

CTU

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Contenzioso – Prima Sezione Civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Causa Civile n. 8008/2017 R.G.

Promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(attrice)

contro

(convenuti)

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.I.: dr.ssa Caterina Lazzara

C.T.U.: ing. Giovanni Di Croce

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



studio tecnico ing. giovanni di croce

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

via tenente schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 333.2085470 - email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Contenzioso – Prima Sezione Civile

Causa Civile n. 8008/2017 R.G.



Promossa da

(attrice)

contro

(convenuti)



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DEFINITIVA**

## 1. Premessa

Io sottoscritto ing. Giovanni Di Croce, con studio tecnico in Via Ten. Schiavone civ. 27 a Lucera, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe emarginata, mi sono presentato all'udienza tenutasi il 24 giugno 2019 presso il Tribunale di Foggia per il conferimento dell'incarico, dove il G.I. mi poneva i quesiti già formulati nell'ordinanza di nomina del 29 maggio 2019, così come più avanti riportati.

La causa scaturisce dalla citazione in giudizio da parte di Sig. [...] contro i sig.ri [...] nato nel [...] il [...] figlio di [...] nato il [...] il [...] la domanda riguarda lo



**studio tecnico ing. giovanni di croce**

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it



---

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

---

SOMMARIO

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
1.1. Quesiti posti al C.T.U.....	2
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>2</b>
2.1. Valutazione sintetica delle osservazioni delle parti alla relazione di bozza ....	4
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>4</b>
3.1. "1) Descrivere l'immobile del quale le parti chiedono la divisione" .....	4
3.2. "2) verificare la regolarità edilizia del bene" .....	7
3.3. "3) stimarne il valore all'attualità" .....	8
3.3.1. Determinazione del valore base.....	8
3.3.2. Determinazione dei coefficienti di differenziazione .....	9
3.3.3. Determinazione del valore dell'immobile .....	10
3.4. "4) valutarne la divisibilità (art. 720 e 722 c.c.) in quote corrispondenti ai diritti dei dividendi" .....	12
3.5. "5) procedere, nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 727 c.c., alla redazione di uno o più progetti divisionali, mediante formazione di tante porzioni quanti sono i dividendi, secondo i diritti a ciascuno spettanti (per come correttamente indicati dalle parti e nella relazione notarile), compensando l'eventuale disuguaglianza in natura delle quote con conguagli in denaro" .....	12
3.6. "6) determinare la rendita astratta dell'immobile oggetto di divisione dal maggio 2004 all'attualità, seguendo il criterio del canone commerciale di locazione (dell'immobile e non già dell'azienda." .....	13
3.6.1. Determinazione del Canone base di locazione .....	14
3.6.2. Determinazione del Canone effettivo .....	14
3.6.3. Determinazione della rendita dell'immobile.....	14
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>16</b>
<b>5. INDICE DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>18</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 333.2085470 - email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



scioglimento di una comunione ereditaria inerente un bene immobile attualmente adibito a caseificio ubicato in agro di Foggia, località Borgo Incoronata.

### **1.1. Quesiti posti al C.T.U.**

All'udienza del 24 giugno 2019 il G.I. poneva al sottoscritto i quesiti di cui all'ordinanza del 29 maggio 2019, come qui di seguito riportato:

- 1) Descrivere l'immobile del quale le parti chiedono la divisione;*
- 2) verificare la regolarità edilizia del bene;*
- 3) stimarne il valore all'attualità;*
- 4) valutarne la divisibilità (art. 720 e 722 c.c.) in quote corrispondenti ai diritti dei dividendi;*
- 5) procedere, nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 727 c.c., alla redazione di uno o più progetti divisionali, mediante formazione di tante porzioni quanti sono i dividendi, secondo i diritti a ciascuno spettanti (per come correttamente indicati dalle parti e nella relazione notarile), compensando l'eventuale disuguaglianza in natura delle quote con conguagli in denaro;*
- 6) determinare la rendita astratta dell'immobile oggetto di divisione dal maggio 2004 all'attualità, seguendo il criterio del canone commerciale di locazione (dell'immobile e non già dell'azienda.)"*

### **2. Svolgimento delle operazioni peritali**

L'inizio delle operazioni peritali venne fissato all'udienza del giuramento per il giorno 15 luglio 2019, alle ore 11:00 presso i luoghi di causa. Di seguito si trascrive il relativo verbale:



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 333 2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"1° Verbale di sopralluogo.

