

STUDIO TECNICO FICARELLI

Ingegneria Applicata all'Infortunistica Stradale

dott. ing. Luigi Ficarelli

Via Antonio Regina n° 3 - 71100 Foggia
Tel./Fax: 0881.66.26.01 - Cell: 339.71.732.71
Email: luigificarelli@gmail.com

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Civile



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

causa civile n° 3360/08 R.G.

PERIZIA DI DIVISIONE IMMOBILI
Comune di Ortona (FG)

GIUDICE:

DOTT. MARCO GALESÌ

ATTORE:

UNICREDIT BANCA DI ROMA

CONVENUTO:

FOGGIA, 16 Giugno 2010



(dott. ing. Luigi Ficarelli)

VISTI E APPROVAZIONI:

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

V° depositato
per il
il

in Cancelleria
21/6/2010



IL CANCELLIERE
(Francesco Di Pasquale)

[Handwritten signature]

Sommario

PREMESSA	1
LOCALE BOX SITO IN ORDONA (FG), ALLA VIA IRPINIA NN.4/B E 4/C. LOTTO 001	2
APPARTAMENTO SITO IN ORDONA (FG), ALLA VIA IRPINIA N.6, PIANO 2. LOTTO 002	5
LOCALE NEGOZIO SITO IN ORDONA (FG), ALLA VIA IRPINIA NN.8/A e 8/B, PIANO TERRA. LOTTO 003	9
DIVISIONE DEGLI IMMOBILI SECONDO LE QUOTE PROPORZIONALI DERIVANTI DAL DIRITTO DI COMUNIONE DEI BENI TRA I CONIUGI	13

PREMESSA

Il giorno 03.02.2010 il sottoscritto, ing. Luigi Ficarelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia al n. 2495 e presente nelle liste dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Foggia al n. 405, con studio tecnico in Foggia alla via Antonio Regina n. 3, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott. Avv. Marco Galesi di redigere relazione di Stima di Immobili per la causa civile n. 3360/08 R.G. del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Civile, onde rispondere ai seguenti quesiti:

"Previo aggiornamento dei valori di stima degli immobili oggetto del presente giudizio di divisione, sulla scorta delle risultanze della relazione di stima depositata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.146/91 di R.G.Es., prodotta dall'attrice, proceda il C.T.U. alla formazione delle quote di uguale valore da assegnare o attribuire ai dividendi e stabilendo l'ammontare di eventuali necessari conguagli in denaro".

Dopo l'accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, il sottoscritto perito con invito a mezza raccomandata A/R comunicava alle parti costituite in giudizio di aver fissato per il giorno 27.02.2010 alle ore 15:30 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati al fine di iniziare le operazioni peritali.

In tale data alla presenza del sig. _____ figlio del sig. _____ proprietario degli immobili oggetto di pignoramento. e dell'ing. _____ quale consulente tecnico di parte della UNICREDIT BANCA DI ROMA, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali. Preso atto della documentazione allegata ai fascicoli di parte, con particolare riferimento alla relazione d'ufficio del 19/10/2006 a firma dell'ing. _____ constatando l'assenza di idonei stralci planimetrici delle entità immobiliari pignorate, nonché l'assenza di corretti e logici numeri civici lungo il tratto stradale di Via Irpinia nel Comune di Ortona, non si riuscivano ad identificare con certezza gli effettivi immobili oggetto di perizia. Di conseguenza il C.T.U. si riservava un'indagine appropriata con il ritiro di relative planimetrie e visure aggiornate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Foggia.

Il giorno 15.05.2010, alle ore 10:00, il C.T.U. riapriva le attività peritali per la causa in epigrafe dando appuntamento alle parti nel Comune di Ortona (FG) alla Via Irpinia n. 6. Alle operazioni presenziava esclusivamente l'ing. _____ LI, quale consulente di parte per la ricorrente UNICREDIT BANCA DI ROMA. Nessuno compariva per le altre parti costituite nonostante regolarmente avvisate a mezzo fax legale con conferma di ricezione e lettura. Si precisa che il sig. _____ nonostante avvisato a mezzo fax legale presso l'avv. _____ O, non si è presentato rendendo impossibile l'accesso agli immobili oggetto di perizia, dei quali si provvede alla sola ispezione dall'esterno. Preso atto di quanto sopra il C.T.U. ed il C.T.P. ing. _____ I, con l'ausilio della corretta e aggiornata documentazione catastale degli immobili in oggetto, sono riusciti a localizzare le unità immobiliari ed hanno provveduto a tutti i possibili e opportuni rilievi fotografici.

**LOCALE BOX SITO IN ORTONA (FG), ALLA VIA IRPINIA NN.4/B E 4/C.
LOTTO 001**

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

- 1.1. La documentazione in atti è risultata non completa ed insufficiente allo svolgimento dell'incarico peritale. Tramite la stessa è stato possibile però eseguire un'accurata indagine presso gli uffici comunali e quelli competenti dell'Agenzia del Territorio, per mezzo dei quali si è provveduto al ritiro di planimetrie catastali e certificazioni tecnico-urbanistiche che diventano tutti parte integrante della presente relazione tecnica d'ufficio.
- 1.2. Dopo l'accurato approfondimento della certificazione catastale, ed a seguito dell'identificazione dell'immobile originariamente registrato presso il Comune di Ortona

(FG) al protocollo 0344 anno 1982, l'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia rilasciava i seguenti chiarimenti: "si comunica che, dal riesame degli atti, è stato riscontrato che la D.N.C. prot. n.344 del 28/05/1982, si riferisce all'accatastamento della unità immobiliare, ubicata al piano terra, in Via Irpinia nn. 4/B e 4/C, identificata in atti al F. 56, part.255 sub 6. Tale unità immobiliare, in seguito alla denuncia di variazione prot. n.273057 del 05/10/2001, è stata soppressa, perché divisa nelle unità distinte al F.56 part.255 sub 87 e 88. Di dette unità, quella distinta dal F.56 p.lla 255 sub 87, è stata soppressa, in seguito alla denuncia di variazione prot. n. 53588 del 03/03/2004, è sostituita dall'unità individuata dal F.56 part. 255 sub 91; l'altra distinta dal F. 56 part. 255 sub 88, in seguito alla denuncia di variazione prot. n. 53610 del 03/03/2004, è stata soppressa e sostituita dall'unità individuata F.56 p.lla 255 sub 92. Inoltre, in seguito alle denunce di variazione prot. n. 50860 e n. 50861 del 28/10/2005 per allineamento mappa, le suddette unità (F.56 part.255 sub 91 e 92) sono state soppresse e sostituite rispettivamente dalle unità identificate dal F.56 part. 951 sub 91 e 92. Infine, tali unità, in seguito alla denuncia di variazione prot. n.69/2007, in atti dal 11/12/2007, per variazione territoriale del 18/09/2003, sono state trasferite al Comune di Ortona, con il nuovo identificativo del F. 5, mantenendo invariati gli altri dati precedenti della part. 951 e dei sub 91 e 92".

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI¹:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

Unità immobiliare intestata a _____ Beatrice per la quota di 1000/1000, distinta al foglio 5 del Comune di Ortona (FG), particella 951, subalterno 91. In proprietà dal 12/12/1984 ad oggi con atto a firma di notaio Dr. BUONASORTE Vincenzo del 17/12/1984 (Repertorio 81338).

Unità immobiliare intestata a f _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno, distinta al foglio 5 del comune di Ortona (FG), particella 951, subalterno 92.

Cronistoria al ventennio:

Nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n.146/2001 R.G. Es., l'immobile in oggetto è risultato intestato al sig. f _____

¹Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.

Al ventennio l'immobile in oggetto con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. BUONASORTE Vincenzo del 12/12/1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 18/12/1984, Repertorio n. 81338, si trasferiva la proprietà dell'immobile pignorato ai sigg.ri _____ e _____, con identificazione al Catasto Fabbricato di Foggia al foglio 56, p.lla 255 sub 6.

Successivamente a seguito di denunce di variazioni e soppressioni da parte dell'Agenzia del Territorio di Foggia, come riportato nel paragrafo n.1 sopra citato, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento veniva identificata nel Comune di Ortona al foglio 5, p.lla 951 sub 91 e 92.

Ad oggi, le predette unità immobiliari sono intestate a:

- la p.lla 951 sub 91, di proprietà della sig.ra _____, nata a Ortona (FG) il 26/01/1949 per la quota di 1000/1000;
- la p.lla 951 sub 92, di proprietà dei sigg.ri _____ nata a Torino il 03/01/1975 e _____ nato a Foggia il 07/08/1971, per la quota di 1/2 ciascuno.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE:

N.C.E.U. – Comune di Ortona (FG) cod. M266

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	951	91		A/3	2	4 vani	227,24 €

N.C.E.U. – Comune di Ortona (FG) cod. M266

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	951	92		A/3	2	6 vani	340,86 €

3. STATO DI POSSESSO:

In riferimento a quanto prescritto in precedenza l'immobile oggetto di divisione non può essere valutato né considerato nella quota di divisione tra i coniugi _____ e _____ in quanto non più di proprietà degli stessi.

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

1.1. La documentazione in atti è risultata non completa ed insufficiente allo svolgimento dell'incarico peritale. Tramite la stessa è stato possibile però eseguire un'accurata indagine presso gli uffici comunali e quelli competenti dell'Agenzia del Territorio, per mezzo dei quali si è provveduto al ritiro di planimetrie catastali e certificazioni tecnico-urbanistiche che diventano tutti parte integrante della presente relazione tecnica d'ufficio.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI²:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

Unità immobiliare intestata a _____ pe _____ distinta
al foglio 5 del Comune di Ortona (FG), particella 951, subalterno 83.

Cronistoria al ventennio:

A tutto il 24/03/2010, l'immobile oggetto di pignoramento appartiene al sig.

Al ventennio il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento non era stato ancora costruito, ma il suolo sul quale sorge lo stesso, censito in Catasto Terreni al foglio 56, p.lle 31, 192, 35, 251, 193, 255, 256 e 257, era di proprietà dei sigg.ri _____ e _____ per la quota di 1/2 pro-capite ai quali pervenne dal sig. _____, nato a Foggia il 05/03/1924, con atto a rogito del Notaio DR. BUONASORTE Vincenzo in data 08/04/1980, trascritto a Foggia il 22/04/1980 ai nn.6921/97807.

