

Tribunale di ISERNIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Sezione UN - P.za Tedeschi
Tipo di procedimento: causa civile
ruolo generale n.: 1157/2014
ruolo sezione n.: xxx/xxxx
Giudice Relatore: dott. Emiliano Vassallo

- Attore Principale
Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A.
rappresentata dall'Avv. Vincenzo Colalillo

CONTRO:

- Convenuto Principale

Silvia Antonelli
Architetto

Studio Tecnico
via Roma n.114
Rionero Sannitico (IS)
P.Iva: 00871440947
email: sillaantonelli@virgilio.it
cell.: +39 338 5821895

Firmato Da: ANTONELLI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5346c19675eb20962e3659150b5fae88



Indice

1	Premessa	3
2	Quesiti	3
3	Operazioni peritali svolte	3
4	Descrizione dei beni	4
4.1	Premessa	4
4.2	Fabbricato in via Filangieri	4
4.3	Terreno in località “Colle Nardi”	11
4.4	Terreno in località “Pozzillo”	12
5	Risposta al Quesito - “<i>Predisposizione di progetto divisio-</i> <i>nale</i>” -	14
5.1	Progetto di divisione del compendio immobiliare	14
5.2	Stima del valore di mercato dei beni assegnati alle singole quote	15
5.2.1	Premessa	15
5.2.2	Immobili a destinazione residenziale/commerciale . . .	16
5.2.2.1	Criterio di stima	16
5.2.2.2	Determinazione del più probabile valore di mercato	17
5.2.3	Terreno in località “Colle Nardi”	19
5.2.3.1	Criterio di stima	19
5.2.3.2	Determinazione del più probabile valore di mercato	20
5.2.4	Terreno in località “Pozzillo”	20
5.2.4.1	Criterio di stima	20
5.2.4.2	Determinazione del più probabile valore di mercato	21
5.3	Determinazione quote e conguagli	21
6	Conclusioni	22
A	Decreto di nomina del 25.05.2015	23
B	Verbale di giuramento del 28.09.2015	26
C	Verbale sopralluogo del 13.10.2015	29
D	Estratti di mappa con individuazione degli immobili	32



E	Planimetrie catastali (fg. n.60, p.lla n.661)	36
F	Piante dello Stato di Fatto	43
G	Piante del Progetto di Divisione	47



1 Premessa

La presente relazione di consulenza tecnica è inerente alla causa civile iscritta al ruolo generale n.1157/2014 vertente tra la parte attrice e la parte convenuta

La relazione è stata redatta dal sottoscritto, arch. Silvia Antonelli¹, con studio professionale in Rionero Sannitico (IS) alla via Roma n.114, iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Isernia al n.222 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale della stessa provincia.

2 Quesiti

Nell'udienza del 28.09.2015 (Allegato B) lo scrivente ha prestato giuramento dinanzi al Magistrato dott. Emiliano Vassallo ed è stato incaricato di una consulenza tecnica di ufficio affinché:

1. Si proceda alla "*predisposizione di progetto divisionale*" del compendio immobiliare di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al R.G.E. n.102/2011.

3 Operazioni peritali svolte

In ottemperanza all'incarico conferitogli il sottoscritto:

- nell'udienza del 28.09.2015 ha preso visione degli atti ed ha ritirato i fascicoli della parti. Nella stessa udienza ha inoltre fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10.30 del 12.10.2015, successivamente posticipato al giorno 13.10.2015, previa comunicazione alle parti tramite P.E.C.;
- in data 13.10.2015 alle ore 10.30, come da verbale sottoscritto dalle parti intervenute (Allegato C), ha dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di progetto divisionale. In tale occasione ha provveduto all'esame dei luoghi e delle cose eseguendo rilevazioni e fotografie;

¹L'arch. Silvia Antonelli è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile iscritta al ruolo generale n.1157/2014 con decreto del 25.05.2015 (Allegato A), emesso dal dott. Emiliano Vassallo del Tribunale di Isernia. Lo stesso arch. Silvia Antonelli, in data 28.09.2015, è stato invitato a comparire in udienza per accettare l'incarico e prestare giuramento.



Per ciò che attiene all'accesso agli atti dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Frosolone (IS), al fine di estrarne copia delle diverse pratiche edilizie relativamente agli immobili in oggetto, si rimanda alla perizia relativa all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 102/2011, redatta dal sottoscritto CTU, e si allegano alla presente gli estratti di mappa (Allegato D) e le planimetrie catastali (Allegato E).