Il giorno 15 aprile 2019, alle ore 11:00, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, nella qualità di consulente Tecnico d'Ufficio nominato nel procedimento in epigrafe. Le operazioni hanno avuto inizio presso l'immobile oggetto della controversia, sito in Borgo Incoronata Via Luigi Orione, 15.

Sul posto sono convenuti:

1. *[Redacted]*, per la parte attore

assistita dall'ing. *[Redacted]*, CTP nominato.

2. *[Redacted]* per il convenuto

(...).

*[Redacted]*

*[Redacted]*

Sono altresì presenti le parti, nelle persone di:

1. *[Redacted]*

2. *[Redacted]*

Si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile con le relative pertinenze. In merito al tentativo di conciliazione le parti dichiarano quanto segue:

1. *[Redacted]* si riserva di valutare l'opportunità di eseguire una volta eseguita la stima da parte del CTU, in merito al tentativo di conciliazione (...).

2. *[Redacted]* fa rilevare che non preclude il tentativo di conciliazione, e che non è obbligato a (...).



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it



La signora *Carla Maria Crocetti* ha depositato in data 11/10/2019 la relazione di bozza.

Le operazioni si dichiarano concluse alle ore 12:15”



### **2.1. Valutazione sintetica delle osservazioni delle parti alla relazione di bozza**

Alla data odierna non sono pervenute osservazioni dalla parte attrice, pertanto non vi sono controdeduzioni o risposte da esprimere in merito. In data 10 novembre 2019 l'avv. *Carla Maria Crocetti*, per conto del *Consorzio di Gestione degli Immobili del C.O.S.*, faceva pervenire a mezzo PEC le osservazioni alla relazione di bozza inviata l'11 ottobre 2019. Nessuna osservazione è pervenuta da parte di *Carla Maria Crocetti*.

Per le risposte e le controdeduzioni puntuali alle osservazioni pervenute si rimanda all'allegato n.6 – Osservazioni delle Parti e Risposte. In estrema sintesi si ritiene di non apportare variazioni sostanziali alla relazione di bozza, confermandone per intero le conclusioni.

### **3. Risposte ai quesiti**

#### **3.1. “1) Descrivere l'immobile del quale le parti chiedono la divisione”**

L'immobile oggetto di divisione è così distinto in catasto:

Comune di Foggia – Foglio 197 – p.lla 503 sub. 5

Categoria D/1 – Rendita € 4.305,73. Esso è ubicato in Borgo

Incoronata, nel Comune di Foggia, in Via Luigi Orione, 15.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it





L'immobile si compone di due corpi di fabbrica, che verranno identificati nel seguito Corpo A e Corpo B, edificati su un lotto di forma rettangolare della superficie di circa 1.400 mq.

Il lotto confina a Sud-Est con Via Luigi Orione, mentre sugli altri tre lati confina con proprietà del Comune di Foggia.

Il Corpo A ha accesso diretto dalla strada ed è adibito a laboratorio caseario. La struttura portante è mista: in parte è costituita da un telaio in cemento armato e in parte in muratura. L'edificio si articola su un solo piano fuori terra oltre ad un vano interrato, al quale si accede tramite una scala interna. I solai di copertura sono in latero-cemento. Dalla strada si accede, tramite un'ampia apertura, ad un locale della superficie di circa 20 mq adibito a punto vendita (Corpo A – Vano 1). Da questo locale si accede ad un ambiente adibito ad ufficio, della superficie di circa 12 mq (Corpo A – Vano 2) e da questo si accede ad un ampio ambiente avente una superficie di circa 150 mq dove si svolgono le principali attività lavorative per la produzione dei latticini (Corpo A – Vano 3).