Il Comune di Orta Nova rilasciava al predetto sig. _____ Concessione Edilizia inerente la licenza per "la costruzione di un fabbricato da eseguirsi in Via Irpinia, Via Neviera e Via F.lli Bandiera", in data 17/07/1980.

Il Comune di Orta Nova rilasciava al predetto sig. _____) Permesso di abitabilità del fabbricato precedente citato in data 31/05/1983.

²Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.

A seguito di variazione territoriale effettuata dall'Agenzia del Territorio l'unità immobiliare è stata trasferita dal Comune di Orta Nova identificato al foglio 56, p.lla 951, sub 83 al Comune di Ortona identificato al foglio 5, p.lla 951, sub.83.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Ortona (FG) Via Irpinia n.6.

Composto da cucina, salone, tre camere da letto, bagno, due ripostigli, un balcone un terrazzo, sviluppato su una superficie lorda complessiva di circa 258,49 mq.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ortona (FG): foglio 5, particella 951, subalterno 83, posto al piano secondo. Confini: a est con altra ditta, a Nord con proprietà e e a Ovest con Via F.lli Bandiera, a Sud Con Via Irpinia.

N.C.E.U. – Comune di Ortona (FG) cod. M266

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	951	83		A/2	3	8,5 vani	570,68 €

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro a traffico moderato.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non ci sono collegamenti pubblici.

Servizi offerti dalla zona: Buona presenza di attività commerciali e pubbliche.

Descrizione immobile

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in Comune di Ortona (FG), Via Irpinia n.6.

Appartamento da cucina, salone, tre camere da letto, bagno, due ripostigli, un balcone un terrazzo, sviluppato su una superficie lorda complessiva di circa 258,49 mq.

L'edificio è stato ultimato nel 1983.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	188,92	1	188,92		buone
Balconi	69,57	0,25	17,40		buone
	258,49		206,32		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale in c.a., condizioni buono.
 Rivestimenti esterni: Superfici verticali intonacate al civile.
 Solaio (struttura): solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
 Infissi esterni: Tipologia sia a singola che doppia anta battente; materiale in alluminio e vetro con tapparelle.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002:

4.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età, nonché con la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio.

4.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio N.C.E.U. di Foggia, Conservatoria dei registri Immobiliari di Foggia, Borsino immobiliare OMI.

4.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	€/mq	Valore intero	Valore diritto
Immobile	206,32	850	€ 175.372,00	€ 175.372,00

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e

per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 17.537,20
Adeguamento impianto elettrico:	Nessuno
Opere edilizie necessarie alla divisione:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna

5. PREZZO BASE DELL'IMMOBILE LOTTO 002

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 157.834,80

6. STATO DI POSSESSO:

Proprietà intera del sig. I _____ come indicato nel paragrafo titoli di proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuna
7.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna
7.3. Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno
7.4. Altre limitazioni d'uso:	Nessuna

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

8.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20/11/1987 ai nn.19290/17417 per la complessiva somma di L. 50.000.000 a favore della BANCA DI SANTO SPIRITO, con sede in Roma, contro

e _____, gravante fra l'altro, sul comprensorio di vecchi fabbricati sito tra Via Irpinia, Via Neviera e Rione Forucci, a garanzia della somma di L.30.535.619, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 08/05/1987.

8.2. Pignoramenti:

Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 13/03/20014 ai nn.4854/3734 a favore della BANCA DI ROMA s.p.a., con sede in Roma contro il debitore esecutato, erroneamente per l'intero e gravante sui beni oggetto del pignoramento.

8.3. Altri oneri:

Nessuno

**LOCALE NEGOZIO SITO IN ORDONA (FG), ALLA VIA IRPINIA NN.8/A e 8/B, PIANO
TERRA.
LOTTO 003**

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

1.1. La documentazione in atti è risultata non completa ed insufficiente allo svolgimento dell'incarico peritale. Tramite la stessa è stato possibile però eseguire un'accurata indagine presso gli uffici comunali e quelli competenti dell'Agenzia del Territorio, per mezzo dei quali si è provveduto al ritiro di planimetrie catastali e certificazioni tecnico-urbanistiche che diventano tutti parte integrante della presente relazione tecnica d'ufficio.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI³:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

Unità immobiliare intestata a _____, distinta
al foglio 5 del comune di Ortona (FG), particella 951, subalterno 10.

Cronistoria al ventennio:

³Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.

A tutto il 24/03/2010, l'immobile oggetto di pignoramento si appartiene al sig.

per la quota di 1000/1000.

Al ventennio il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento non era stato ancora costruito, ma il suolo sul quale sorge lo stesso, censito in Catasto Terreni al foglio 56, p.lle 31, 192, 35, 251, 193, 255, 256 e 257 era di proprietà dei sigg.ri _____ e _____, per la quota di ½ pro-capite ai quali pervenne dal sig. _____ nato a Foggia il 05/03/1924, con atto a rogito del Notaio DR. BUONASORTE Vincenzo in data 08/04/1980, trascritto a Foggia il 22/04/1980 ai nn.6921/97807.

Il Comune di Orta Nova rilasciava al predetto sig. _____ Concessione Edilizia inerente la licenza per "la costruzione di un fabbricato da eseguirsi in Via Irpinia, Via Neviera e Via F.lli Bandiera", in data 17/07/1980.

Il Comune di Orta Nova rilasciava al predetto sig. _____ Permesso di abitabilità del fabbricato precedente citato in data 31/05/1983.

A seguito di variazione territoriale effettuata dall'Agenzia del Territorio l'unità immobiliare è stata trasferita dal Comune di Orta Nova identificato al foglio 56, p.lla 951, sub 10 al Comune di Ortona identificato al foglio 5, p.lla 951, sub.10.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Ortona (FG) Via Irpinia nn.8/A e 8/B.

Composto da locale negozio con ripostiglio e bagno, sviluppato su una superficie lorda complessiva di circa 93,52 mq.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Ortona (FG): foglio 5, particella 951, subalterno 10, posto al piano terra. Confini: a est con il numero civico n. 8/C, a Nord con altra ditta, a Ovest con il numero civico n. 8, a Sud con Via Irpinia.

N.C.E.U. – Comune di Ortona (FG) cod. M266

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	951	10		C/1	2	87 mq	1.141,27 €

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro a traffico moderato.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non ci sono collegamenti pubblici.

Servizi offerti dalla zona: Buona presenza di attività commerciali e pubbliche.

Descrizione immobile

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in Comune di Ortona (FG), Via Irpinia nn.8/A e 8/B.

Immobile composto da locale negozio con ripostiglio e bagno, sviluppato su una superficie lorda complessiva di circa 93,52 mq.

L'edificio è stato ultimato nel 1983.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Negozio	93,52	1	93,52		Sufficienti
	93,52		93,52		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale in c.a., condizioni buono.

Rivestimenti esterni: Superfici verticali intonacate al civile.

Solaio (struttura): solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni:buone.

Infissi esterni: Serranda in condizioni buone.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 003:

4.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età, nonché con la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio.

4.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio N.C.E.U. di Foggia, Conservatoria dei registri Immobiliari di Foggia.

4.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	€/mq	Valore intero	Valore diritto
Negozio	93,52	1000	€ 93.520,00	€ 93.520,00

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali

insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 9.352,00**

Adeguamento impianto elettrico: **Nessuno**

Opere edilizie necessarie alla divisione: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LOTTO 003

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 84.168,00

6. STATO DI POSSESSO:

Proprietà intera del sig.
proprietà.

come indicato nel paragrafo titoli di

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

7.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

e di progettazione professionale, si ritiene possibile eseguire la divisione dei beni tra i due coniugi lasciando inalterato lo stato di fatto attuale degli immobili.

La soluzione ottimale di divisione è risultata la seguente:

CONIUGE (A): Proprietà intera dell'appartamento sito nel Comune di Ortona (FG) alla via Irpinia n. 6, piano 2°, a seguito di un corrispettivo pari a 36.833,30 € a favore del CONIUGE (B).

CONIUGE (B): Proprietà intera del locale ad uso commerciale sito nel Comune di Ortona (FG) alla via Irpinia nn. 8/A e 8/B, piano Terra

ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo
- Rilevi fotografici
- Planimetria e visure catastali
- Comunicazione di inizio operazioni peritali
- Verbale di Giuramento CTU con quesiti assegnati dal Giudice Esecutore

Foggia, 16 Giugno 2010


Luigi Ficarelli
dott./ing. Luigi FICARELLI

STUDIO TECNICO FICARELLI

dott. ing. Luigi Ficarelli

Via Enrico Berlinguer 7 - 71122 Foggia

Tel./Fax: 0881.66.26.01 - Cell: 339.71.732.71

Email: luigificarelli@gmail.com

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Civile



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

— causa civile n° 3360/08 R.G.

**PERIZIA DI AGGIORNAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE
CON CALCOLO DELLA QUOTA UNITARIA PER OGNI
PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE (LOTTO 2)**

Comune di Ortona (FG)

GIUDICE:

DOTT. **biso**

ATTORE:

UNICREDIT BANCA DI ROMA

CONVENUTO:

FOGGIA, 22 Novembre 2013

(dott. ing. Luigi Ficarelli)

VISTI E APPROVAZIONI:

PREMESSA

Il giorno 22.02.2013 il sottoscritto, ing. Luigi Ficarelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia al n. 2495 e presente nelle liste dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Foggia al n. 405, con studio tecnico in Foggia alla Via Enrico Berlinguer n. 7, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott. CISO di redigere relazione di Consulenza Tecnica per la causa civile n. 3360/2008 R.G. del Tribunale Ordinario di Foggia, onde rispondere al seguente quesito:

1. *Determinare nuovamente l'ammontare della quota da assegnare ad uno dei comproprietari relativamente al solo Lotto 2, senza tener conto del Lotto n. 3 e del relativo conguaglio quantificato nella relazione depositata in data 21.06.2010.*

Letto il quesito soprascritto, l'esperto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione messa a disposizione al C.T.U. è costituita da copia dei verbali di udienza e dai fascicoli delle parti costituite in giudizio, all'interno dei quali si riscontra:

- Perizia di CTU redatta dallo scrivente in data 16/06/2010;
- Perizia di CTU redatta dall'ing. in data 19/10/2006;
- Perizia di CTU redatta dall', in data 15/06/1998;
- Atto di Citazione della UNICREDIT BANCA DI ROMA nei confronti di

- Atto di Pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c.;
- Comparsa di costituzione per
- Comparsa di costituzione per
- Comparsa di costituzione per

TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI



INDAGINE TECNICA

LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 16.03.2013 alle ore 09:30, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali sui luoghi di causa, ovvero alla Via Irpinia n. 6/B nel Comune di Ortona. In tale data alla presenza della sig.ra _____ uora del sig. _____ la quale ha permesso l'accesso all'immobile oggetto di perizia, il C.T.U. ispezionava tutti i vani dell'immobile riscontrando una differenza di metrature tra quanto dichiarato sulla planimetria catastale e quanto invece riscontrato direttamente in tale sede.