4 Descrizione dei beni

4.1 Premessa

I beni oggetto del presente procedimento R.G. 1157/2014, sono quelli relativi alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al R.G.E. n.102/2011. Gli stessi sono ubicati nel Comune di Frosolone (IS) e sono individuati come di seguito (Figura 1):

1. Fabbricato adibito ad abitazione e attività commerciali, sito nel Comune di Frosolone alla via Filangieri, in catasto al fg. 60 part.lla 661 sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, con annesso piazzale, in catasto al fg. di mappa n. 60 part.lle nn. 832, 662, 694, 695, 696;
2. Terreno, costituito da più particelle, edificabile, sito lungo la strada S.S. 618, in prossimità dell'incrocio con la strada S.P. 42, in località "Colle Nardi", in catasto al fg. di mappa n. 69 part.lle nn. 6, 7, 507, 508;
3. Terreno, ad uso agricolo, sito nel Comune di Frosolone, in località "Pozzillo", al fg. di mappa n. 46 part.lla n. 48.

4.2 Fabbricato in via Filangieri

Trattasi di più porzioni di fabbricato urbano a destinazione residenziale/commerciale sito in zona centrale dell'abitato di Frosolone, alla via Filangieri, con ingressi ai civici n. 77, 79 e 75, rispettivamente per ciò che attiene all'accesso principale e a quelli inerenti il deposito ed il locale censito come negozio/bottega (Figura 2).

La costruzione, che con riferimento all'involucro ed alcune unità immobiliari si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, si sviluppa su due piani fuori terra per quanto riguarda il prospetto fronte strada e su quattro piani per ciò che attiene a quello prospiciente il piazzale interno (Figura 3, 4).





Figura 1: Inquadramento territoriale dal quale si evince il nucleo urbano del Comune di Frosolone (IS) e la localizzazione degli immobili oggetto di divisione.



Figura 2: Estratto di mappa con le indicazioni del fabbricato a cui appartengono le varie porzioni oggetto di divisione

Il sistema strutturale portante è costituito da una muratura in mattoni pieni di laterizio. I solai tra il piano seminterrato e il piano terra sono realizzati con profili in acciaio e voltine (Figura 5b), i restanti sono costituiti da travi in acciaio e tavelloni (Figura 5c, 9c).

Per ciò che attiene al sistema di copertura, conformato a capanna, questo è costituito da un manto di tegole poggiato su un tavolato che trasferisce le azioni gravitazionali alla muratura portante tramite un'orditura lignea di travicelli e travi e di un sistema di capriate con luce pari a 14m.

Le porzioni immobiliari di cui si compone il bene oggetto di divisione sono le seguenti:

- Quattro locali al piano seminterrato, con ingresso indipendenti situati





Figura 3: Prospetto prospiciente via Filangieri



Figura 4: Prospetto prospiciente il piazzale retrostante





Figura 5: Locali cantine al piano seminterrato (a), (b) (c).

sul prospetto prospiciente il piazzale, adibiti a cantine, ripostiglio e autorimessa, appartenenti ai sub 11, 13, 14 e 15 (Figura 5, Allegato F);

- Un appartamento al piano ammezzato, identificato con il sub 11, costituito da una cucina-pranzo, due camere, un bagno, in buone stato di conservazione e manutenzione, con pavimenti in ceramica con motivi anni '70, pareti intonacate e infissi in legno con gli scuri interni (Figura 6, Allegato F);
- Due locali a piano terra, situati uno a destra e uno a sinistra dell'ingresso principale, nelle due estremità opposte del fabbricato, con accesso diretto sulla Via Filangieri, identificati in catasto il primo con il sub 10, censito come C1 (negozio/bottega), le cui finiture si presentano buone, come anche lo stato di conservazione e manutenzione, ed il secondo con il sub 12, censito come deposito e con finiture mediocri e in cattivo stato di manutenzione (Figura 7, Allegato F);
- Un appartamento al piano rialzato, identificato con il sub 13, composto da un soggiorno/pranzo, una cucina, tre camere e due bagni, con pavimenti in diverse tipologie, sia in ceramica con motivi anni '70, che in marmo, pareti in parte rifinite con pittura e in parte con carta da pa-





