

**TRIBUNALE DI SULMONA**

**G.I. Dr DOTT.SSA SANI GIULIA**

• • •

Vertenza promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

• • •

**RELAZIONE DEL CTU**

• • •

Il sottoscritto Geom. Frabotta Emilio in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo Geometri di al numero 1814 codice fiscale: FRB MLE 64E02 H434H, con studio in VIA XXI NOVEMBRE, n.° 15, 67037 ROCCARASO (AQ), Cell. 3494724077, e-mail frabottaemilio@gmail.com, PEC emilio.frabotta@gmail.com, dopo aver partecipato all'inizio delle operazioni peritali in data 17 gennaio 2024, al sopralluogo presso il bene immobile per cui é causa in data 15 maggio 2024, letti gli atti e sentite le argomentazioni, con la presente relazione tecnica in risposta al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. G.I. in occasione dell'udienza tenutasi in data 13/12/2023 in cui veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;

- che, dopo il giuramento di rito, veniva posto al CTU il seguente quesito:

1. Esaminata la documentazione agli atti, ispezionati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto di divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
2. Descriva dettagliatamente il bene stesso, provvedendo a trarne documentazione fotografica e redigendo sommario schizzo planimetrico;
3. Rilevi se il bene immobile presenti i requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ex lege 47/1985;
4. Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
5. Qualora il bene non sia comodamente divisibile, fornisca adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti quale parametro della valutazione effettuata;

- che il Sig. G.I. Dott.ssa Sani Giulia del Tribunale di Sulmona ha concesso il termine al CTU per il deposito della relazione peritale fino al 17 marzo 2024.



fissando per il giorno 17/01/2024 alle ore 15:00 in RIVISONDOLI, l'inizio delle operazioni peritali;

- che in data 17/01/2024 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza, oltre al CTU, del signor:

- [REDACTED], custode dell'unità immobiliare.

(allegato verbale di inizio operazioni peritali)

### **ciò premesso**

il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

• • •

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- oggetto dell'accertamento e del quesito;
- svolgimento delle operazioni peritali di accertamento;
- fotografia tecnica sullo stato dei luoghi;
- risposte ai quesiti;
- note conclusive.

### **Oggetto dell'accertamento e del quesito**

La vertenza in questione ha per oggetto "Valutare se l'immobile sia comodamente divisibile, e stimare il valore di mercato.

### **Svolgimento delle operazioni peritali di accertamento**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17/01/2024

### **Fotografia tecnica sullo stato dei luoghi**

L'unità immobiliare alla luce della visita eseguita, documentata da opportune fotografie, si presenta così come riportato nell'allegato grafico e dalla documentazione fotografica, precisando che confrontando il progetto iniziale approvato, con l'elaborato catastale, e il rilievi dello stato dei luoghi, alla data del 17 gennaio 2024, si evincono delle lievi difformità rispetto al progetto approvato. In particolare il vano cucina approvato, oggi è adibito a vano per letto a castello, mentre nel vano d'ingresso è stato ricavato un angolo cottura. Queste modifiche hanno determinato una "diversa distribuzione degli spazi interni". Inoltre è stato realizzato un soppalco in legno in prossimità dell'ingresso. Il tutto viene meglio riportato nel grafico allegato.

### **Primo punto del quesito**

Esaminata la documentazione agli atti, ispezionati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto di divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

### **Risposta al primo punto del quesito**

Con atto del 09 giugno 2000 del Notaio Dott. Vittorio Altiero, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di L'Aquila Sulmona ed Avezzano, residente a Roccaraso con Studio in



Via Claudio Mori 38A, il bene è stato acquistato dal Sig. [REDACTED], coniugato in separazione dei beni, proprietario di 1/2; e dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere di stato libero, proprietario di 1/2. Il bene è stato acquistato dai Signori [REDACTED]. Catastalmente il bene è censito al N.C.E.U. del comune di Rivisondoli al foglio 10 mappale 1017 sub. 22 ex mappale 114 sub. 17. L'unità immobiliare ubicata al piano quarto della palazzina sita in Via San Vito appartiene alla categoria A2 classe 2 di vani 3 per una rendita pari a euro 255,65. L'unità immobiliare così come riportato nella nota di trascrizione appartiene per 1/2 al Sig. [REDACTED]

### **Secondo punto del quesito**

Descriva dettagliatamente il bene stesso, provvedendo a trarne documentazione fotografica e redigendo sommario schizzo planimetrico.