Un altro locale di circa 9 mq (Corpo A – Vano 4) ha un accesso diretto da Via Luigi Orione, tramite un'ampia apertura di circa due metri di larghezza, e a sua volta comunica direttamente con il laboratorio.

Dall'ampio locale adibito a laboratorio si accede a sette vani accessori, adibiti a celle frigorifere (Corpo A – Vani 6, 8), servizi per i lavoratori (Corpo A – Vani 9, 10, 11), confezionamento (Corpo A – Vano 5), disimpegno (Corpo A – Vano 7), così come riportato nella planimetria allegata. Questi vani sono accessibili anche direttamente dall'esterno,





tramite un cancello metallico scorrevole prospiciente Via Luigi Orione ed un vialetto interno.

Nell'insieme si rileva che le finiture dell'immobile sono modeste e lo stato di conservazione generale è mediocre. In particolare si notano danni ai rivestimenti dell'edificio e alcune lesioni alle murature sui prospetti Nord-Ovest e Sud-Ovest.

Il Corpo A si completa con un locale interrato della superficie di circa 29 mq (Corpo A – Vano 12), al quale si accede tramite una scala dal Vano 5, e da un piccolo vano tecnico che ospita il gruppo elettrogeno, ubicato a ridosso della parete posteriore dell'edificio principale (Corpo A – Vano 13).

Il Corpo B è ubicato nella parte posteriore del lotto, con accesso carrabile attraverso il cancello metallico scorrevole ed il vialetto già descritti in precedenza.

Il corpo di fabbrica si compone di otto vani. Tre di questi (Corpo B – Vani 1, 2 e 3) sono accorpati in un volume edilizio con un'altezza interna di circa 4,10 m e con una superficie complessiva pari a circa 136 mq. Il Vano 2 è adibito a locale con temperatura controllata. La struttura portante è mista ed è costituita da una muratura perimetrale in blocchi di tufo calcareo e da un telaio in calcestruzzo cementizio armato all'interno.

I locali sono in cattivo stato di manutenzione, con evidenti tracce di infiltrazione dal solaio di copertura, danni alle facciate esterne e lesioni alle strutture murarie portanti e alle tramezzature interne.

Gli altri locali, tutti con ingresso indipendente dallo spazio aperto,



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sono classificabili come locali tecnici. Per alcuni di essi la copertura è costituita da semplici pannelli in fibrocemento (Corpo B – Vani 4 e 8), in altri da pannelli metallici coibentati (Corpo B – Vani 5 e 6) ed in un altro da putrelle metalliche e tavelloni in laterizio (Corpo B – Vano 7). Tutte le murature sono costituite da blocchi di tufo calcareo. Lo stato di manutenzione di questi locali è pessimo, con cedimenti dei controsoffitti, cedimenti del piano di posa delle murature e conseguenti lesioni, danni estesi e diffusi agli intonaci interni ed esterni.

Il complesso immobiliare si completa con un'area verde con qualche albero da frutto e un orto. Nella medesima area vi è una vasca di depurazione dei reflui.

### **3.2. "2) verificare la regolarità edilizia del bene"**

Dalla Relazione Notarile allegata agli atti di causa si evince che l'edificazione della costruzione è stata iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che per la medesima è stata rilasciata dal Comune di Foggia la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/1993 del 20 ottobre 1993 – Pratica Sanatoria n. 3773, con certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Foggia in data 23 dicembre 2010, Pratica Edilizia 4794/CN/85, protocollo n. 101938 del 17 settembre 2010.