Figura 6: Appartamento identificato con il sub 11 al piano ammezzato.

rati. Gli infissi sono in legno con tapparelle esterne (Figura 8, Allegato F);

- Sei locali, oltre ad una cucina, al piano primo, identificati con il sub 14, disimpegnati da un corridoio condiviso con altra proprietà (allo stesso piano infatti sono presenti ulteriori locali di altra ditta ai quali si accede dallo stesso corridoio). Gli ambienti si presentano in cattivo stato di





Figura 7: Locali deposito al piano terra (a), (b), (c). Locale commerciale al piano terra (d), (e).

conservazione e manutenzione, sia per ciò che riguarda le finiture sia per ciò che attiene alla struttura, soprattutto i solai di copertura (Figura 9, Allegato F).

Antistante al prospetto sud del fabbricato, facenti parte dello stesso compendio immobiliare, vi sono le aree del piazzale asfaltato, di circa mq 293, censite al N.C.E.U. al fg. 60 part.lle 832, 662, 694, 695, 696, oltre ad una particella di proprietà di altra ditta.





Figura 8: Appartamento identificato con il sub 13 al piano rialzato.



Figura 9: Appartamento identificato con il sub 14 al piano primo.





(a) Estratto di mappa con l'indicazione della particelle catastali relative al terreno sito il località "Colle Nardi"



(b) Vista del terreno dalla S.S. n.618

Figura 10: Estratto di mappa e foto relativa al terreno sito il località "Colle Nardi".

4.3 Terreno in località "Colle Nardi"

Terreno ubicato nel quadrante sud-est del territorio comunale, in zona leggermente periferica rispetto al contesto urbano consolidato, in località "Colle Nardi" nel comune di Frosolone (Figura 1).

Il bene, individuato in catasto al foglio n.69 (Figura 10a) dalle particelle n.6 (mq 910), 7 (mq 590), 507 (mq 240), 508 (mq 1230), è caratterizzato da una superficie complessiva pari a mq 2970.

Di forma pressoché rettangolare, il lotto presenta una conformazione morfologica che segue il declivio della collina sul quale è situato (Figura 10b). Si presenta come un terreno incolto con accesso diretto dalla S.S. n.618 che lo costeggia.



Sotto il profilo urbanistico, il bene si colloca all'interno della "Zona C" (Residenziale Ampliamento Urbanistico). L'attuazione edificatoria dell'area avviene secondo le N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale approvato con Deliberazione n.7 del 12/11/81 del Consiglio Comunale, nello specifico:

- la superficie minima del lotto deve essere pari a 250 mq;
- sono ammesse le costruzioni con destinazione sia di civile abitazione che di botteghe;
- l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2 mc/mq;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 3,5 mc/mq;
- l'indice di copertura max del lotto è pari a 40/80 mq/mq;
- l'altezza max è pari a 9m per le nuove abitazioni e 12m per le sopraelevazioni;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini deve essere pari 5m per edifici con altezza minore o uguale a 9m, oppure 6m per edifici con altezza maggiore di 9m;
- la distanza tra due fabbricati deve essere maggiore o uguale a 10m.

4.4 Terreno in località "Pozzillo"

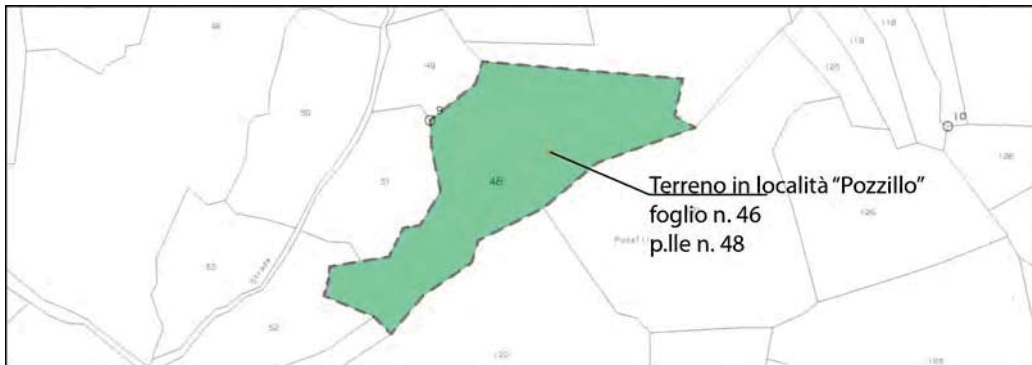
Il terreno si trova nel quadrante nord-ovest del territorio comunale, sulla montagna che si trova a nord-ovest del centro abitato, alle spalle della cava Colarusso nel comune di Frosolone, in località "Pozzillo" (Figura 11).