All'uopo ha ritenuto opportuno una maggiore verifica con strumentazione di rilievo topografico e accesso all'immobile posto a OVEST dell'unità immobiliare ispezionata, alla quale risulterebbe aggiunta una camera e ripostiglio così come visibili sulla planimetria custodita presso il Catasto Urbano di Foggia.

Preso atto di quanto sopra lo scrivente conviene con la sig.ra _____ di differire tali operazioni ad altra data

Il giorno 22.06.2013 alle ore 16:15, il C.T.U. riprendeva le attività peritali presso l'immobile oggetto di perizia. Alle attività sono presenti la sig.ra _____

e il sig. _____. Il CTU con i presenti esegue rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile. Preso atto di quanto sopra il CTU chiude le operazioni peritali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto CTU dopo aver eseguito rilievi fotografici e planimetrici, ha constatato l'effettiva distribuzione dei vani all'interno dell'immobile oggetto di causa, evidenziando delle variazioni tra la planimetria catastale rilasciata dal Catasto di Foggia e lo stato di fatto riscontrato direttamente sui luoghi nel giorno del sopralluogo. Tale anomalia non poteva essere riscontrata con la perizia sempre eseguita dallo scrivente CTU, e depositata in data 21/06/2010, attesa l'impossibilità di accedere all'immobile oggetto di pignoramento, che in quell'occasione veniva stimato esclusivamente sulla sola scorta della documentazione cartacea e con gli accertamenti possibili presso i pubblici uffici.

Quindi, a seguito degli attuali interventi del CTU presso i locali interni dell'immobile, si poteva riscontrare la mancanza di una camera, di un ripostiglio e parte del disimpegno situati ad OVEST rispetto all'immobile ispezionato. Questi ultimi venivano accorpati

TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI



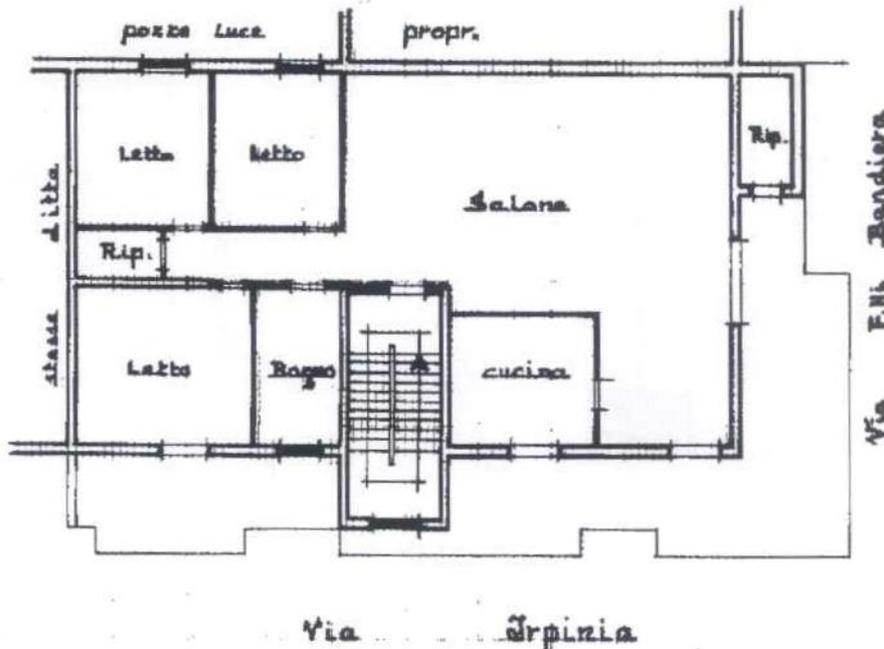
Dott. Ing. Luigi FICARELLI

Via Enrico Berlinguer n.7 - 71122 Foggia (FG)

P.IVA: 03451350718 (C.F.: FCRLGU78B26D643K)

presumibilmente all'appartamento adiacente e alla stessa quota di quello oggetto di perizia. Inoltre, si riscontrava la modifica interna della restante camera, del salone e della cucina, nonché la creazione di un secondo bagno.

Secondo quanto accertato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Foggia, lo stato e la consistenza dell'immobile avrebbero dovuto essere quelli ritratti nell'immagine sottostante:



Di fatto, però, sono state riscontrate anche delle variazioni sulla superficie esterna del balcone, nella zona confina con Via Irpinia e Via F.lli Bandiera. Infatti, in prossimità del vano tecnico il balcone ha una superficie di circa 2,50 mq in più rispetto alla planimetria rilasciata dal Catasto Urbano Edilizio.

Si evidenzia, infine, una volumetria interna più estesa rispetto a quella registrata in catasto e presso l'ufficio tecnico del Comune di Ortona, che interessa il vano bagno, ovvero quello confinante con il vano scala e posto a EST dello stesso. Le misurazioni raccolte permettono di stimare che nel predetto bagno sono presenti 18 mc distribuiti su una superficie di circa 6,00 mq non previsti né nell'accatamento né nella pratica di condono avanzata dallo stesso, nell'anno 1986.

Invece, lo stato attuale in cui versa l'immobile oggetto di perizia, visto quanto sopra descritto, può essere configurato nella planimetria aggiornato che segue, e che viene allegata alla presente relazione in formato A4.

TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI

OK
←



TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI



Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU si è portato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ortona per eseguire ulteriori accertamenti sullo stato attuale del condono edilizio già richiesto per l'immobile oggetto di perizia. In tale sede si riscontrava che la pratica di condono era rimasta allo stato in cui vennero condotti gli accertamenti dal CTU ing. ovvero il sig.

aveva già richiesto nell'anno 1986 un condono edilizio degli immobili al 2° piano del fabbricato di via Irpinia 6, ottenendo favorevolmente l'accoglimento della pratica di condono richiesto, utile alla trasformazione dei locali da lavatoio ad appartamento. Lo stesso però provvedeva in quell'anno a versare solo gli oneri di oblazione, rimanendo insolvente sino ad oggi del versamento degli oneri dovuti ai costi di costruzione e urbanizzazione.

Informato l'Ufficio Tecnico Comunale anche delle difformità riscontrate dallo scrivente CTU per il volume interno del bagno e per la superficie del balcone, non già previsti nella pratica di condono del 1986, lo scrivente CTU riceveva indicazioni sugli oneri



Dott. Ing. Luigi FICARELLI

Via Enrico Berlinguer n.7 - 71122 Foggia (FG)
P.IVA: 03451350718 (C.F.: FCRLGU78B26D643K)

necessari per regolamentare anche il predetto abuso, i cui costi verranno calcolati nel prosieguo della trattazione, specificatamente nell'apposito paragrafo destinato al calcolo di tutti gli oneri sospesi per la regolamentazione della pratica edilizia presso il Comune di Ortona.

In ultima analisi, e per quanto riguarda strettamente la vendita dell'immobile oggetto di perizia, si deve evidenziare che quest'ultimo è carente dell'attestato di certificazione energetica richiesto necessariamente per la vendita dell'immobile. Non avendo avuto esplicito incarico nell'accertamento peritale ad oggi espletato, lo scrivente CTU rimanda all'Ill.mo Giudice ogni decisione in merito, anche nell'ipotesi di una riconvocazione del sottoscritto per l'integrazione alla presente consulenza tecnica d'Ufficio dell'attestato di certificazione energetica sull'immobile oggetto di perizia.

CALCOLO DEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per quanto riguarda i costi di urbanizzazione e costruzione da versarsi in favore della pratica di condono edilizio, risultati pari a 3516,85 € (=6.809.580 £) su una superficie totale di 378,31 mq, gli stessi dovranno essere rivalutati con gli interessi previsti nella misura del 10% annuo dal 1986 al 1996, e del 5% annuo dal 1996 all'anno di versamento degli oneri. La somma totale dovrà essere in ultima analisi riportata alla superficie netta dell'immobile oggetto di pignoramento, la quale, considerando anche i vani previsti nella planimetria catastale, ma ad oggi non presenti visto l'accorpamento all'adiacente unità immobiliare, è risultata essere pari a 170 mq.

Richiamando dalla CTU dell' _____ l'ammontare al 1986 di costi di costruzione e urbanizzazione per un totale di 3516,85 €, si può rivalutare il capitale ad oggi secondo la seguente formula finanziaria:

$$C_{1996} = C_{in} \cdot (1 + i)^n = 3516,85 \cdot (1 + 0,1)^{10} = 9.121,80 \text{ €}$$
$$C_{att} = C_{1996} \cdot (1 + i)^n = 9121,80 \cdot (1 + 0,05)^{17} = 20.907,34 \text{ €}$$

Avendo appurato che la superficie dell'immobile oggetto di perizia è pari a circa 165,74 mq su un totale di 378,31 mq da condonare, si può determinare la somma degli oneri relativi alla sola unità immobiliare esaminata così come segue:

TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI

?



$$378,21:100 = 165,74:X$$
$$X = \frac{165,74 * 100}{378,21} = 43,82 \%$$

Quindi gli oneri derivanti dal condono del 1986 ad oggi ammontano ad euro:

$$\text{oneri} = 20907,34 * 0.4382 = 9161,60 \text{ €}$$

Ai predetti, bisognerà sommare i costi per sanare la superficie aggiuntiva riscontrata sul balcone nonché l'aumento di volume interno nel bagno non già previsto nel condono del 1986. L'ufficio comunale provvedeva a fornire indicazioni allo scrivente CTU per il calcolo delle somme, che viene riportato di seguito:

- Sanzione amministrativa di 230,00 € per le difformità accertate dallo scrivente;
- Costi di costruzione e urbanizzazione nella misura del doppio sulla superficie aggiuntiva riscontrata nel bagno

$$\text{oneri} = 2 \cdot S \cdot 50,00 \text{ €} = 2 \cdot 6 \cdot 50,00 = 600,00 \text{ €}$$

Dal quale si ottiene un totale di 830,00 € da versare al Comune di Ortona per sanare anche le difformità riscontrate dallo scrivente.