La Concessione in Sanatoria ed il Certificato di Agibilità, così come riportato nella relazione notarile in atti, fanno riferimento a tutto il complesso immobiliare e, più precisamente, a tutti i vani riportati nella planimetria catastale e censiti al Foglio 197, p.lla 503, sub.5. Rispetto a quanto riportato nella suddetta planimetria, si è registrata solo



l'aggiunta del vano tecnico accessorio (Corpo A – Vano 13) che ospita il generatore. Poiché il manufatto riveste tutte le caratteristiche del vano tecnico, esso non è assoggettato a rilascio di Permesso di Costruire.

### **3.3. "3) stimarne il valore all'attualità"**

Come esposto nella descrizione, l'immobile è caratterizzato da locali aventi altezze interne, caratteristiche costruttive e grado di conservazione anche sensibilmente differenti. Dovendo adottare un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di immobili simili nella zona e sui dati diffusi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, espressi in €/mq, sarà necessario adottare opportuni coefficienti correttivi per i singoli locali che tengano conto delle condizioni di conservazione e delle caratteristiche di ognuno.

#### **3.3.1. Determinazione del valore base**

Il valore di base per l'immobile è desumibile dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Essi prevedono per tutte le zone periferiche dell'abitato di Foggia una forchetta di valori tra i 450 €/mq e i 700 €/mq, con riferimento alla superficie lorda e ad uno stato di conservazione "Normale". Non sono disponibili valori relativi alla zona di Borgo Incoronata e, in generale, nella zona Agricola. In considerazione della ubicazione dell'immobile, dell'epoca di costruzione e delle sue caratteristiche costruttive, si propende per l'adozione del valore di 575 €/mq di superficie lorda, pari alla media dei due valori, massimo e minimo, riportati dall'O.M.I. L'indagine effettuata anche attraverso la consultazione degli annunci



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



di vendite immobiliari fornisce un valore medio di 594 €/mq, però si deve tenere conto che tutti gli immobili in vendita sono ubicati vicino alla città di Foggia o in zone produttive dotate di servizi, pertanto si conferma il valore medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. A questo valore verranno poi applicati opportuni coefficienti di differenziazione che tengono conto dello stato manutentivo e delle caratteristiche dei singoli locali che compongono il complesso immobiliare.

### 3.3.2. Determinazione dei coefficienti di differenziazione

Di seguito si determinano i coefficienti di differenziazione dei locali sulla scorta di quanto emerso durante il sopralluogo, ottenendo il valore unitario effettivo moltiplicandolo il valore base di 575 €/mq per il relativo coefficiente.

I coefficienti tengono conto:

- a) dello stato manutentivo (da 1 per i locali in buone condizioni a 0,5 per quelli in pessime condizioni);
- b) delle caratteristiche costruttive (1 per strutture in c.a. o miste; 0,9 per strutture in muratura con solaio in laterocemento; 0,8 per strutture in muratura con solaio in ferro e tavelloni o pannelli coibentati; 0,5 per strutture in muratura con solaio in fibrocemento);
- c) dell'altezza interna (1 se superiore a 3,5 m; 0,9 se compreso tra 2,8 m e 3,5 m; 0,8 se compreso se inferiore a 2,8 m e fino a 2,4 m; 0,7 se inferiore a 2,4 m).
- d) Del livello del piano (1 se a piano terra; 0,9 se al piano interrato)



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotechnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3.3. Determinazione del valore dell'immobile

Il valore dell'intero immobile si ottiene moltiplicando le superfici lorde dei vani, ovvero dei gruppi di vani con valori unitari omogenei, per i rispettivi valori unitari effettivi precedentemente determinati, come esposto nella tabella allegata. A questo valore deve aggiungersi quello dell'area libera del lotto parzialmente destinata ad orto, oltre all'area antistante l'opificio e le le aree libere interne per un'estensione complessiva di circa 758 mq, alle quali si attribuisce un valore unitario di 4 €/mq, ottenendo un valore pari a 3.032 €.

