile in riferimento agli elementi forniti, riscontrando ed inviando l'ulteriore documentazione necessaria al fine di verificare una eventuale doppia conformità urbanistica. (:cfr. *Allegato H*)

Per le verifiche, richieste ed analisi di quanto sopra, richiedo proroga termini in data 01/06/2022 e 17/07/2022. (:cfr. *Allegati in atti*)

Prima di procedere al riscontro dei quesiti, è da precisare che la necessità delle richieste avanzate al Comune di Casalbordino e agli Uffici Tecnici dei Servizi Catastali di Chieti, nascono, essenzialmente, in primo luogo, dall'affermazione del C.T.U. [REDACTED]: «... Dalle risultanze repertate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalbordino non si evincono Pratiche Edilizie (Concessioni, Autorizzazioni e/o Permessi) attestanti la dinamica edilizia dell'immobile staggito, per cui si presume che la sua realizzazione debba essere ricondotta ad anni precedenti al 1967 ...»



(CONSULENZA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 62/2008); in secondo luogo dalla presenza di variazioni catastali alla data del 03/02/1993 che determinano, come anche asserito dal Dott. Italo DE BENEDITTIS Notaio in Pescara, nella propria Certificazione notrile ex art. 567, 2° comma del c.p.c. : «Le unità immobiliari in parola (ex sub. 1 e 2 della particella 52 del foglio 35) erano oggetto di un profondo intervento edilizio che determinava VARIAZIONE CATASTALE presentata all'Agenzia del Teritorio di CHIETI in data 3/2/1993 Prot. 63/B con causale "FUSIONE – VARIAZIONE SPAZI INTERNI – VARIAZIONE NELLA DESTINAZIONE" e conseguente creazione dell'attuale **particella 52 sub 4, Cat. A/4 di vani 7.**...». come si evince anche dalle visure catastali storiche effettuate ed allegate al presente elaborato. (:cfr. *Allegati in atti*)

Ovvio che un siffatto *profondo intervento edilizio* necessita di autorizzazioni e la mancanza delle stesse presso gli uffici del Comune di Casalbordino e l'impossibilità di una datazione certa, determinano un indeterminato caso di doppia conformità urbanistica nella predisposizione di richieste atte a sanare l'abuso rilevato in varie occasioni.

Paragrafo 3. RISCONTRO QUESITI

Per una migliore comprensione dell'elaborato peritale, i quesiti verranno di seguito riproposti secondo l'ordine indicato nell'Ordinanza del 01/10/2021 e riscontrati puntualmente:

- 1) *Descriva, anche con documentazione grafica e fotografica, l'immobile oggetto di causa in comunione tra le parti; proceda alla sua individuazione - ubicazione, confini, dati catastali - acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*

L'immobile oggetto di causa, come meglio identificato graficamente e fotograficamente negli allegati elaborati, è sito in Via Vico I° Sant'Antonio n° 7, Casalbordino (CH) ed è allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 35 particella 52 subalterno 4 (ex sub. 1 – 2 e 3) in testa a: [REDACTED] per il diritto di usufrutto per 1000/1000; [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per 500/1000; [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per 500/1000.

L'immobile oggetto di vertenza, rappresentato da un edificio in aderenza ed in linea ad altri edifici della stessa tipologia, è composto da 4 livelli fuori strada a partire dal piano terra e fino al terzo o sottotetto. Esso prende accesso dalla Via Vico I° Sant'Antonio sia per il piano terra che per il primo e da Via Miracoli per il piano terra.



Detto immobile è nel centro dell'edificato del Comune di Casalbordino a circa 120 metri a Nord della Casa Comunale in Piazza Umberto I.

Pertanto l'immobile confina a Nord con Via Vico I° Sant'Antonio; a Sud con Via Miracoli; a Ovest con edificio a più piani composto da 5 u.i.u. di cui quattro in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] e l'ultima in testa a [REDACTED]; a Est con edificio in testa a [REDACTED]

La scheda catastale e l'intestazione è conforme allo stato di possesso e dei luoghi e, pertanto, conforme all'allegata planimetria catastale e visura catastale.