E' possibile concludere che ad oggi i costi utili a regolarizzare nel complesso la pratica edilizia presso il comune di Ortona ammontano ad un totale di:

$$\text{Costo totale} = 9161,60 + 830,00 = 9991,60 \text{ €}$$

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile sarà effettuata in base alla superficie dell'immobile oggi accertata a mezzo di estrazione della planimetria catastale, e con l'aggiunta delle superfici aggiuntive riscontrate dallo scrivente CTU in fase di sopralluogo.

Per la stima del più probabile valore di mercato attuale è stata condotta un mirata ricerca di mercato sul territorio ove è situato l'immobile oggetto di perizia, ed in alternativa veniva consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia

TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI



del Territorio (il cui estratto viene allegato alla presente relazione), giungendo ad accertare un possibile valore corrente di mercato dei beni oggetto di causa.

Ricalcolando le superfici commerciali dell'immobile oggetto di perizia si ottiene:

- Superficie coperta lorda = 193,68 mq
- Balconi = 0,25 * 60,50 = 15,12 mq

Superficie totale commerciale pari a 208,80 mq.

Valutazione commerciale:

Immobile	Superf. Comm.	€/mq	Valore
Lotto 2	208,80	650	€ 135.720,00

L'immobile possiede un probabile valore di mercato attuale pari a 135.720,00 €.

Dovendo considerare i seguenti costi necessari per:

- a) Regolarizzazione edilizia = 9.991,60 €
- b) Nuovo accatastamento conforme allo di fatto con il recupero della superficie accorpata all'unità immobiliare adiacente = 1.200,00 €
- c) Lavori edili per riacquisire la superficie accorpata all'unità immobiliare adiacente = 1.500,00 €
- d) Attestato di Certificazione Energetica = 500,00 €

Si ottiene un totale di costi 13.191,30 € da scorporare al valore globale dell'immobile.

Concludendo e dando precisa risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice, si riferisce che la quota parte da assegnare ad uno dei comproprietari relativamente al solo Lotto 2 è pari a:

$$\text{quota unitaria} = \frac{135720 - 13200}{2} = 61.260,00 \text{ €}$$

TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI



CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al quesito proposto dall'Ill.mo Giudice, si riferisce che la quota da assegnare all'attualità ad uno dei comproprietari dell'immobile, al netto dei costi ed oneri necessari alla regolarizzazione edilizia/catastrale, nonché delle spese di natura edilizia per il recupero di superfici accorpate ad altra unità immobiliare, e di quelle per commissionare la certificazione energetica dell'immobile, può essere considerata pari a € 61.260,00 €.

Si fa rilevare che il soggetto aggiudicatario dell'immobile periziato sarà tenuto a condonare interamente l'immobile secondo i costi riportati in relazione (salvo ulteriori interessi maturati), nonché ad eseguire regolare accatastamento, a provvedere alla certificazione energetica dell'immobile, ed infine ad eseguire lavori edili per il recupero di superfici di proprietà accorpate ad altra unità immobiliare adiacente a quella oggetto di perizia.

Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

Si allegano:

- ✓ Planimetria aggiornata dell'immobile
- ✓ Estratto quotazione OMI al 1° sem. 2013
- ✓ Rilievi fotografici
- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Nomina e Giuramento C.T.U.
- ✓ Ricevute PEC di accettazione e consegna alle parti della bozza CTU

Foggia, 22/11/2013



Ing. Luigi Ficarella
C.T.U.

TRIBUNALE
ORDINARIO DI
FOGGIA
C.C. n. 3360/2008 R.G.

promossa da
UNICREDIT BANCA DI
ROMA
contro

Giudice
Dott. CISO

C.T.U.:
Ing. Luigi FICARELLI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
12 2 NOV 2013
IL FUNZIONARIO CANCELLERIA
(Provveduto di F. SQUALE)

Pagina 8 di 8

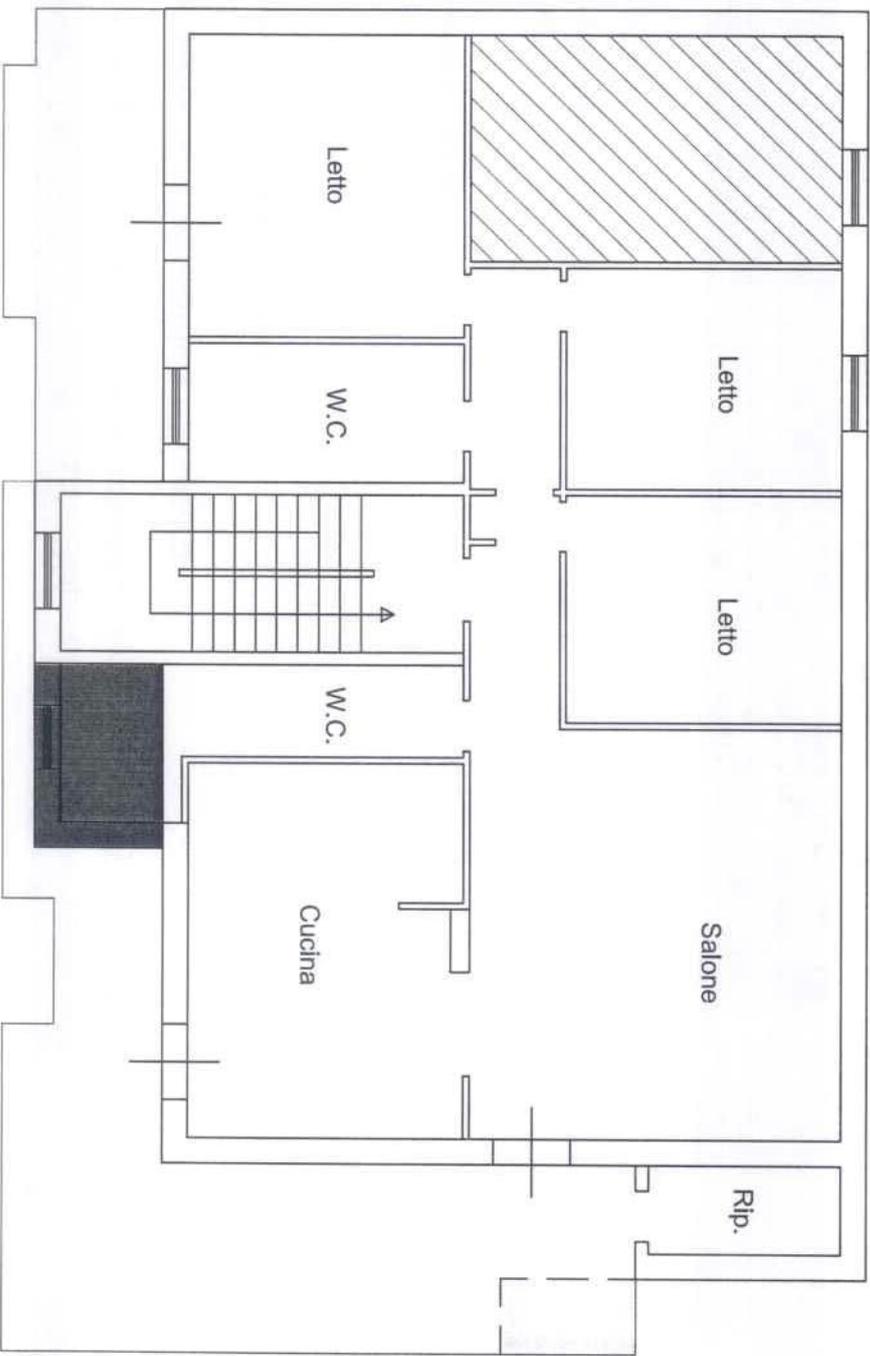
Dott. Ing. Luigi FICARELLI

Via Enrico Berlinguer n.7 - 71122 Foggia (FG)
P.IVA: 03451350718 (C.F.: FCRLGU78B26D643K)



Area da condonare = 2,50 mq

Proprietà



Altra Ditta

Via F.Ili Bandiera

Via Iripinia



Cerca:

[Vai](#)

[L'agenzia](#)

[Il tuo profilo fiscale](#)

[Cosa devi fare](#)

[Strumenti](#)

[Documentazione](#)

[Servizi online](#)

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - [Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ORDONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	650	L	1,6	2,1	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA





FOTO 1 - Ingresso dell'immobile di proprietà del sig. sito al 2°
piano di Via Irpinia n. 6 nel Comune di Ortona.



FOTO 2 - Vista del corridoio dell'immobile oggetto di perizia.



FOTO 3 - Vista dell'ingresso e corridoio dell'immobile oggetto di perizia.

STUDIO TECNICO - ing. Luigi Ficarelli
Via Enrico Berlinguer n. 7 - 71122 Foggia
tel/fax 0881.66.26.01 - cell 339.71.732.71





FOTO 4 - Ingresso della camera matrimoniale.



FOTO 5 - Vista della camera matrimoniale.

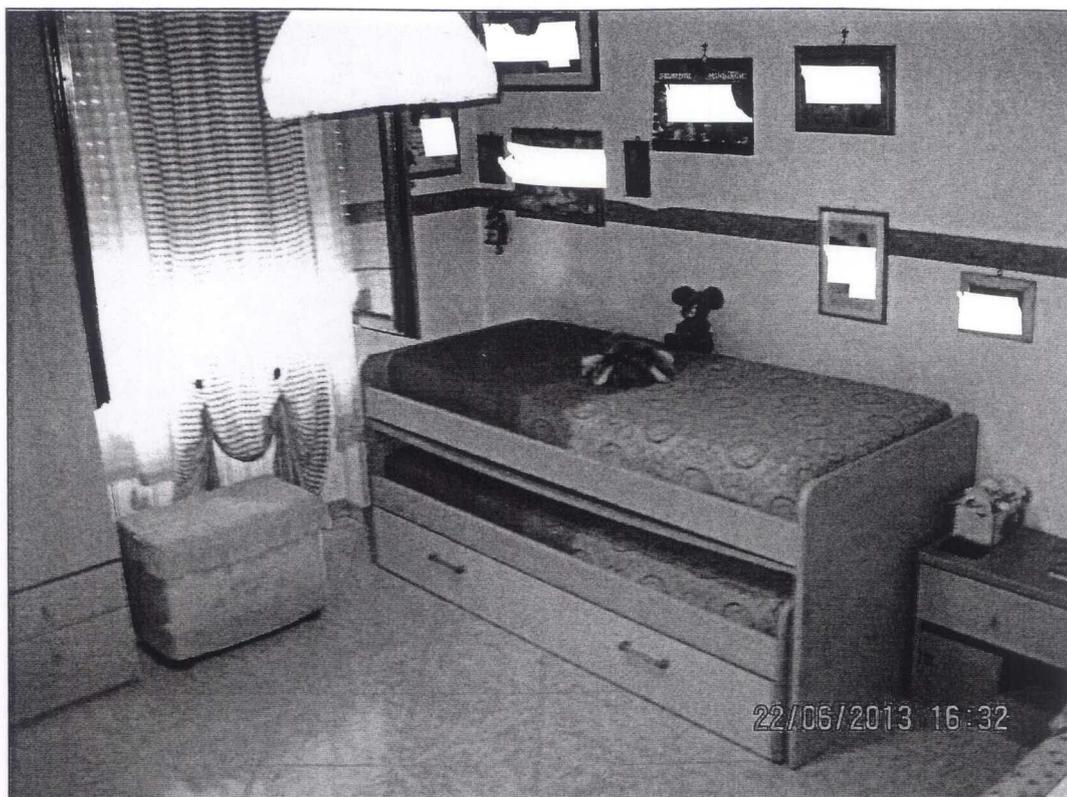


FOTO 6 - Vista della seconda camera da letto.



