

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

Causa n. R.G. 3102/2020

Attori

Sig.ra

Convenuti

Sig

PERIZIA

GEOM. OTTENIO MONACO



INDICE

1. INCARICO2

2. BENI IN PROCEDURA2

3. ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ E VERIFICA DI RESTRIZIONI ALLA STESSA2

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI2

5. STATO DI OCCUPAZIONE4

6. VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE4

7. DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA4

8. PROCEDIMENTO DI STIMA E ANALISI DI MERCATO5

9. RISPOSTA AI QUESITI6

10. CONCLUSIONI8



1. INCARICO

Con provvedimento in data 22/03/2022 il Giudice Dott.ssa Silvia Fanesi nominava quale C.T.U. lo scrivente Geom. Ottenio Monaco, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Teramo al n. 1632, con studio in Montorio al Vomano – Via Enzo Ferrari n. 22, pec: *ottenio.monaco@geopec.it*, che rimette la seguente perizia dopo aver effettuato i sopralluoghi in situ, aver effettuato un'accurata ispezione degli stessi e tutte le operazioni peritali e di rilievo ritenute necessarie per esprimersi in merito allo stato dei luoghi.

2. BENI IN PROCEDURA

I beni in oggetto sono costituiti dai seguenti immobili:

a) Fabbricato ad uso abitativo posto al piano terra di un edificio di civile abitazione e relative pertinenze (fondaco e posto macchina) al piano interrato, ubicato nel territorio del Comune di Teramo (TE), F.ne San Nicolò a Tordino - Via Galileo Galilei n.70, contraddistinto attualmente al N.C.E.U. dei relativi comuni come segue:

Catasto fabbricati:

Foglio 44 P.IIa 544, sub. 2, Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civili), Rendita € 488,05, consistenza vani 7, sup. catastale 131 mq;

3. ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ E VERIFICA DI RESTRIZIONI ALLA STESSA

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo risulta che gli immobili oggetto della presente perizia sono di proprietà della ditta:

- Sig.rc (Proprietà 1/2);
- Sig.
(Proprietà 1/2);

L'immobile sopra riportato, individuato con la p.IIa 544, sub.2, veniva acquisito con atto pubblico del 05/05/1992, a rogito del Notaio Dott. Biagio Ciampini in Teramo (Repertorio n. 79999 – Raccolta n. 9117) per il prezzo di Lire 70.000.000 (settantamiloni/00).

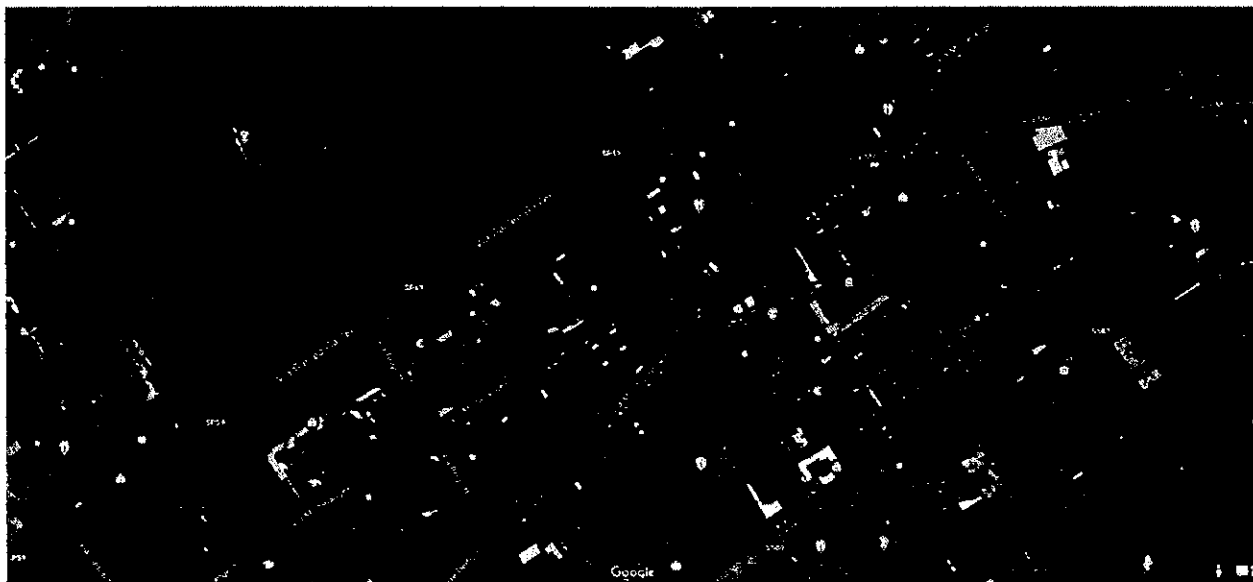
Dalle stesse verifiche, come sopra anticipato, non sono emerse l'esistenza di ipoteche sulla proprietà.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato, oggetto di valutazione, è ubicato in F.ne San Nicolò a Tordino - Via Galileo Galilei n.70 nel Comune di Teramo.



L'immobile in oggetto ricade in "Zona di espansione attuate o in corso di attuazione - C1" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo.



La zona dove insiste lo stabile è una zona periferica, rispetto al capoluogo Teramo, ma posto in zona semi-centrale della frazione San Nicolò a Tordino che presenta diversi servizi come scuole, fabbriche, supermercati, negozi e banche.

L'intero fabbricato, la cui costruzione risale al 1978, è con struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in laterizio, ha un ingombro in pianta di circa 246 mq e si sviluppa su quattro piani fuori terra.