### **Risposta al secondo punto del quesito**

Nella tavola grafica allegata sono riportati tutti i vani debitamente quotati, dove si evincono delle lievi difformità rispetto al progetto approvato. In particolare il vano cucina approvato, oggi è adibito a vano per letto a castello, nel vano d'ingresso è stato ricavato un angolo cottura. Queste modifiche hanno determinato una "diversa distribuzione degli spazi interni". Inoltre è stato realizzato un soppalco in legno in prossimità dell'ingresso. Non è stato possibile risalire alla data in cui sono state realizzate queste modifiche.

### **Terzo punto del quesito**

Rilevi se il bene immobile presenti i requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ex lege 47/1985.

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Con nota del 11/01/2024 prot. 325 il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Rivisondoli le concessioni edilizie relativamente al fabbricato oggetto di causa e eventuali pratiche edilizie a favore di [REDACTED] dell'unità immobiliare in catasto al foglio 10 particella 1017 sub. 22 ex particella 114 sub. 17. Il Comune di Rivisondoli con nota del 18/01/2024 prot. 508 ha trasmesso al sottoscritto CTU la Licenza di Costruzione n° 223 del 23/04/1974 e la successiva Licenza Edilizia in Variante alla precedente n° 289 del 06/12/1976. Inoltre è stata trasmessa la Dichiarazione di Abitabilità n° 65 del 30/08/1978. Per quanto riguarda eventuali Permessi a Costruire o Titoli Abilitativi Edilizi a favore dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], non mi sono stati trasmessi titoli a loro favore. Pertanto per le lievi difformità riscontrate nell'unità abitativa, ossia la "diversa distribuzione degli spazi interni", queste opere sono da ritenersi non autorizzate, e tra l'altro non presenti nella planimetria catastale prelevata all'Agenzia del Catasto di L'Aquila. Ai fini della commerciabilità si ritiene opportuno regolarizzare la legittimità urbanistica e di conseguenza la rappresentazione catastale. Qualora non si voglia regolarizzare le opere non autorizzate, è opportuno ripristinare l'unità abitativa, come allo stato originale approvato.



#### **Quarto punto del quesito**

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro.

#### **Risposta al quarto punto del quesito**

Non viene predisposto nessun progetto di divisione in quanto date le dimensioni dell'unità immobiliare S.U. pari a m<sup>2</sup> 38,10, non è possibile realizzare due unità abitative, quindi frazionare l'unità abitativa esistente, anche e soprattutto nel rispetto delle prescrizione dettate del D.M. 05 luglio 1975 che prevede che la superficie minima di una unità abitativa, non può essere inferiore a 28,00 m<sup>2</sup>.

#### **Quinto punto del quesito**

Qualora il bene non sia comodamente divisibile, fornisca adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti quale parametro della valutazione effettuata.

#### **Risposta al quinto punto del quesito**

Si ribadisce che l'unità immobiliare non è divisibile per le ridotte dimensioni, per l'impossibilità di realizzare nuovi scarichi, nuovi accessi dal corridoio condominiale, ma soprattutto nel rispetto delle prescrizione dettate del D.M. 05 luglio 1975 che prevede che la superficie minima non può essere inferiore a 28,00 m<sup>2</sup>, pertanto l'unità immobiliare che ha una superficie utile pari a 38,10 m<sup>2</sup> escluso il balcone pari a m<sup>2</sup> 9,60, non permette la divisione dell'appartamento nel rispetto della Norma sopra citata. Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si può affermare che, vi sono aspetti positivi e negativi come sopra ben richiamati e descritti. Pertanto preso atto dei prezzi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili e assimilabili, si ritiene che a corpo l'unità immobiliare ha un valore di 110.000,00 euro, (diconsi centodiecimilaeuro). Per raggiungere tale valore, ho contattato diverse agenzie immobiliari presenti nella zona, ho preso in considerazioni unità abitative simili, in particolare vendite eseguite negli ultimi sei mesi proprio in prossimità del bene in causa. Inoltre bisogna tener conto dello stato di manutenzione dell'unità abitativa, nonché dell'intero complesso edilizio, dei serramenti presenti nell'unità abitativa, dell'esposizione a Ovest degli affacci del soggiorno e della camera da letto, del piano di ubicazione, ossia il quarto piano (sottotetto), della vetustà del corpo di fabbrica.

#### **Note conclusive**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 4 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore, dalle parti, per qualsiasi chiarimento.

ROCCARASO, lì 29/02/2024

Con osservanza  
(Geom. Frabotta Emilio)