FOTO 7 - Vista della terza camera da letto ricavata da una parte del salone.

STUDIO TECNICO - ing. Luigi Ficarelli
Via Enrico Berlinguer n. 7 - 71122 Foggia
tel/fax 0881.66.26.01 - cell 339.71.732.71





STUDIO TECNICO - Ing. Luigi Ficarelli
Via Enrico Berlinguer n. 7 - 71122 Foggia
tel/fax 0881.66.26.01 - cell 339.71.732.71

FOTO 9 - Vista del bagno già esistente.



FOTO 8 - Vista del punto luce nella terza camera da letto confinante col salone.



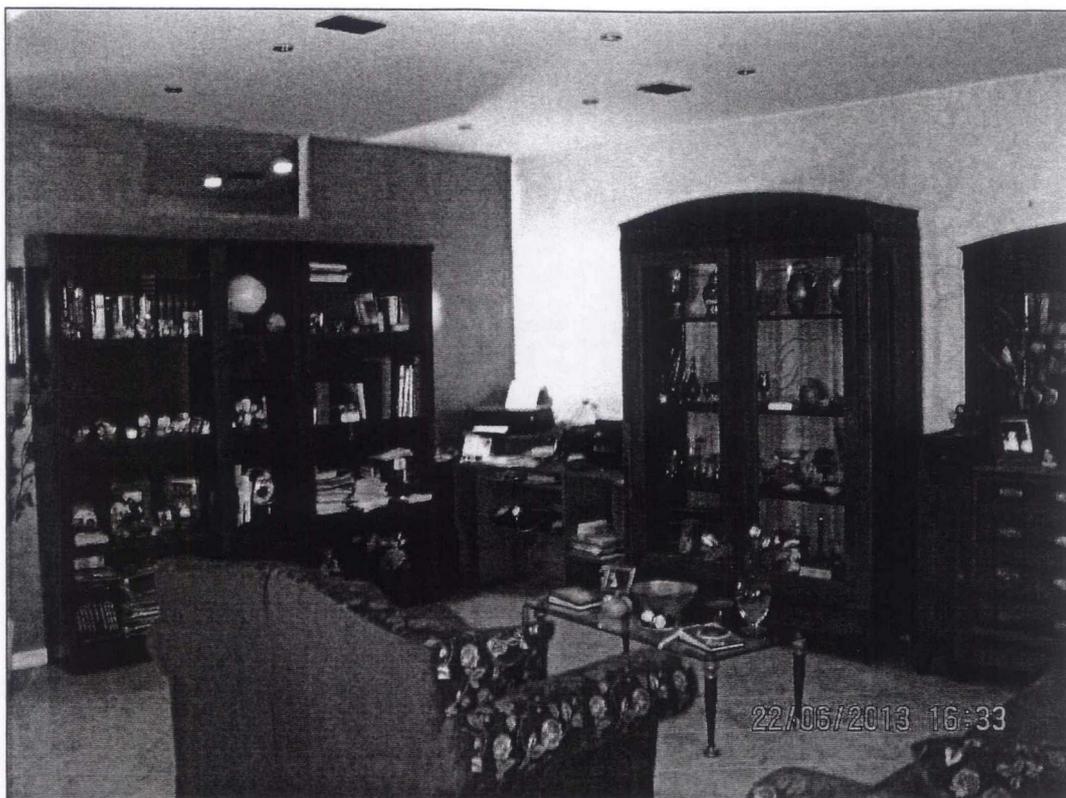


FOTO 10 - Vista del salone, dove si può riscontrare il punto luce della terza camera da letto ricavata da una parte del salone.



FOTO 11 - Vista della cucina.

STUDIO TECNICO - ing. Luigi Ficarelli
Via Enrico Berlinguer n. 7 - 71122 Foggia
tel/fax 0881.66.26.01 - cell 339.71.732.71



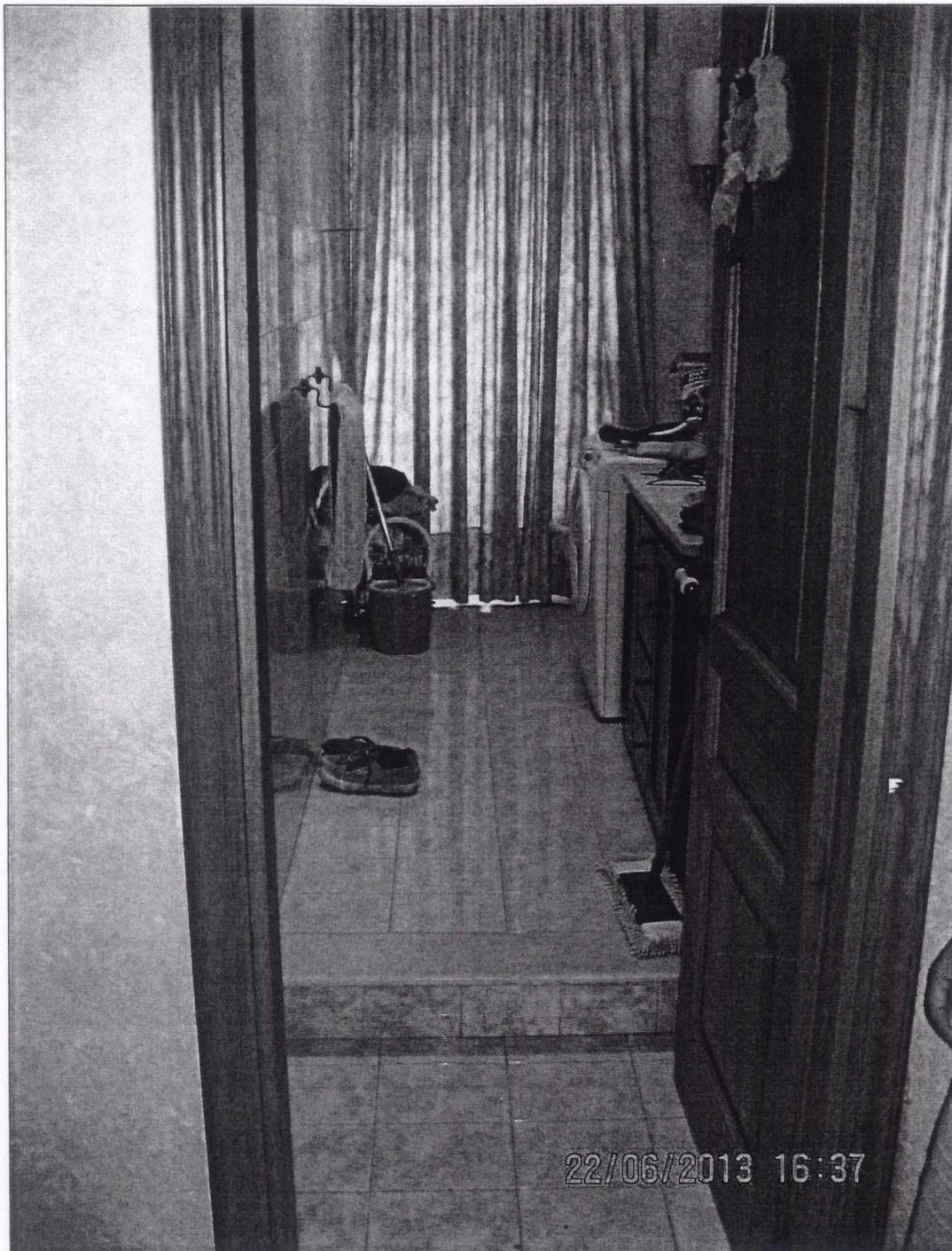


FOTO 12 - Vista del bagno di servizio ricavato da una parte della cucina e dove si riscontra l'ulteriore volume non indicato già nel condono del 1986.

STUDIO TECNICO - ing. Luigi Ficarelli

Via Enrico Berlinguer n. 7 - 71122 Foggia
tel/fax 0881.66.26.01 - cell 339.71.732.71





FOTO 13 - Porta del vano tecnico situato sul balcone.



STUDIO TECNICO - ing. Luigi Ficarelli
Via Enrico Berlinguer n. 7 - 71122 Foggia
tel/fax 0881.66.26.01 - cell 339.71.732.71

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento Civile n. 3360/2008 R.G.

promosso da

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.