Il bene, formato da un unico appezzamento di terra, ha una superficie complessiva pari a 5940 mq. Di forma irregolare, il lotto, che si presenta come un terreno incolto, si trova in un compluvio formato da due rilievi ed è accessibile solo con mezzi agricoli o a piedi (Figura 11b).

In relazione al profilo urbanistico, il bene si colloca all'interno della "Zona E" (Agricola). L'attuazione edificatoria dell'area avviene secondo le N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale approvato con Deliberazione n.7 del 12/11/1981 del Consiglio Comunale, il quale prevede:

- la superficie minima del lotto deve essere pari a 2500 mq;
- sono ammesse le costruzioni con destinazione agricola e impianti agricoli industriali;





(a) Estratto di mappa con l'indicazione della particelle catastali costituenti il terreno in località "Pozzillo"



(b) Foto satellitare relativa al terreno in località "Pozzillo".

Figura 11: Estratto di mappa e foto relativa al terreno sito il località "Pozzillo".

- l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,028 mc/mq;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03 mc/mq;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini deve essere maggiore o uguale a 10 m.



5 Risposta al Quesito - “*Predisposizione di progetto divisionale*” -

5.1 Progetto di divisione del compendio immobiliare

Sulla scorta di un'attenta valutazione del compendio immobiliare descritto nelle precedenti sezioni, il sottoscritto CTU ha provveduto ad elaborare un progetto di divisione in quattro quote dello stesso.

Il progetto divisionale selezionato è stato scelto, attraverso un procedimento iterativo, in un insieme di soluzioni tecnicamente fattibili, sotto il profilo della funzionalità ed agibilità, al fine di minimizzare i conguagli in denaro necessari per pareggiare le quattro quote.

Il progetto di divisione individuato, a parere dello scrivente CTU, è quello “ottimale” poiché comodamente divisibile in termini tecnici senza menomazione della fruibilità e del valore economico considerando anche la destinazione e l'utilizzo dei beni.

Con riferimento al fabbricato, la logica è stata quella di distinguere le quote con riferimento ai vari piani, individuando pertanto tre unità immobiliari a destinazione residenziale (costituite da un appartamento al generico piano, una cantina situata al piano seminterrato ed una porzione di piazzale) ed una a destinazione commerciale (costituito da un negozio/bottega con deposito al piano terra ed una porzione di piazzale).

Riguardo al terreno edificabile, in località “Colle Nardi”, la cui consistenza è di 2970 mq, va rilevato che il sottoscritto CTU nella formazione delle quote ha provveduto alla divisione dello stesso in più parti allo scopo di perseguire l'obiettivo della minimizzazione dei conguagli.

Si precisa che il terreno di cui sopra, in riferimento al vigente P.R.G. in vigore nel Comune di Frosolone, ricade in Zona Omogenea “C”, è cioè in una parte di territorio ineditato e destinato a nuovi complessi insediativi. Per tali insediamenti il D.M. 1444/68 impone una dotazione minima di spazi, inderogabile, di mq 12 per ogni abitante insediato, ciò in virtù del fatto che la popolazione del Comune di Frosolone, nella previsione di piano, non supera i 10.000 abitanti. Pertanto, si dovrà tenere conto che gli assegnatari delle quote comprendenti le porzioni di terreno edificabile in località “Colle Nardi” dovranno procedere alla formazione di un piano di lottizzazione, in ottemperanza alle norme urbanistiche.

Le valutazioni esposte hanno condotto a selezionare il progetto divisionale esplicitato, in termini di singoli beni assegnati ad ognuna delle quattro quote, nella Tabella 1 e riportato graficamente nell'Allegato G.