Come innanzi detto, l'immobile è formato da un edificio in linea da cielo a terra. Il collegamento tra i piani primo e terzo (sottotetto) è garantito da una scala interna costituita da una unica rampa per piano e, pertanto, molto ripida. Il piano terra è collegato al primo da una botola posta all'ingresso dell'edificio, precisamente a sinistra per chi entra da Via Vico I° Sant'Antonio, che, dopo aver superato alcuni gradini, porta ad un primo livello del piano che corrisponde pressappoco allo stesso livello del piano stradale anzidetto. A destra, dopo aver superato i predetti pochi gradini in discesa, si apre un locale servizio dedicato alla lavanderia. Di fronte ai predetti pochi gradini, una rampa conduce alla seconda porzione del piano terra posta ad un livello inferiore. Rampa che diparte dal portoncino su Via Vico I° Santa'Antonio e conduce al livello inferiore adibito a cantina che si apre, con ampio portone, sulla opposta Via dei Miracoli. Alla fine della rampa interna a sinistra per chi da Via Vico I° Sant'Antonio procede in direzione sud verso Via dei Miracoli, in fondo vi è un camino. Il piano terra prende aria e luce oltre che dalla porta su Via Vico I° Sant'Antonio e da quella su Via dei Miracoli, anche da una finestra posta a sinistra per chi scende i predetti pochi gradini dall'ingresso al piano terra da Via Vico I° Sant'Antonio.

Il primo piano prende accesso dal piano terra dalla Via Vico I° Sant'Antonio, da una scala parte interna e parte esterna al filo dell'edificio. Detta scala supera un dislivello, tra il primo piano ed il piano stradale, in quel punto pari a oltre 2 mt. Difatti su Via Vico I° Santa'Antonio, tre gradini (Di cui uno esterno al filo edificio) superano il primo dislivello tra il portone di ingresso dell'edificio stesso ed il piano stradale. Il portone in legno, si apre su un pianerottolo e, a sinistra per chi entra, vi è la predetta botola per l'accesso al piano terra. Di fronte, dopo aver superato il portone di ingresso, si presenta una rampa di scala, sempre in muratura, che collega il pianerottolo al piano primo ed è composta da circa 7 gradini. Pertanto, l'intera scala che conduce dal piano stradale al primo, è formata da circa 10 gradini con delle alzate molto ripide dovendo superare circa 2 mt di dislivello. Da quest'ultima rampa si smonta direttamente su un corridoio che disimpegna la cucina abitabile a sinistra, la scala che conduce al piano superiore, subito dopo l'accesso al soggiorno pranzo ed in



fine un bagno di servizio posto frontalmente allo smonto. A destra, per chi entra da Via Vico I° Sant'Antonio, una parete cieca che rappresenta il muro adiacente ad altra proprietà costruita in linea. Entrando nella cucina, a sinistra, una finestra garantisce aria, luce e affaccio su Via Vico I° Sant'Antonio. In fondo a destra, per chi accede alla cucina abitabile, una porta interna suddivide la stessa dal ripostiglio sotto scala a sua volta collegato all'adiacente Soggiorno. La scala che conduce al secondo piano è anch'essa molto ripida dovendo superare un dislivello di oltre 3 metri con circa 14 gradini per 15 alzate. Detta rampa di scale è in muratura con alzata e pedata in cemento granigliato a vista ben levigato a lucido e sagomato con torello tondo per la pedata e con canaletto rompi gocce per l'alzata. Le porte interne, in legno smaltato in bianco, sono fornite di modanature e lesene con trabeazione richiamante il classicismo architettonico per la parte a vista verso gli ambienti principale e per gli stessi. A mio giudizio risalgono per la maggior parte all'origine dell'edificazione. Dopo la Scala, il soggiorno, prende aria, luce e affaccio su Via dei Miracoli, da un balconcino in pietra e cemento con una ringhiera in ferro battuto ad elementi con sezione quadrata o rettangolare. L'infisso esterno, anch'esso in legno, presenta un architrave a sesto ribassato di tipo classico. Il bagno di servizio è dotato di finestra che affaccia su Via dei Miracoli.