- contro -

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 2/11/2022

PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 285 della categoria 'Ingegneri', veniva nominato con ordinanza del Giudice Dott.ssa Stefania Rignanese del 21/3/2022 C.T.U. nel procedimento civile indicato in epigrafe. All'udienza del 4/5/2022, dopo aver accettato l'incarico e dopo aver prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato a rispondere al quesito di seguito riportato: <<*dispone che l'ingegnere risponda con deposito di elaborato scritto al quesito formulato nel verbale di udienza del 2/10/2019, concedendo all'uopo giorni 90 da oggi per l'invio alle parti e al P.D. della bozza di relazione, con concessione di giorni 30 a questi ultimi per l'inoltro di osservazioni, con deposito dell'elaborato finale entro i successivi 30 giorni; autorizza l'ing. Iagulli ad avvalersi della forza pubblica ed a chiedere al proprietario dell'appartamento limitrofo di poter visionare la parte di immobile pignorato eventualmente annesso al proprio immobile ...>>. Il quesito formulato all'udienza del 2/10/2019 è: << ... *previa effettuazione di ulteriore accesso**

risponda con chiarimenti scritti alle osservazioni formulate dall'Avv. C. De Trino depositate il 23/1/2019 fornendo altresì ogni altra osservazione ritenuta utile sia allo stato dei luoghi che di ordine catastale ...>>. Ed infine le osservazioni formulate dall'Avv. De Trino nella relazione depositata il 23/1/2019 sono: << ... dalla lettura del secondo elaborato a firma dell'Ing. Ficarelli, risulta che una parte dell'immobile sarebbe stata accorpata presumibilmente ad altra proprietà e che le spese edili per riacquisire la predetta proprietà ammontano ad euro 1.500,00. Pertanto la situazione evidenziata dall'esperto necessiterebbe di approfondimenti tecnici, essenziali ai fini della corretta vendita>>.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva tutti gli atti depositati dai difensori delle parti costituite, le relazioni tecniche redatte dal precedente C.T.U., Ing. Ficarelli Luigi, nonché le relazioni del Professionista Delegato, Avv. Cristiano De Trino. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare l'appartamento oggetto della procedura civile e a determinare univocamente la sua effettiva consistenza. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Ufficio Tecnico del comune di Ortona.

In data 6/6/2022 il CTU inviava comunicazione a mezzo PEC ai legali delle parti costituite e al Professionista Delegato per comunicare che in data 8 giugno 2022 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato di proprietà del sig. _____ ubicato nel comune di Ortona (FG) alla via Irpinia n° 6/B riportato in Catasto al foglio n° 5, particella n° 951 subalterno n° 83 piano secondo interno 2, nonché presso l'appartamento confinante ad Ovest con quello staggito ricevente accesso tramite scalinata condominiale dal cortile comune e censito in Catasto al foglio n° 5, particella n° 951 subalterno n° 82 piano secondo, al fine di accertare lo stato dei luoghi e

raccogliere tutti gli elementi tecnici e le informazioni necessarie all'espletamento del mandato conferitogli (vd. allegato n° 1).

Nel luogo e all'ora prefissati il C.T.U. trovava a riceverlo la signora e il signor, quest'ultimo nato a Foggia il 16/4/1993, rispettivamente nuora e nipote del convenuto, sig. nato ad Accadia (FG) il 22/8/1942, nonché quali attuali detentori e abitanti dell'immobile de quo, e si constatava anche la presenza dell'Avv. procuratore di parte convenuta. Nessuno interveniva nell'interesse della parte attrice (vd. allegato n° 2).

La signora consentiva l'accesso all'interno dell'appartamento, ove il sottoscritto, alla continua presenza degli intervenuti, procedeva ad una accurata ispezione dello stato dei luoghi internamente ed esternamente all'immobile. Si provvedeva, inoltre, ad eseguire un rilievo fotografico ed uno planimetrico del cespite, annotando su foglio a parte tutte le misurazioni e le osservazioni/caratteristiche tecniche del caso. Dall'ispezione dello stato attuale dei luoghi è emerso che la porzione di immobile che all'atto della precedente CTU, così come definito dall'ing. Luigi Ficarelli nella propria relazione tecnica del 22 novembre 2013, risultava mancante poiché accorpata all'appartamento limitrofo posto alla stessa quota e a Ovest dell'immobile in oggetto, in realtà alla data risulta riannessa a quest'ultimo con cui è comunicante a mezzo di un vano porta, ancora allo stato grezzo e privo di infisso, aperto sul tramezzo del corridoio con lavori edili di recente realizzazione. La suddetta constatazione, corroborata da specifiche misurazioni eseguite in loco dallo scrivente al fine di verificare la corretta posizione della parete divisoria di confine con l'appartamento limitrofo, rendeva inutile procedere all'accesso al suddetto immobile e alla sua ispezione. Alle ore 18:20, terminate le operazioni peritali si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto da tutti gli intervenuti (vd. allegato n° 2).

Presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati il sottoscritto produceva la planimetria e la visura catastale dell'appartamento. Infine, per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile e per il reperimento della relativa planimetria assentita

dall'autorità comunale, il CTU in data 25 maggio 2022 inoltrava a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del comune di Ortona l'istanza, protocollata al n° 3909/2022 del 26/2/2022, per accedere al fascicolo edilizio del fabbricato in cui il bene de quo risulta inserito (vd. allegato n° 3). Dopo approfondite ricerche negli archivi dell'ufficio tecnico lo scrivente il 16 giugno 2022 riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui si acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti i menzionati accertamenti peritali, si procedeva alla stesura del presente elaborato.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI DI CAUSA

Dalla documentazione in atti si evince che trattasi di un appartamento urbano di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale sito nell'abitato del comune di Ortona (FG) alla via Irpinia n° 6/B, contraddistinto dall'interno numero 2, e censito nel catasto fabbricati del comune di Ortona in ditta a _____ nato ad Accadia (FG) il 22/8/1942, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 5, particella n° 951 subalterno 83, cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale totale 195 mq totale escluse aree scoperte 183 mq, rendita 570,68 € (vd. allegato n° 4).

Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui è inserito il cespite lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala, posto in allegato n° 5, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dallo sportello telematico unificato della Provincia di Foggia (vd. figure n° 1 e n° 2).

L'unità immobiliare in esame fa parte di una palazzina di 3 piani fuori terra (incluso il pianterreno) realizzata negli anni '80, ubicata nell'abitato di Ortona e ricevente accesso da civici di via Irpinia di via fratelli Bandiera e di via Neviera, e confinante nel suo insieme con un altro fabbricato e prospiciente le succitate strade pubbliche formanti angolo fra loro a due a due, salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2 e allegati n° 6 e n° 7).



Figura 1. Estratto del foglio di mappa catastale n° 5 con indicazione del fabbricato in cui è inserito il BENE (particella 951).



Figura 2. Fotografia aero-planimetrica del fabbricato in cui è inserito il BENE.

Il suddetto stabile ha forma in pianta rettangolare e struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato e da solai interpiani realizzati in latero-cemento. La copertura è piana, i muri di tompagno e i tramezzi interni sono realizzati in muratura. Esso si sviluppa attorno a un cortile condominiale centrale da cui si dipartono alcune scalinate condominiali. Il fabbricato non è dotato di ascensori. Le facciate risultano prevalentemente rivestite di intonaco per esterni del tipo graffiato e pittura al quarzo, ad eccezione del pianterreno il

cui rivestimento è realizzato in gran parte con piastrelle di pietra. I parapetti dei balconi sono realizzati in cemento e sovrastanti ringhiere metalliche verniciate (vd. figura n° 3). L'appartamento del sig. _____ riceve accesso da via Irpinia n° 6/B a mezzo di portoncino in legno e di scalinata comune ad altro appartamento posto al primo piano pure di proprietà della parte convenuta, con ingresso privato dalla porta di fronte salendo le scale sul pianerottolo.

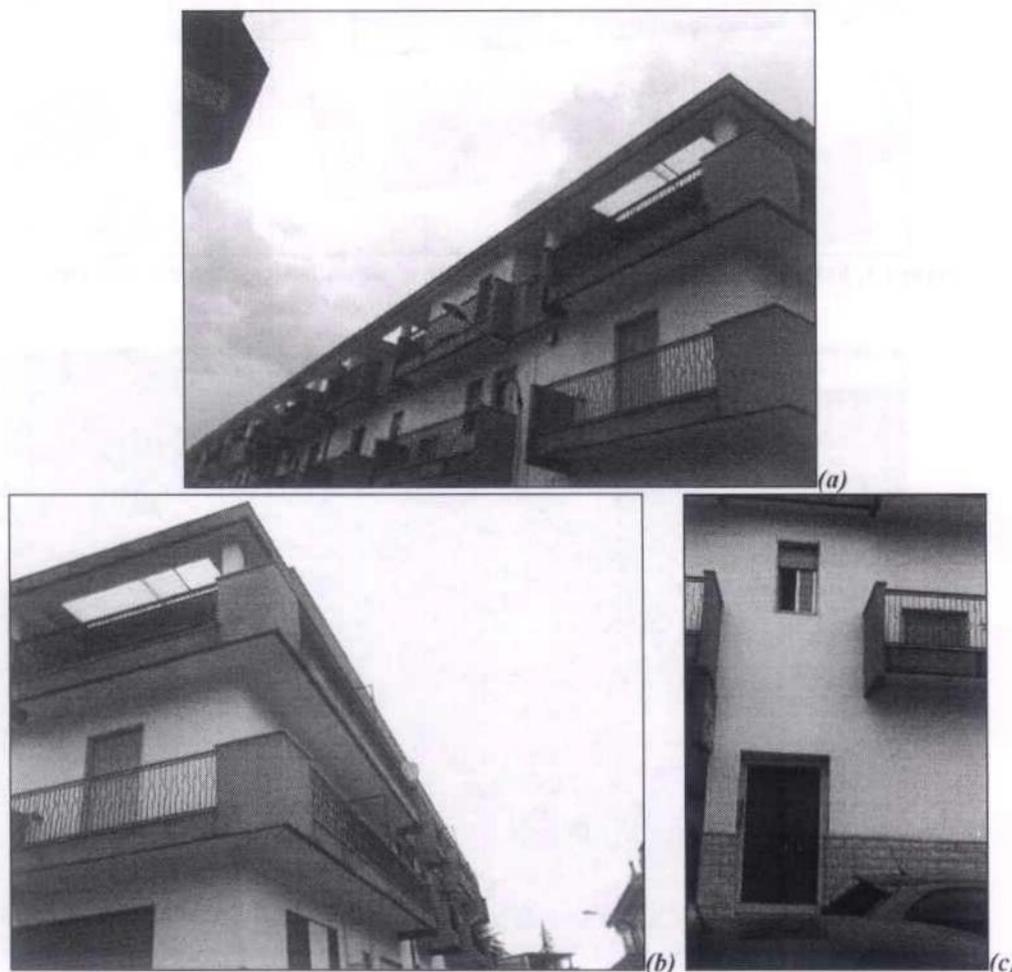


Figura n° 3. Fotografie del fabbricato sito in via Irpinia angolo via fratelli Bandiera angolo via Neviera: facciata su via Irpinia (a); prospetto su via fratelli Bandiera (b); portone di accesso al civico 6/B (c).