Quota	Tipo Immobile	Descrizione	Fg.	P.IIa	Sub.
1	Fabbricato	Piano Ammezzato	60	661	11
		Cantina	60	661	11
		Piazzale	60	696	
			60	832	
	Terreno Edificabile (porzione)	Terreno in località "Colle Nardi"	69	6, 7, 507, 508	
2	Fabbricato	Piano Rialzato	60	661	13
		Cantina	60	661	13
		Piazzale	60	695	
	Terreno Edificabile (porzione)	Terreno in località "Colle Nardi"	69	6, 7, 507, 508	
3	Fabbricato	Piano Primo	60	661	14
		Cantina	60	661	14
		Piazzale	60	694	
		Autorimessa	60	661	15
	Terreno Agricolo	Terreno in località "Pozzillo"	46	48	
4	Fabbricato	Piano Terra	60	661	12
			60	661	10
		Piazzale	60	662	
	Terreno Edificabile (porzione)	Terreno in località "Colle Nardi"	69	6, 7, 507, 508	

Tabella 1: Definizione del progetto di divisione in termini di immobili assegnati alle singole quote.

5.2 Stima del valore di mercato dei beni assegnati alle singole quote

5.2.1 Premessa

Sulla base del progetto di divisione definito in precedenza (Tabella 1, Allegato G), nella presente sezione si riporta la stima del più probabile valore di mercato, una volta chiarito il criterio di stima adottato, per ognuno dei beni del compendio immobiliare.

Si vuole evidenziare che le valutazioni inerenti il beni ordinari rispetto al quali è stato formulato il giudizio di stima, sono quelle riportate nella perizia di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.102/2011, a cui si rimanda per i dettagli e che si riportano nelle successive sezione in via sintetica.



A tal riguardo, con riferimento agli immobili a destinazione residenziale/commerciale, si rileva che il progetto divisionale è stato concepito prevedendo una tipologia di immobile a destinazione residenziale/commerciale (appartamento con annessa cantina, deposito, piazzale) simile a quella del bene ordinario di riferimento rispetto al quale è stato formulato il giudizio sul più probabile valore di mercato.

5.2.2 Immobili a destinazione residenziale/commerciale

5.2.2.1 Criterio di stima

I singoli beni economici, per le specifiche condizioni attuali, godono, se pur in via limitata, di un mercato attivo di beni analoghi con riferimento ai quali è possibile condurre una stima sintetica per comparazione diretta. Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili specificati con il progetto di divisione è “la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili”.

Si è formulato quindi un giudizio sul più probabile valore di mercato dei beni economici oggetto di valutazione adottando quale metodologia di stima quella diretta o sintetica e si è utilizzato quale parametro tecnico di comparazione la superficie commerciale poiché facilmente misurabile, rilevabile e direttamente proporzionale al valore del bene.

Il mercato omogeneo per il quale possono ritenersi uniformi le condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato, cui si è fatto riferimento per la comparazione, è quello del territorio comunale di Frosolone (IS).

L'indagine di mercato è stata condotta considerando quale fonte d'informazione primaria su cui fondare la formulazione del giudizio di stima la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché, al fine di affinare i valori forniti dalla informazione primarie, le banche dati di agenzie immobiliari, che conoscono dettagliatamente il mercato immobiliare locale. Le stesse agenzie possono fornire dati reali di compravendita di immobili ubicati nella stessa zona omogenea di quella cui appartiene il bene oggetto di stima.

Dall'analisi delle predette fonti d'informazione, per i cui dettagli si rimanda alla perizia inerente la predetta procedura esecutiva immobiliare, ai fini della presente stima, ed in base alle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni rilevati a seguito dell'indagine di mercato, con riferimento ad immobili con destinazione residenziale/commerciali (e relative pertinenze) nella zona omogenea “B1 - Centrale” del Comune di Frosolone (IS), è risultato congruo assumere un valore medio unitario pari a $v_{mu} = \text{€}710,00$.



5.2.2.2 Determinazione del più probabile valore di mercato

Al fine di valutare il più probabile valore degli immobili facenti parte del fabbricato sito in via Via Filangieri, nel comune di Frosolone (IS), si sono confrontate le singole unità immobiliari con il bene ordinario cui il sopracitato valore medio fa riferimento. Il confronto è stato eseguito portando in conto tutte le specificità intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il singolo bene. Tali specificità sono state suddivise in:

- caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale, contesto ambientale dell'area su cui insiste l'immobile, assetto urbanistico, collegamenti, accessibilità, contesto economico-sociale, dotazione di strutture e servizi)
- caratteristiche posizionali intrinseche (orientamento, prospicienza, luminosità)
- caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione, impianti tecnologici, finiture, pertinenze)
- caratteristiche produttive (capacità di reddito, stato libero oppure occupato, destinazione d'uso)

Per quanto riguarda invece la determinazione del parametro tecnico posto a base del giudizio di stima verrà utilizzata la superficie commerciale, computata in base ai criteri dettati dal D.P.R. 138/98 (Tabella 2).