La scala interna che porta dal piano primo al secondo, disimpegna una prima camera a sinistra da ulteriori ambienti a destra. A sinistra una ampia camera con balcone prospiciente Via Vico I° Sant'Antonio, presenta nell'angolo estremo una porta interna a due battenti che apre sul pianerottolo di partenza della rampa che conduce al terzo piano (sottotetto). A destra, sempre per chi smonta al secondo piano dalla scala interna, un disimpegno suddivide una camera da un bagno padronale. Sia il bagno che la camera prendono luce, aria e affaccio dalla Via dei Miracoli da un unico balcone lungo quasi tutta la facciata realizzato in mensola di pietra su gattoni di sostegno. Entrando nella camera in fondo a destra, una porta interna da accesso al sottoscala, della rampa che conduce al sottotetto, utilizzato come ripostiglio.

La rampa che conduce al sottotetto, anch'essa molto ripida, per i primi gradini è della stessa tipologia della scala che dal primo conduce al secondo piano, ovvero con gradini in cemento granigliato levigato e torelli tondi. Gli ulteriori gradini, sempre in muratura, presentano la pedata in mattoni e l'alzata in cemento. Questa rampa prende luce e aria dalla finestra posta al secondo piano prospiciente Via Vico I° Sant'Antonio. Lo smonto al piano sottotetto è in un ampio ambiente con finestra prospiciente Via dei Miracoli. Procedendo verso sinistra, un altro ambiente sempre con finestra prospiciente Via dei Miracoli. Per finire, un ultimo ambiente munito di due finestre prospicienti Via Vico I° Sant'Antonio. Quest'ultimo ambiente presenta nella parte estrema opposta, nell'angolo nord-ovest verso Via Vico I° Sant'Antonio, la scala che conduce alle coperture anch'essa in muratura con scivoli laterali e gradini centrali.



I Piani primo e secondo, presentano una altezza interna superiore a 3 metri. Il piano sottotetto, presenta una altezza in colmo pari a circa 3 metri sottotrave e di metri 1,80 verso Via Vico I° Sant'Antonio e Via dei Miracoli. Il piano terra presenta una altezza interna nella porzione a nord adiacente Via Vico I° Sant'Antonio superiore a metri 2,20. L'altezza del piano terra nella porzione sud adiacente a Via dei Miracoli e di circa 3 metri.

Tutto l'edificio è in muratura portante. Il solaio tra piano terra e primo è con putrelle in ferro e voltine in mattoni. I solai intermedi si presume siano della stessa tipologia con succielo riempito a calce per renderlo planare. La copertura è a due falde con pendenza dal colmo centrale in mezzeria della sezione longitudinale e pendenze simmetriche verso le due strade di accesso opposte. Il tetto di copertura è in legno con orditura portante in travi di tronco di legno grezzi sormontate da travicelli di sostegno per l'orditura secondaria e scempiato di chiusura sormontato da tegole. Le facciate sono con mattoni a faccia vista. Le aperture verso l'esterno presentano modanature, trabeazioni e lesene realizzate con gli stessi mattoni. I piani sono marcati da cornici in rilievo. I balconi sono a mensola sporgente su gattoni di sostegno. Il cornicione dell'ultimo impalcato presenta gattoni di decoro.

L'edificio si presenta in stato di abbandono, ovvero non abitato da lungo tempo. Il tetto necessita di interventi manutentivi sia sulla struttura principale che sulla impermeabilizzazione, con necessità di sostituzione delle gronde, dei pluviali e delle scossaline. L'ultimo piano presenta delle infiltrazioni provenienti dalle coperture.

Gli impianti sono da rifare. Le tinteggiature e rifiniture interne sono da rifare. Gli infissi interni necessitano di manutenzione. Gli infissi esterni non sono tutti recuperabili con una semplice manutenzione, alcuni devono essere sostituiti. Le pavimentazioni si presentano in buono stato. (:cfr. *Allegati al presente elaborato*)

Dall'esame della documentazione della Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Casalbordino è stato rilevato che nella Tavola Elaborato B3_04 redatta nel mese di marzo 2018 ed inerente la Ricostruzione Storica della Città, l'edificio oggetto di vertenza presente i seguenti riferimenti: (:cfr. *Allegato M*)