Il valore complessivo dell'immobile è quindi pari a:  
266.561,84 € + 3.032,00 € = 269.593,84 €

Ad ulteriore verifica della congruità del valore così determinato si calcola il valore derivante dalla rendita catastale:

$4.305,73 \times 1,05 \times 60 = 271.261 \text{ €}$ , che è praticamente coincidente con quello stimato. **In conclusione, fatto un opportuno arrotondamento, si determina il valore dell'immobile all'attualità in 270.000,00 € (diconsi duecentosettantamila/00 euro).**

Di seguito si riporta una tabella con tutti i coefficienti adottati per ogni locale e le reative superfici lorde.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it



**Tribunale Ordinario di Foggia**

Contenzioso 1ª sez. Civile – n. 8008/2017 R.G. –

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DEFINITIVA

VANO	coeff. A	coeff. B	coeff. C	coeff. D	Coeff. Tot.	Valore Base (€/mq)	Valore unitario effettivo (€/mq)	Sup. lorda (mq)	Valore (€)
	(stato)	(caratt. costr.)	(H int.)	(piano)					
Corpo A Vano 1	1	1	1	1	1	575	575	210	120.750,00 €
Corpo A Vano 2	1	1	1	1	1	575	575		
Corpo A Vano 3	1	1	1	1	1	575	575		
Corpo A Vano 4	1	1	1	1	1	575	575		
Corpo A Vano 5	0,9	0,9	1	1	0,81	575	466	95	44.246,25 €
Corpo A Vano 6	0,9	0,9	1	1	0,81	575	466		
Corpo A Vano 7	0,9	0,9	1	1	0,81	575	466		
Corpo A Vano 8	0,9	0,9	1	1	0,81	575	466		
Corpo A Vano 9	0,9	0,9	1	1	0,81	575	466		
Corpo A Vano 10	0,9	0,9	1	1	0,81	575	466		
Corpo A Vano 11	0,9	0,9	1	1	0,81	575	466	38	14.335,79 €
Corpo A Vano 12	0,9	0,9	0,9	0,9	0,6561	575	377		
Corpo A Vano 13	0,9	0,8	0,9	1	0,648	575	373	11	4.098,60 €
Corpo B Vano 1	0,7	0,9	1	1	0,63	575	362	154	55.786,50 €
Corpo B Vano 2	0,7	0,9	1	1	0,63	575	362		
Corpo B Vano 3	0,7	0,9	1	1	0,63	575	362		
Corpo B Vano 4	0,5	0,5	0,8	1	0,2	575	115	18	2.070,00 €
Corpo B Vano 5	0,6	0,8	0,9	1	0,432	575	248	42	10.432,80 €
Corpo B Vano 6	0,6	0,8	0,9	1	0,432	575	248	38	9.439,20 €
Corpo B Vano 7	0,6	0,8	0,8	1	0,384	575	221	19	4.195,20 €
Corpo B Vano 8	0,5	0,5	0,7	1	0,175	575	101	12	1.207,50 €
<b>TOTALE</b>								<b>637</b>	<b>266.561,84 €</b>



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it



**3.4. “4) valutarne la divisibilità (art. 720 e 722 c.c.) in quote corrispondenti ai diritti dei condividenti”**

Il bene in comunione non risulta comodamente divisibile, in quanto esso è costituito da locali principali e vari locali accessori. Inoltre la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento. Si rileva pure che il frazionamento dell'unità immobiliare determinerebbe un pregiudizio al valore dell'immobile oggi destinato ad opificio e comporterebbe opere economicamente rilevanti per realizzare nel concreto la separazione delle vari porzioni (realizzazione di pareti divisorie, frazionamento ovvero moltiplicazione degli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico, fognante e di depurazione). Ad esempio i servizi igienici, per la loro ubicazione, potrebbero restare a servizio di una delle ipotetiche quote, pertanto un frazionamento porterebbe a quote che, per mantenere le attuali caratteristiche economiche dell'immobile (cat. D/1 – Opifici), dovrebbero esserne dotati *ex novo*.