Sulla base del parametro tecnico di comparazione e dei coefficienti che esprimono la specificità del singolo bene rispetto a quello ordinario (Tabella 3) si determinano i seguenti valori di mercato degli immobili assegnati alle singole quote di divisione:

1. Appartamento al piano ammezzato con locale cantina e porzione di piazzale

$$V_{m0,1} = \mathbf{€83,442.91}$$

2. Appartamento al piano rialzato con locale cantina e porzione di piazzale

$$V_{m0,2} = \mathbf{€123,572.60}$$



Quota	Descrizione	foglio	p.lla	Sub.	S _{lorda} [m ²]	C _{lorda}	S _{balconi} [m ²]	C _{balconi}	S _{pert.} [m ²]	C _{pert.}	S _{piazzale} [m ²]	C _{piazzale}	S _{comm} [m ²]	
1	Piano Ammezzato	60	661	11	85	1.00							127	
	Cantina	60	661	11				78	0.25					
	Piazzale	60	696								55	0.25		
		60	832								33	0.25		
2	Piano Rialzato	60	661	13	141	1.00	7	0.30					182	
	Cantina	60	661	13				80	0.25					
	Piazzale	60	695							75	0.25			
3	Piano Primo	60	661	14	178	1.00	5	0.30					221	
	Cantina	60	661	14				39	0.25					
	Piazzale	60	694							60	0.25			
	Autorimessa	60	661	15				65	0.25					
4	Piano Terra	60	661	12	68	1.00							154	
		60	661	10	69	1.00								
	Piazzale	60	662							70	0.25			

Tabella 2: Determinazione della superficie commerciale dei fabbricati assegnati alle singole quote.

Quota	V _{mu} [€/m ²]	S _{comm} [m ²]	C _e	C _i	C _t	C _p	V _{m,0} [€]
1	710.00	127	1.100	1.100	0.875	0.878	83,442.91
2	710.00	182	1.100	1.100	0.925	0.855	123,572.60
3	710.00	221	1.100	1.100	0.775	0.945	138,907.96
4	710.00	154	1.100	1.100	0.850	0.945	106,478.12

Tabella 3: Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili definiti in Tabella 2.

3. Appartamento al piano primo con locale cantina, autorimessa e porzione di piazzale

$$V_{m0,3} = \mathbf{€138,907.96}$$

4. Locale commerciale (negozio/bottega) e deposito al piano terra e porzione di piazzale

$$V_{m0,4} = \mathbf{€106,478.12}$$



5.2.3 Terreno in località “Colle Nardi”

5.2.3.1 Criterio di stima

Il bene economico, per le sue specifiche condizioni attuali, al contrario del fabbricato sito in via Filangieri, non gode di un mercato attivo di beni analoghi. Pertanto la valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata con il “metodo di stima basato sul valore di trasformazione” (al momento del suo completamento), intendendo per esso la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene stesso dopo la trasformazione ed il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Per stabilire il valore di mercato dell’immobile che potrebbe essere realizzato sul lotto oggetto di perizia, si è fatto riferimento a quello attuale di beni analoghi, essendo evidente l’incertezza relativa alla definizione del valore futuro dell’immobile stesso nel momento del suo completamento. Si suppone, pertanto, che l’imprenditore ordinario, nello stesso momento della stima, sostenga i costi per la trasformazione dell’immobile e disponga dell’immobile stesso da collocare sul mercato ai prezzi vigenti.