- Risale al 1889 (Città del '900)
- È tipo marginalmente alterato – elementi accessori marginalmente alterati ed elementi strutturali integri (90% ÷ 99%)
- Ha un alto valore architettonico ed urbanistico
- Presenta marginali stati di decadimento – Fabbricato in buone condizioni con valore estetico e di efficienza non gravemente compromessi – Elementi strutturali non compromessi



2) *Dica se il bene immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti (in tal caso predisponendo un comodo progetto di divisione in natura, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro);*

Come indicato nei paragrafi precedenti, la richiesta delle planimetrie storiche, ovvero delle planimetrie catastali precedenti a quella che attualmente è presente agli atti della Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Chieti, ha dato esito negativo. Nel contempo, dalle visure storiche dell'immobile oggetto di vertenza, lo stesso risulta accatastato, all'origine, con tre subalterni distinti che, a seguito di interventi edilizi, sono stati fusi in un unico subalterno denunciato in Catasto Fabbricati con Variazione del 3/2/1993.

I tre subalterni di origine risultano i seguenti:

Sub. 1 – Laboratorio per arti e mestieri – Unità al piano terra di Via Sant'Antonio, Fgl 35 p.lla 52 sub 1 cat. C/3 cl. 2 cons 35 mq;

Sub. 2 – Abitazione di tipo popolare – Unità in Via Sant'Antonio ai piani 1-2-3, Fgl 35 p.lla 52 sub 2 cat. A/4 cl. 3 cons 3,5 vani;

Sub. 3 – Abitazione di tipo popolare – Unità in Via Sant'Antonio 9 ai piani T e 1°, Fgl 35 p.lla 52 sub 3 cat. A/4 cl. 3 cons 2,5 vani.

Dalla lettura delle sopra riportate unità immobiliari all'origine e della planimetria agli atti, è facile presupporre che le unità immobiliari, almeno quelle relative ad appartamenti popolari, non fossero divise nettamente tra di loro. Difatti, la rampa di scale che conduce dalla porzione di edificio posta al primo piano a quella posta al secondo piano, è centrale e aveva la partenza (sicuramente) in aria o disimpegno comune alla porzione posta al piano primo. L'eventuale distacco del piano primo, dai piani superiori, creerebbe la inevitabile realizzazione di una unità immobiliare priva di disimpegno, con ambienti collegati direttamente l'uno all'altro costringendo gli abitanti dello stesso a passare attraverso i relativi ambienti (cucina abitabile, ripostiglio sottoscala, camera, bagno) senza nessuna sorta di privacy.

Ritengo, pertanto, che sin dall'origine, le varie unità immobiliari che compongono l'attuale edificio oggetto di vertenza, fossero abitate da una unica famiglia e che la fusione delle singole unità immobiliari non sia stato altro che una necessità fiscale adeguando lo stato di fatto a quello fiscalmente denunciato all'origine presso il Catasto dei Fabbricati.

Premesso quanto sopra e dall'attenta analisi dei luoghi, ritengo che l'immobile non sia divisibile e che un suo frazionamento, oltre che dispendioso, porterebbe alla creazione di unità immobiliari con



una notevole perdita di valore e comunque non appetibili dal punto di vista commerciale nel mercato di riferimento. (:cfr. *Allegati prodotti e in atti*)

3) *Accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;*

Nei paragrafi precedenti si è abbondantemente parlato della Variazione Catastale che ha fuso più unità immobiliari, oltre al cambio di destinazione d'uso, al punto tale che anche il Dott. Italo DE BENEDITTIS Notaio in Pescara, nella propria Certificazione notrile ex art. 567, 2° comma del c.p.c. : «*Le unità immobiliari in parola (ex sub. 1 e 2 della particella 52 del foglio 35) erano oggetto di un profondo intervento edilizio che determinava VARIAZIONE CATASTALE presentata all'Agenzia del Territorio di CHIETI in data 3/2/1993 Prot. 63/B con causale "FUSIONE – VARIAZIONE SPAZI INTERNI – VARIAZIONE NELLA DESTINAZIONE" e conseguente creazione dell'attuale **particella 52 sub 4, Cat. A/4 di vani 7.**"...».*