**3.5. “5) procedere, nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 727 c.c., alla redazione di uno o più progetti divisionali, mediante formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, secondo i diritti a ciascuno spettanti (per come correttamente indicati dalle parti e nella relazione notarile), compensando l'eventuale disuguaglianza in natura delle quote con conguagli in denaro”**

In considerazione della indivisibilità del bene non si può procedere alla redazione di un progetto divisionale. Ad ulteriore conferma di quanto



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333 2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



già riportato nella risposta al precedente quesito, si rileva che le quote sono espresse in noni, con ben tre condividenti che posseggono una quota di un nono ciascuno. Da qui scaturisce l'enorme difficoltà nella individuazione di cinque porzioni autonome dell'immobile poiché dovrebbero per forza di cose permanere parti comuni tra due o più condividenti, ovvero l'insorgenza di servitù di passaggio o di veduta di una proprietà a carico di un'altra.

Tuttavia si riporta l'attribuzione delle quote in denaro spettanti ad ogni condividente in ragione delle loro rispettive quote di proprietà:

Proprietario	quota	valore
...	...	...
...	...	...
...	...	...
...	...	...
...	...	...
Totale	...	...

**3.6. "6) determinare la rendita astratta dell'immobile oggetto di divisione dal maggio 2004 all'attualità, seguendo il criterio del canone commerciale di locazione (dell'immobile e non già dell'azienda)."**

Anche in questo caso si procederà con la determinazione del canone base di locazione per poi applicare opportuni coefficienti di differenziazione alle varie parti dell'immobile. Una volta determinato



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



il canone effettivo mensile si procederà alla sua devalutazione sulla base degli indici ISTAT alla data di maggio 2004, quindi al calcolo dei canoni pregressi rivalutati mensilmente fino alla data dell'ultimo aggiornamento ISTAT disponibile (Agosto 2019).

### *3.6.1. Determinazione del Canone base di locazione*

Sulla scorta di quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate si può determinare un canone locatizio per l'immobile oggetto della controversia compreso tra 2,3 €/mq e 3,4 €/mq di superficie netta.

Si assumerà la media dei valori riportati dall' O.M.I., e cioè un canone mensile di 2,85 €/mq riferito alla superficie netta.

### *3.6.2. Determinazione del Canone effettivo*

Si applicano i medesimi coefficienti di differenziazione adottati per la valutazione dell'immobile al fine di tenere conto delle effettive caratteristiche delle vari parti che lo compongono, il canone effettivo così determinato ammonta a 1.146,05 € mensili.