Sulla base di tale ipotesi semplificative, che comunque non inficia sul metodo di stima, il quale continua a presentare la stessa coerenza di logica economica che lo contraddistingue, il valore di mercato del area edificabile in oggetto si ottiene sulla base della seguente espressione:

$$V_{Area} = V_m - (C_c + S + O_f + O_p + P_p)$$

nella quale:

V_m : Valore di mercato dell’edificio realizzato sull’area

C_c : Costo di costruzione dell’edificio, compreso l’utile e le spese generali del costruttore e i costi di urbanizzazione primaria e secondaria

S : Spese generali

O_f : Oneri finanziari

O_p : Onorari professionali

P_p : Profitto dell’imprenditore promotore

In definitiva, per la determinazione del valore di mercato dell’area edificabile oggetto di perizia si assume che lo stesso coincida con il prezzo massimo che un imprenditore ordinario può essere disposto ad accettare per l’acquisto dell’area medesima.



Quota	S [m ²]	V _{m,0} [€]
1	1527	58,637.30
2	516	19,828.67
3		
4	927	35,602.08
Totale	2970	114,068.05

Tabella 4: Determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni di terreno assegnate alle singole quote.

5.2.3.2 Determinazione del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile in oggetto è calcolato come differenza tra il valore di mercato attribuibile al prodotto edilizio a seguito della trasformazione ed il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Nel caso specifico, assumendo un costo di costruzione² pari a 750€/m² (€1.507.500,00), spese generali pari al 10% del costo di costruzione, oneri finanziari pari al 6%, oneri professionali pari al 10% ed un profitto dell'imprenditore promotore dell'intervento pari al 15%, si ottiene il seguente valore dell'area edificabile:

$$V_{m0, TerrenoEdificabile} = \mathbf{€114.068,05}$$

Il terreno edificabile è stato quindi diviso tra le varie quote, secondo la soluzione tecnicamente fattibile di Tabella 4, al fine di minimizzare i conguagli in denaro, fermo restando le valutazioni di carattere urbanistico richiamate in §5.1.

5.2.4 Terreno in località "Pozzillo"

5.2.4.1 Criterio di stima

Il bene economico, per le sue specifiche condizioni attuali, come per larga parte della provincia di Isernia, non gode di un mercato attivo di beni analoghi. Gli unici fondi che risultano appetibili sono quelli posti nelle prossimità dei nuclei urbani suscettibili di trasformazioni.

²Il costo di costruzione unitario è stato determinato secondo la procedura prevista dal CRESME (<http://cresme.cineas.it/>) per edifici residenziali di nuova costruzione



I beni simili a quello oggetto di stima, inoltre, non godono di un mercato attivo a causa della crisi economica che ha messo in ginocchio, tra gli altri, il settore agricolo con conseguente abbandono della produzione agricola e delle campagne. Si ritiene, inoltre, che non è possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima mediante la capitalizzazione dei redditi poiché questi sono strettamente legati all'attività svolta.

Si ritiene, pertanto, che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di divisione possa essere determinato mediante "la stima comparativa" adottando quale parametro di comparazione la superficie del lotto e facendo riferimento al valore agricolo medio, determinato ogni anno, nell'ambito delle singole regioni agrarie, dalla Commissione Provinciale Espropri dell'Agenzia del Territorio.

5.2.4.2 Determinazione del più probabile valore di mercato

L'ufficio del Territorio di Isernia, relativamente alla 4^o Regione Agraria "Montagna Alto Trigno e Sannio Settentrionale" e nello specifico al Comune di Frosolone, per i fondi destinati a pascolo, qual'è quello in esame, prevede un valore agricolo medio pari a 0,342€/mq.

Il valore per unità di superficie è riferito a fondi ordinari e pertanto non tiene conto di particolare caratteristiche di pregio o degrado del bene in esame.

Al fine di valutare il più probabile valore dell'immobile si è confrontato il bene oggetto di stima con il bene ordinario cui il sopracitato valore medio fa riferimento. Il confronto è stato eseguito portando in conto tutte le specificità intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano.

L'analisi della succitata fonte, contestualmente all'applicazione di tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il particolare livello di qualità del bene oggetto di valutazione ha portato al seguente valore:

$$V_{m0, TerrenoAgricolo} = C_e \cdot C_i \cdot C_p \cdot v_{mu} \cdot S_f = 0,900 \cdot 0,900 \cdot 1,125 \cdot 0,342 \cdot 5940 \\ = \mathbf{€1.851,19}$$

5.3 Determinazione quote e conguagli

In base alle quote definite in precedenza ed in relazione ai valori dei singoli immobili determinati nelle precedenti sezioni si sono calcolati i valori delle singole quote (costituite da fabbricati e terreni) a cui corrispondono i conguagli riportati in Tabella 5.