RISPOSTE AI QUESITI

1) Descrizione dello stato dei luoghi e verifica della planimetria dell'immobile

Dall'ispezione dei luoghi è emerso che allo stato attuale l'appartamento si compone di corridoio, salone, cucina, quattro camere, due bagni, ripostiglio esterno e di un ampio balcone, e che risulta confinante con altro appartamento di proprietà altrui e con altro appartamento della ditta, e che è prospiciente su via Irpinia e su via fratelli Bandiera formanti angolo fra loro, e su cortile

condominiale, salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 4).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo, e riprodotta in scala nell'allegato n° 9, con quella catastale emerge che sussistono una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni, nonché le difformità individuate dal precedente CTU consistenti in una maggiore volumetria e superficie interna per l'ampliamento effettuato, senza autorizzazione comunale, in uno dei due bagni e la maggiore estensione del balcone in prossimità del ripostiglio esterno (vd. figure n° 4 e n° 5, e allegati n° 8 e n° 9). Per una maggiore comprensione e descrizione degli abusivismi già documentati dall'ing. Luigi Ficarelli si rimanda alla lettura del suo elaborato peritale del 22/11/2013.

L'immobile risulta regolarmente accatastato con gli identificativi su riportati, mentre la relativa planimetria deve essere aggiornata poiché non conforme allo stato dei luoghi (vd. figure n° 4 e n° 5).

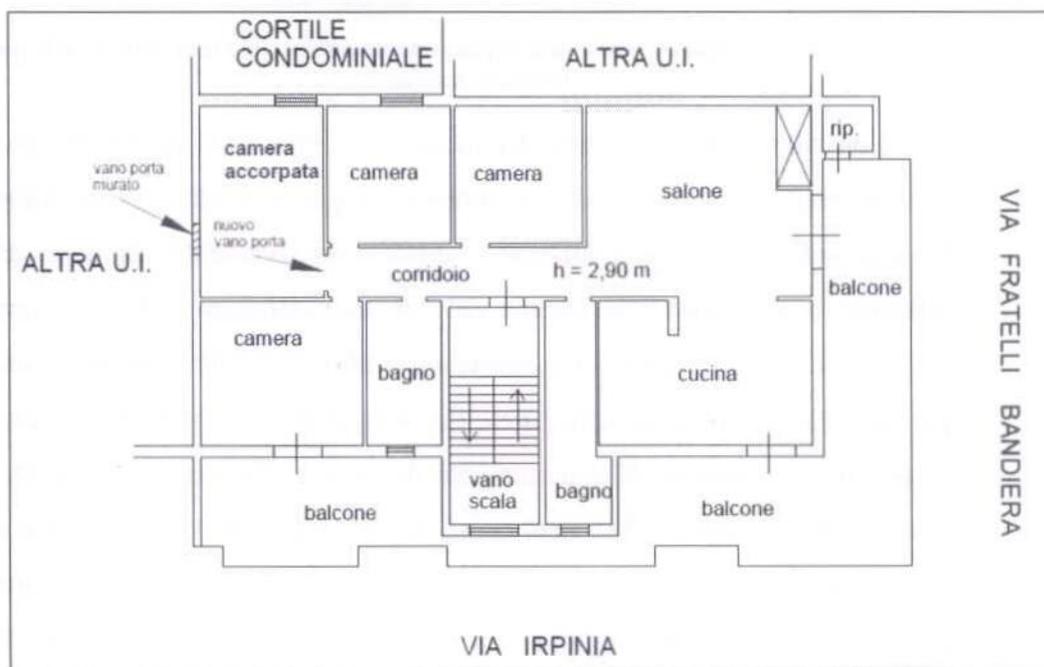


Figura n° 4. Planimetria attuale dell'appartamento ubicato in via Irpinia n° 6/B piano secondo, interno 2.

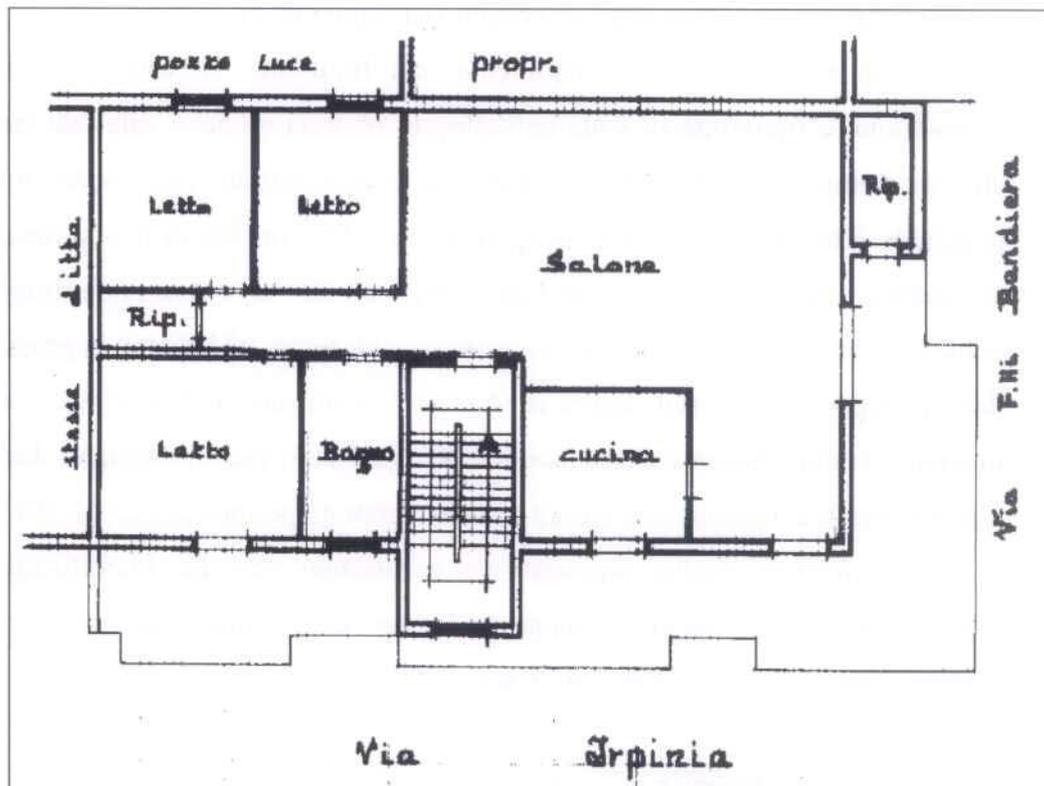


Figura n° 5. Planimetria catastale dell'appartamento ubicato in via Irpinia n° 6/B piano secondo, interno 2.

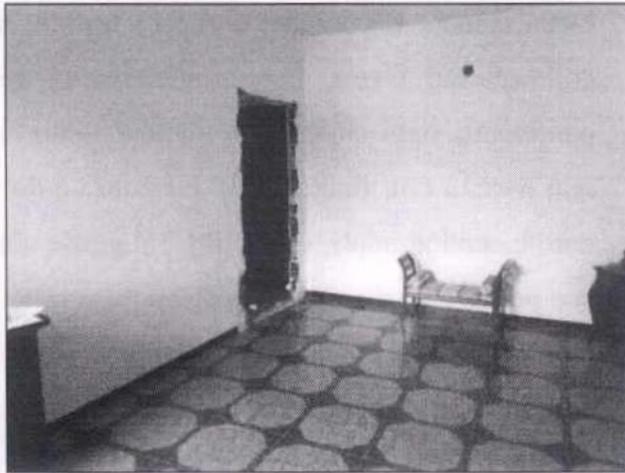
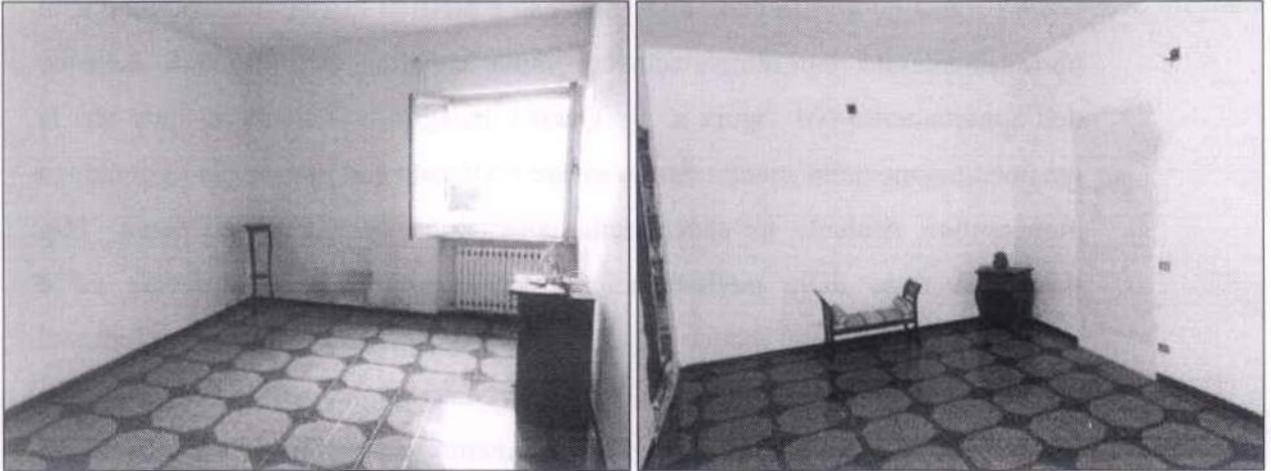
Con riferimento allo stato dei luoghi, a questo CTU preme evidenziare che il convenuto nelle more del procedimento ha già provveduto a ripristinare lo status quo ante, ovvero le condizioni originarie, relativamente alla complessiva consistenza e alla superficie interna del suo appartamento. Infatti, durante il sopralluogo è stato constatato che, grazie a recenti lavori edili e più precisamente l'apertura di un vano porta nella parete divisoria posta ad Ovest del corridoio, è stato possibile accorpate all'appartamento de quo la porzione di immobile che all'atto della precedente CTU, così come definito dall'ing. Luigi Ficarelli nella propria relazione tecnica, risultava mancante poiché annessa all'appartamento limitrofo posto alla stessa quota e a Ovest dell'immobile in esame. Dalle evidenze riscontrate in loco, ovvero dalla mancanza di opere murarie o tracce di esse, è stato possibile accertare che la porzione di immobile riannessa all'appartamento pignorato consiste in una sola camera e non anche in accessori di ripostiglio e porzione di disimpegno come invece il precedente CTU desumeva dalla lettura della planimetria catastale (che evidentemente non era aggiornata). Il vano porta aperto per permettere l'ingresso in detta camera risulta

ancora allo stato grezzo con i bordi sbazzati e privo di infisso interno, nonché in parte interessato dall'attraversamento della canalina dell'impianto elettrico dell'appartamento (vd. figura n° 6). Questo dettaglio unitamente al fatto che la pavimentazione nella camera risulta essere realizzata con mattonelle di ceramica monocottura risalente all'epoca della costruzione del fabbricato (anni '80), mentre il resto della pavimentazione dell'appartamento è uniforme ed è realizzata con differenti mattonelle di ceramica di più recente fattura confermano la circostanza che il distacco della camera sia stato operato nei primi anni di vita dello stabile proprio per ampliare l'appartamento contermini (vd. figura n° 6). Nella camera riaccorpata è ancora visibile il vecchio vano porta, sulla parete collocata ad Ovest, che la metteva in comunicazione con l'appartamento confinante, oggi chiuso con mattoni forati rivestiti di intonaco di tipo civile e non liscio (vd. figura n° 6). La stanza è dotata di una finestra con affaccio sul cortile condominiale, da cui il CTU grazie allo strumento di misurazione laser in suo possesso è riuscito a verificare la corretta posizione della parete divisoria di confine con l'appartamento limitrofo posto a Ovest, in quanto la stessa, in accordo alla planimetria di progetto doveva risultare, come di fatto è risultata, allineata alla porzione di muro esterno del fabbricato che delimita un angolo del suddetto cortile (vd. figura n° 4).