Nel contempo, il Comune di Casalbordino ha riscontrato le mie richieste affermando che per l'immobile oggetto di vertenza non risultano, sulla base delle indicazioni fornite, pratiche edilizie. Confermando, in tal modo, quello che aveva preannunciato il CTU [REDACTED] nel proprio elaborato peritale relativo all'ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED]. Però, contrariamente a quanto dallo stesso affermato, l'immobile non può essere conforme alle norme urbanistiche, in quanto seppure l'eventuale variazione della destinazione d'uso e la fusione fossero state effettuate, all'epoca, senza opere, necessitavano, comunque, di una pratica edilizia. Alla data del 3/2/1993, pur non essendo in vigore l'attuale testo unico sull'edilizia, per le modifiche richiamate era comunque necessario richiedere una Concessione Edilizia a titolo oneroso configurandosi un cambio di destinazione d'uso che rientrava nelle ristrutturazioni edilizie.

Ricordiamo che l'immobile oggetto di vertenza è stato realizzato prima del 1967 e che dalla tipologia edilizia risale alla fine del 1800 (1889) come meglio descritto in precedenza e riportato nella Tavola Elaborato B3_04allegata al PRG del Comune di Casalbordino.

Per il Comune di Casalbordino il primo piano di fabbricazione è stato adottato nel 1969 dopo la legge ponte 765/1967.

Per quanto sopra, l'immobile oggetto di vertenza può definirsi urbanisticamente regolare prima delle predette variazioni di fusione con cambio di destinazione d'uso e modifiche interne di cui alla variazione catastale del 1993.

All'epoca della variazione catastale (03/02/1993) l'immobile ricadeva in zona B1 – Centro urbano totalmente o parzialmente edificato. Pertanto, facendo risalire l'epoca della variazione edilizia di fusione con cambio di destinazione d'uso e modifiche interne, coincidente con la variazione catastale, non essendoci aumento di superficie e di volume, se richiesta, sarebbe stata ottenuta la Concessione Edilizia. Allo stato attuale, l'immobile ricade in zona A3 (LR2_A3) Luoghi della



residenza – Città del ‘900 – Progetto guida 1.1 Centro storico. In detta zona le variazioni attuate sull’immobile nel 1993 sono consentite in quanto si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia che rispetta la tipologia architettonica della casa in linea e la conformazione dei tetti a falda esistenti. Inoltre eventuali modifiche prospettiche non risultano dallo studio dei prospetti che appaiono conformi alla tipologia costruttiva dell’epoca con assenza di nuove aperture o chiusure che sarebbero state evidenti a colpo d’occhio.

Per quanto relazionato ed evidenziato, pur essendoci una omessa richiesta di Concessione Edilizia per fusione, diversa distribuzione degli spazi e cambio di destinazione d’uso, sia all’epoca dell’abuso (fatto coincidere con la data della variazione catastale del 3/2/1993) e sia alla data odierna la variazione operata è conforme agli strumenti urbanistici (*cosiddetta doppia conformità*).

Per l’eliminazione dell’abuso dovrà essere presentata idonea Pratica Edilizia tendente ad ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d’uso e fusione ai sensi dell’ex art. 36 del DPR 380/2001. All’ottenimento del predetto permesso edilizio, sarà possibile presentare la Segnalazione Certificata per Agibilità dell’immobile in oggetto. (*:cfr. Allegati*)

Da una prima analisi, la regolarizzazione urbanistica con deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità per l’immobile in oggetto, dovrebbe avere i seguenti costi:

1. Presentazione Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria diritti di Segreteria e Bolli € 132,00;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1000,00 per opere interne e € 512,00 per fusione e cambio di destinazione d’uso;
3. Oneri concessori da valutare ma comunque previsti in almeno € 950,00
4. Diritti di segreteria per SCA + bollo € 116,00;
5. Onorario per P.d.C. in Sanatoria € 2.500,00 comprensivo di Iva e Cassa;
6. Onorario per APE € 250,00 comprensivo di Iva e Cassa;
7. Onorario per SCA € 250,00 comprensivo di Iva e Cassa;
8. Certificazione Regolarità o Conformità impianti termo-idraulico ed elettrico/elettronico € 450,00 comprensivo di Iva e Cassa;

Da quanto sopra una prima stima per la regolarizzazione urbanistica dell’immobile ammonta a Euro 6.160,00 comprensivi di IVA e Oneri.