Quota	Fabbricati [€]	Terreni [€]	Totale [€]	Conguaglio [€]
1	83,442.91	58,637.30	142,080.20	0.00
2	123,572.60	19,828.67	143,401.27	-1,321.06
3	138,907.96	1,851.19	140,759.15	1,321.06
4	106,478.12	35,602.08	142,080.21	0.00
		Totale	568,320.82	0.00

Tabella 5: Determinazione del valore complessivo delle quote e dei singoli conguagli.

6 Conclusioni

In ottemperanza all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U., a seguito di una dettagliata analisi del compendio immobiliare in oggetto, e sulla base delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei beni costituenti lo stesso, ha redatto uno specifico progetto di divisione.

Tale progetto è stato individuato attraverso un procedimento iterativo, in un insieme di soluzioni tecnicamente fattibili sotto il profilo della funzionalità ed agibilità, al fine di minimizzare i conguagli in denaro necessari per pareggiare le quattro quote.

Per ognuno dei beni appartenenti alle singole quote, adottando specifici criteri di stima, è stato quindi determinato il più probabile valore di mercato.

Sono stati infine calcolati i conguagli in denaro necessari per pareggiare le quattro quote di divisione del compendio immobiliare.

Per quanto esposto in precedenza il C.T.U ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rionero Sannitico,
20 gennaio 2016

Il C.T.U.
arch. Silvia Antonelli



A Decreto di nomina del 25.05.2015



2 CFU.

IL GIUDICE
Dott. Emiliano Vassallo



B Verbale di giuramento del 28.09.2015



**TRIBUNALE DI ISERNIA****Verbale d'udienza**

All'udienza del 28.9.2015 sono comparsi l'avv. Siravo Giovanni per delega dell'avv. Colalillo per l _____ nonché l'avv. Alessia Giancola per delega dell'avv. Barbieri, per il convenuto _____ la quale ribadisce la nomina quale CTP dell'ing. Claudio Fera con studio in Isernia via Piemonte n. 9 PEC claudio.fera@ing.pec.eu. L'avv. Siravo si riserva la nomina di CTP. È presente altresì il CTU Antonelli Silvia, il quale, disposto ad accettare l'incarico, presta giuramento di rito e dichiara: sono e mi chiamo Antonelli Silvia, nata a Isernia il 11.1.1979 e residente in Rionero Sannitico alla via Roma 114.

Il Giudice

Letto il verbale che precede;
rilevata la contumacia dei convenuti;
ritenuto che la divisione possa essere disposta con ordinanza, dal momento che le contestazioni di cui all'art. 785 c.p.c. devono essere serie, concrete ed effettive, non potendosi individuare nella mancata costituzione o comparizione all'udienza o nel silenzio tenuto dalla parte comparsa (arg. ex Cass. nn. 12949/1999; 3262/1987; 3316/1960);
rilevato che, secondo quanto riferito dal CTU, il compendio immobiliare è comodamente divisibile;

P.Q.M.

dichiara lo scioglimento della comunione;
conferisce incarico al CTU per la predisposizione di progetto divisionale;
concede al CTU termine di **giorni 90** (di cui 60 per la predisposizione della perizia e suo inoltro ai CTP; 15 giorni a costoro per fare pervenire al CTU le proprie osservazioni; ulteriori 15 giorni al CTU per collazionare la perizia definitiva) dal primo accesso, per il deposito in via telematica della relazione tecnica (nonché per il deposito in Cancelleria di copia della medesima relazione su supporto informatico);
autorizza, altresì, il CTU al ritiro delle produzioni delle parti ed autorizza le parti, che non lo abbiano ancora fatto, a nominare propri consulenti tecnici di parte fino al giorno del primo sopralluogo.



Il Giudice dà atto che il CTU fissa la data per il primo accesso al 12.10.2015, ore 10:30 presso i luoghi di causa.

Il CTU (anche per ritirata produzione)

Silvia Antonelli

Rinvia per l'approvazione del progetto divisionale al 22.2.2016, onerando parte attrice della notifica del presente verbale ai contumaci almeno 10 giorni prima dell'udienza.

È verbale, alle ore 10:00

Il Giudice
Dott. Emiliano Vassallo

Per i