### *3.6.3. Determinazione della rendita dell'immobile*

Il canone mensile locativo in precedenza determinato deve essere innanzitutto devalutato alla data del maggio 2004 e quindi calcolato con rivalutazione mensile fino alla data dell'ultimo aggiornamento ISTAT. La devalutazione porta ad un canone di 928,73 €/mese alla data del maggio 2004. Effettuando gli opportuni calcoli, senza prendere in considerazione gli interessi legali, ma soltanto la rivalutazione, si perviene ad un totale di 186.322,07 € alla data del 31 agosto 2019.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VANO	coeff. A	coeff. B	coeff. C	coeff. D	Coeff. Tot.	Canone Base (€/mq)	Canone effettivo (€/mq)	Sup. netta (mq)	Canone (€/mese)
	(stato)	(caratt. costr.)	(H int.)	(piano)					
Corpo A Vano 1	1	1	1	1	1	2,85	2,85	20,39	58,11 €
Corpo A Vano 2	1	1	1	1	1	2,85	2,85	11,79	33,60 €
Corpo A Vano 3	1	1	1	1	1	2,85	2,85	150,12	427,84 €
Corpo A Vano 4	1	1	1	1	1	2,85	2,85	9,24	26,33 €
Corpo A Vano 5	0,9	0,9	1	1	0,81	2,85	2,31	35,57	82,11 €
Corpo A Vano 6	0,9	0,9	1	1	0,81	2,85	2,31	3,86	8,91 €
Corpo A Vano 7	0,9	0,9	1	1	0,81	2,85	2,31	4,47	10,32 €
Corpo A Vano 8	0,9	0,9	1	1	0,81	2,85	2,31	12,57	29,02 €
Corpo A Vano 9	0,9	0,9	1	1	0,81	2,85	2,31	13,61	31,42 €
Corpo A Vano 10	0,9	0,9	1	1	0,81	2,85	2,31	2,18	5,03 €
Corpo A Vano 11	0,9	0,9	1	1	0,81	2,85	2,31	2,18	5,03 €
Corpo A Vano 12	0,9	0,9	0,9	0,9	0,6561	2,85	1,87	28,79	53,83 €
Corpo A Vano 13	0,9	0,8	0,9	1	0,648	2,85	1,85	10,06	18,58 €
Corpo B Vano 1	0,7	0,9	1	1	0,63	2,85	1,80	30,62	54,98 €
Corpo B Vano 2	0,7	0,9	1	1	0,63	2,85	1,80	68,62	123,21 €
Corpo B Vano 3	0,7	0,9	1	1	0,63	2,85	1,80	35,7	64,10 €
Corpo B Vano 4	0,5	0,5	0,8	1	0,2	2,85	0,57	13,72	7,82 €
Corpo B Vano 5	0,6	0,8	0,9	1	0,432	2,85	1,23	35,33	43,50 €
Corpo B Vano 6	0,6	0,8	0,9	1	0,432	2,85	1,23	32,87	40,47 €
Corpo B Vano 7	0,6	0,8	0,8	1	0,384	2,85	1,09	15,56	17,03 €
Corpo B Vano 8	0,5	0,5	0,7	1	0,175	2,85	0,50	9,62	4,80 €
<b>TOTALE</b>								<b>546,87</b>	<b>1.146,05 €</b>



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. Conclusioni

Sulla scorta del sopralluogo eseguito, della documentazione esaminata e delle considerazioni svolte, sono giunte alle seguenti conclusioni:

1. L'immobile oggetto di divisione è costituito da un'unica unità immobiliare adibita ad opificio per la produzione di latticini (Cat. Catastale D/1). Esso si compone di due corpi di fabbrica distinti e da vari locali accessori, tutti finalizzati al processo produttivo, e da un'area libera. Le condizioni di manutenzione e le caratteristiche costruttive delle varie parti sono sensibilmente eterogenee. La superficie lorda coperta è pari a 637 mq, quella netta è pari a circa 547 mq.
2. Da quanto riportato nella relazione notarile prodotta in atti si evince la sostanziale regolarità urbanistica dell'immobile.
3. Il valore stimato dell'immobile nel suo complesso è pari a **270.000,00 €** (duecentosettantamila/00 euro).
4. Il bene non risulta divisibile e pertanto non si è redatto alcun progetto divisionale.
5. La rendita dell'immobile dal 2004 all'attualità (31 agosto 2019), avendo riguardo al canone locatizio dei soli locali, è pari a € **186.322,07**.

La presente relazione di bozza viene inviata alle parti affinché possano esprimere le loro osservazioni e deduzioni, facendole pervenire al



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 Lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Tribunale Ordinario di Foggia

Contenzioso I<sup>a</sup> sez. Civile – n. 8008/2017 R.G. –

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DEFINITIVA

sottoscritto nel termine fissato dal G.I., e cioè entro 30 giorni dalla data di ricevimento.

Lucera, 11 ottobre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Giovanni Di Croce

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



studio tecnico ing. giovanni di croce

via tenente schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 333.2085470 email: studiotecnicozodifa@alice.it PEC: ing.giovanni.dicroce@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Pag. 17