4) *In caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;*

Come riportato al punto precedente, non è possibile effettuare una comoda divisione dell’immobile.



5) *Accerti il valore del bene all'attualità, specificando il valore delle singole quote di comproprietà nonché il valore dell'eventuale usufrutto; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici dell'immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale*".

SCOPO DELLA STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

È stato chiesto: "... *Accerti il valore del bene all'attualità ...*". Pertanto lo scopo della stima è quello di far conoscere a quale prezzo potrebbe essere venduto il bene oggetto di contenzioso alla data odierna in un mercato ordinario e libero. Il criterio dettato è quello del "più probabile valore di mercato", che esprime la quantità di moneta, attuale, scambiata per il trasferimento di un bene da un soggetto (offerente) ad un altro soggetto (acquirente), in un libero mercato e senza costrizioni. Atteso quindi il criterio della stima, è necessario stabilire il metodo. Tra i vari metodi, quello che oggi rappresenta il processo estimativo di più ampia applicazione, a giudizio dello scrivente, è il procedimento di *stima per confronto*. Un procedimento che si fonda sulla comparazione del bene in questione con altri di caratteristiche simili, assumendo come parametro di base quello della superficie convenzionale, ovvero quello della superficie lorda adeguatamente ragguagliata per gli accessori indiretti e le dipendenze esclusive (superficie commerciale). Ovviamente il tutto riferito alla particolare natura del bene in questione.

La determinazione del valore dell'immobile oggetto di vertenza, è stata effettuata tenendo conto delle quotazioni di beni simili nel mercato di interesse in cui ricade lo stesso bene. Sono state effettuate adeguate indagini di mercato anche con riferimento alla particolare natura e consistenza del bene in modo da poter conoscere una idonea serie storica di valori che, adeguatamente rapportati all'unità di misura, rappresentano i valori medi di mercato al metro quadrato di immobili simili compravenduti od offerti sul mercato ed analoghi a quelli di interesse. Per la valutazione si è tenuto conto, inoltre, anche dell'ubicazione, delle caratteristiche strutturali, di rifinitura ed impiantistiche, dell'età di costruzione, dello stato di conservazione/manutenzione, della destinazione d'uso, dell'orientamento, della distribuzione interna e di tutte le ulteriori caratteristiche proprie del bene considerato.

Le informazioni per la valutazione provengono da indagini di mercato effettuate direttamente dallo scrivente anche attraverso analisi presso le maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, attraverso verifica anche delle quotazioni messe a disposizione dall'Agenzia dell'Entrate, Pubblicazioni di Tecnoborsa e del Borsino Immobiliare, ma, soprattutto, mediante l'acquisizione dei prezzi di scambio effettuati al tempo della valutazione per beni simili. (*:cfr. Allegati N e infra*)



DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO E TOTALE DI RIFERIMENTO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, si ricorda che, la norma UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali, non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, non essendo più codificata la superficie commerciale (metro quadrato commerciale) secondo le attuali norme UNI, ritengo doveroso riferirmi alle vigenti norme del **DPR 138/1998** – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, norma che meglio si allinea a quanto dichiarato negli atti di compravendita presi a riferimento. Esso afferma che *"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale"* (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C. In particolare viene precisato che:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*



- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Pertanto le superfici dell'immobile da valutare sono le seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE IN VIA VICO I° SANT'ANTONIO N. 7 – CASALBORDINO

PIANO TERRA

Superficie cantina 48,70 mq x 50% =	mq.	24,35
Superficie lavanderia 8,60 mq x 50% =	mq.	4,30

PIANO PRIMO

Superficie appartamento =	mq.	57,30
Superficie balcone 1,32 mq x 30% =	mq.	0,40

PIANO SECONDO

Superficie appartamento =	mq.	57,30
Superficie balcone 1,53 mq x 30% =	mq.	0,46
Superficie balcone 3,48 mq x 30% =	mq.	1,04

PIANO TERZO

Superficie sottotetto 57,30 mq x 50% =	<u>mq.</u>	<u>28,65</u>
--	------------	--------------