Allo stato attuale la stanza riannessa non è dotata di impianto elettrico e di illuminazione funzionante, inoltre presenta un elemento radiante in ghisa posto nel muro sottofinestra che non è collegato all'impianto di riscaldamento dell'appartamento. Infine, oltre al ripristino della finitura parietale è necessario ripristinare alcuni tratti del battiscopa rimosso in prossimità sia del nuovo vano porta che di quello murato (vd. figura n° 6). Il costo necessario per eseguire i suddetti lavori edili ed impiantistici è stato determinato dal CTU nel paragrafo che segue.

L'altezza utile interna della camera riannessa è uguale a quella dell'intero appartamento, ovvero 2,90 m.





(a)



(b)



Figura n° 6. Fotografie dell'appartamento: camera riaccorpata (a); vano porta allo stato grezzo di accesso alla camera (b); vano porta murato sulla parete Ovest della camera (c); dettaglio dell'impianto elettrico da ripristinare (d); elemento radiante da collegare all'impianto di riscaldamento (e); dettagli dei battiscopa da ripristinare (f).

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del comune di Ortona è risultato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile ebbe inizio il 28/7/1980 e ultimazione nel mese di maggio 1983 in virtù di Concessione

Edilizia n° 7 del 14/7/1980 e successiva Licenza Edilizia di variante prot. n° 3474 (pratica edilizia n° 24) del 31/12/1980 (vd. allegato n° 10).

In occasione del sopralluogo è stato accertato che l'appartamento presenta rilevanti difformità rispetto a quanto venne autorizzato dall'amministrazione comunale di Ortona con il rilascio delle succitate concessioni edilizie. Infatti il progetto originario al secondo piano del fabbricato di via Irpinia n° 6/B non prevedeva appartamenti ad uso abitativo, bensì locali adibiti a lavatoio e a stenditoio (vd. figura n° 7 e allegato n° 10).

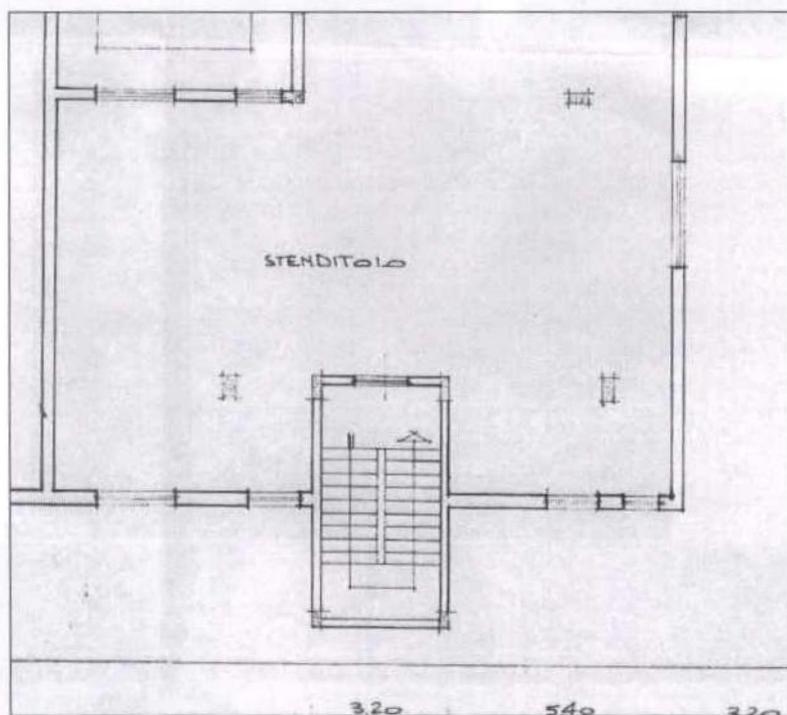


Figura n° 7. Planimetria di progetto del secondo piano del fabbricato ubicato in via Irpinia n° 6/B.

La differente distribuzione e destinazione degli spazi interni ed esterni del secondo piano rispetto al progetto assentito dall'autorità comunale venne realizzata abusivamente dal signor _____ sin dall'inizio della costruzione dello stabile. Per tale abuso il signor _____ i _____ o presentò, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio prot. n° 1575 del 29/3/1986 (vd. allegato n° 10). Dalle indagini condotte presso l'ufficio tecnico è emerso che l'istanza venne riconosciuta meritevole di favorevole accoglimento ma che il costruttore non completò il pagamento degli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) propedeutici alla corretta finalizzazione e ottenimento del condono degli abusi edilizi. Quanto suesposto veniva

dettagliatamente riportato anche dai precedenti CTU che hanno operato sia nel procedimento esecutivo n° 84/2001 R.G.Es che in quello civile in oggetto, e da ultimo dall'ing. Ficarelli Luigi il quale effettuava altresì il calcolo puntuale dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del cespite. Per una maggiore comprensione e definizione dei suddetti costi si rimanda alla lettura del suo elaborato peritale del 22 novembre 2013.

Alla luce della corretta planimetria redatta dallo scrivente (vd. allegato n° 9) appare necessario rettificare il calcolo della consistenza del cespite effettuato dall'ing. Ficarelli anche per l'utilizzo di più appropriati coefficienti di ragguglio delle superfici a differente destinazione. Questo CTU ha quindi determinato la consistenza complessiva dell'appartamento del signor _____ la Superficie Commerciale Vendibile, calcolandola in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento ad uso abitativo in secondo piano ubicato in via Irpinia n° 6/B interno 2	Superficie coperta – Piano Secondo	184,4	1	184,4
	Superficie scoperta – balconi	72,7	0,3 per 25 mq 0,1 per 47,7 mq	7,5 4,8
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				197 mq

(*) approssimata al metro quadro

2) verifica del valore venale dell'immobile e della quota spettante al comproprietario

Avendo determinato per l'immobile pignorato una superficie commerciale vendibile differente da quella calcolata dal precedente CTU (197 mq invece di 208,8 mq), ed essendo consapevole che questo errore potrebbe aver comportato la definizione di un valore venale dell'immobile non attendibile o veritiero, lo scrivente ritiene doveroso in questo elaborato peritale procedere con la verifica del suddetto valore di mercato, anche alla luce dei prezzi medi unitari di vendita aggiornati alla data, essendo ad oggi trascorsi 9 anni dalla precedente relazione di stima.

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui

riportate risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dell'unità immobiliare in esame è buono in relazione alla zona in cui è ubicata, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versa.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che per immobili ad uso abitativo della stessa fattispecie di quello in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 855,00 €/mq (media ponderata su proposte di vendita delle agenzie immobiliari di Ortona a giugno 2022, allegato n° 11),
- b) 801,00 €/mq (borsino immobiliare - quotazioni giugno 2022 – valore medio della fascia prima, allegato n° 11),
- c) 750,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - massimo delle quotazioni del 2° semestre anno 2021, allegato n° 11).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 802,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, riferito alla superficie commerciale vendibile e al valore unitario individuato, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Appartamento ad uso abitativo in secondo piano ubicato in via Irpinia n° 6/B	197	802,00	157.994,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			158.000,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

In sede di sopralluogo è emerso, però, che il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, ovvero:

- a) la camera accorpata richiede lavori di ripristino edili ed impiantistici;

- b) è necessario provvedere alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica delle opere abusive realizzate nell'appartamento così come dettagliato dall'ing. Ficarelli nella propria relazione, e a cui si rimanda per una migliore comprensione e descrizione; il relativo costo preso a riferimento è stato attualizzato;
- c) la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi;
- d) l'immobile non possiede il certificato di abitabilità/agibilità.

Pertanto, alla luce di quanto detto, verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni da applicare al valore di stima innanzi determinato.

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10 %	15.800,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	Lavori edili e impiantistici nella camera accorpata: - rasatura e pitturazione - collegamento termosifone - impianto elettrico - ripristino battiscopa	300,00 200,00 1.000,00 100,00
Oneri e costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria e Condono: 15.000,00 € Certificato di agibilità: 500,00 € Aggiornamento catastale: 1.500,00 €	17.000,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		34.400,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare al valore di mercato così come determinate, il CTU ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per il cespite in esame, nello stato di fatto in cui si trova e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a:

$$\text{Valore Venale Complessivo del BENE} = 123.600,00 \text{ €}$$

Atteso che il bene immobile si appartiene al signor
e alla di lui coniuge per i diritti pari a 1/2 ciascuno, emerge che il valore di mercato della quota da assegnare a ciascun comproprietario è pari a:

$$\underline{\text{Valore Venale della Quota di } \frac{1}{2} \text{ del BENE} = 61.800,00 \text{ €}}$$

A conclusione del presente quesito si fa rilevare che il suddetto valore è molto prossimo a quello definito dal precedente CTU, ing. Ficarelli, nell'elaborato peritale del 22 novembre 2013 pur se raggiunto con assunzioni

Ing. Gianni Iagulli

Via Cerulli 1^a traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 398-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

Tanto, in fede e con serena coscienza, il C.T.U. può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 2 ottobre 2022



L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

Iagulli