Totale superficie commerciale ragguagliata arrotondata al metro = mq. 174,00



Per quanto attiene alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare da valutare, si fa espresso riferimento ai paragrafi precedenti

VALUTAZIONE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima comparativa: partendo da una serie di valori storici per la compravendita di immobili simili nel mercato di interesse ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato manutentivo, rifiniture, infissi, collegamenti verticali, posizione rispetto il piano strada, ecc.) ed estrinseche (posizione dell'immobile, raggiungibilità e collegamenti, impianti e servizi in prossimità, ecc.), oltre ad altre eventuali alee, si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso pari a circa 487,50 euro al metro quadrato** (valore unitario = v.u. => pari al valore ordinario ponderato prudenzialmente con il massimo scarto dei punti di merito applicabili pari a 0,75 – cfr. *Forte de' Rossi Principi di Economia e di Estimo*, ovvero Euro 650,00 x 0,75 = Euro 487,50).

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile per il quale bisogna ricercare il più probabile valore di mercato, si ottiene:

$$V = \text{Superficie commerciale } 174,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 487,50 \text{ €/mq.} = \text{€ } 84.825,00$$

Per quanto riportato ai punti precedenti, al sopra indicato valore deve essere decurtato un importo per la regolarizzazione urbanistico–edilizia dell'immobile stesso stimato in circa € 6.160,00 per la pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria, la SCIA per l'agibilità, ecc. Pertanto il Valore dell'immobile oggetto di perizia risulta:

$\text{Valore} = \text{€ } 114.367,50 - \text{€ } 6.160,00 = \text{€ } 108.207,50$
--

Che rappresenta il più probabile valore che si riuscirebbe ad ottenere alla data odierna, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

CALCOLO DEL VALORE DELLE SINGOLE QUOTE DI COMPROPRIETÀ E DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

Come precedentemente riportato, alla data del 18/03/2022, il Comune di Casalbordino ha verificato l'esistenza in vita della contitolare [REDACTED].

Dalla situazione attuale rilevabile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti Territorio, Servizi Catastali, l'intestazione è la seguente:



Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di CASALBORDINO (Codice Catastale: B865) al Foglio 35 Particella 52 Subalterno 4, abitazione da cielo a terra in testa a

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprieta'	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprieta'	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto	1/1

Per il calcolo dell'usufrutto si è adoperata la seguente tabella

Tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto			
Con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (GU n.309 del 30-12-2021) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022.			
PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
al tasso di interesse dell' 1,25%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	76	95,00	5,00
da 21 a 30	72	90,00	10,00
da 31 a 40	68	85,00	15,00
da 41 a 45	64	80,00	20,00
da 46 a 50	60	75,00	25,00
da 51 a 53	56	70,00	30,00
da 54 a 56	52	65,00	35,00
da 57 a 60	48	60,00	40,00
da 61 a 63	44	55,00	45,00
da 64 a 66	40	50,00	50,00
da 67 a 69	36	45,00	55,00
da 70 a 72	32	40,00	60,00
da 73 a 75	28	35,00	65,00
da 76 a 78	24	30,00	70,00
da 79 a 82	20	25,00	75,00
da 83 a 86	16	20,00	80,00
da 87 a 92	12	15,00	85,00
da 93 a 99	8	10,00	90,00

Alla data odierna, la contitolare [REDACTED] pertanto la percentuale di Valore di Usufrutto ammonta al 10% del Valore Totale, mentre alla Nuda

proprietà spetta il restante 90% da dividere tra i due comproprietari.

Da quanto sopra il Valore dell'immobile è pari a € 108.207,50

pertanto, dalla sopra indicata suddivisione, otteniamo:

██████████	10% di € 108.207,50 <i>che per arrotond. e quadrat.</i>	= €	10.820,74
██████████	45% di € 108.207,50	= €	48.693,38
██████████	45% di € 108.207,50	= €	<u>48.693,38</u>
	<i>Verifica per quadratura</i>	= €	<i>108.207,50</i>

Rassegno il presente, accompagnato dai relativi allegati, ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato conferitomi e rimango a disposizione per fornire alla S. V. I. tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Vasto 30 ottobre 2022

il C.T.U.