L'abitazione della presente perizia, è situata al piano terra, di suddetto fabbricato condominiale, il cui accesso avviene tramite una scalinata comune a doppia rampa. Le condizioni generali dell'immobile risultano discrete, se pur con qualche segno di deterioramento delle finiture esterne.

Dal sopralluogo effettuato in sito, l'unità immobiliare in oggetto si suddivide attualmente in:

- zona giorno, composta da: ingresso, soggiorno, cucina e Wc con antibagno. Dai locali soggiorno e cucina si può accedere a n. 2 terrazzi ad uso esclusivo.
- zona notte, composta da: disimpegno, n.3 camere da letto ed un bagno.

Lo stato manutentivo dell'appartamento si presenta in un mediocre stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, necessita di opere di manutenzione, in particolare per la presenza di macchie di condensa e umidità, in particolare vedasi perlopiù la camera singola e nel wc che presenta una porzione di pavimentazione e massetto rimosso con le tubazioni a vista, dovuto forse ad una rottura delle vecchie tubazioni.



Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di ceramica "monocottura" di diversa tipologia, così come anche i rivestimenti dei bagni e cucina.

Le pareti interne risultano finteeggiate, gli infissi esterni sono in alluminio a doppio vetro non a taglio termico, provvisti di avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a radiatori alimentati da una caldaia esterna posta esternamente al terrazzo della cucina.

L'impianto elettrico, realizzato all'epoca di costruzione, risulta funzionante, così come anche l'impianto idrico sanitario.

5. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da persone e cose.

6. VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti rilasciato dal competente ufficio del Comune di Teramo non è stato possibile verificare lo stato di consistenza dell'immobile in quanto gli elaborati esaminati non corrispondono all'edificio oggetto di perizia, ma riportano la C.E. 2039 del 1977, intestata al sig. Stanchieri Annunzio, relativa ad un altro fabbricato. Per lo stesso motivo, inoltre, non è stato possibile reperire il certificato di Agibilità.

Dalle planimetrie catastali, invece, reperite presso l'Agenzia dell'Entrate, lo stato di fatto rilevato dell'immobile risulta pienamente conforme con quanto riportato nella scheda catastale presentata il 18/04/1978.

7. DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Sulla base delle planimetrie catastali e dal rilievo effettuato sul posto è stata computata la superficie commerciale come risulta dal seguente prospetto:

APPARTAMENTO PIANO TERRA				
DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA (mq)	COEFF. RIDUZIONE	SUP. CONVENZIONALE (mq)
Appartamento piano terra	PT	115,00	1	115,00
Terrazzi	PT	51,50	0,30	15,45
Fondaco	PS1	6,20	0,25	1,55
Posto auto coperto	PS1	14,65	0,25	3,65
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA (mq)				135,65



8. PROCEDIMENTO DI STIMA E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato del bene in esame, in risposta anche al quesito n. 1) del Giudice Dott.ssa, si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato conservativo, la localizzazione, l'esposizione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la presenza di difformità edilizie e catastali, le presunte caratteristiche ai fini energetici, la destinazione d'uso e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, si è proceduto alla comparazione con i beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- Annunci immobiliari;
- Proposte di vendita di agenzie addette;
- Relazioni di stima per procedure esecutive;
- Esiti di vendite giudiziarie recenti;
- Quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il consulente immobiliare", il Sole24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale situazione del mercato, della domanda e dell'offerta per compravendita di immobili simili.

Pertanto qui di seguito si riporta la determinazione del Valore normale per il fabbricato in oggetto:

IDENTIFICATIVO FABBRICATO	U.M.	CONSISTENZA	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE COMPLESSIVO (€)
Appartamento PT sub. 2	mq	135,65	991	134.429,15
TOTALE VALORE				134.429,15

Nella valutazione dell'immobile è stato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore di mercato attuale della piena proprietà del compendio immobiliare è determinabile in **Euro 122.000,00** (Centotriduemila/00) considerando un abbattimento pari al 10% circa dovuti ai lavori di manutenzione necessari.



9. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1) *"descriva i beni in comunione tra le parti, ne dia una rappresentazione grafica e fotografica e proceda alla loro individuazione – ubicazione, confini, dati catastali, titoli di provenienza, attuale appartenenza alle parti e misura delle relative quote – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata. Fornisca una valutazione degli stessi all'attualità"*

quesito 2) *"rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni"*

quesito 4) *"ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata"*

Si risponde a tali quesiti con quanto descritto e riportato precedentemente in perizia.

quesito 3) *"dica se i beni siano comodamente divisibili; se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei dividendi; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano o meno costose e complesse, in ragione dei costi e dell'imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico"*

L'appartamento posto al piano terra risulta divisibile e frazionabile in singole unità immobiliari, fermo restando la complessità e l'elevato costo che l'intervento comporta, all'infuori delle pertinenze quali fondaco e posto auto coperto presenti al piano seminterrato che invece non possono essere divisi.

Per il frazionamento dell'abitazione in due unità immobiliari, si dovrà procedere a presentare, innanzitutto, regolare documentazione in Comune, che consiste in un Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato. I lavori, finalizzati alla suddivisione in due appartamenti, consisteranno, sostanzialmente, in:

- Demolizione tramezzi, smaltimento del materiale di risulta, realizzazione di tramezzi interni per nuova suddivisione, realizzazione di divisorio tra le 2 U.I.;
- Rifacimento totale degli impianti elettrici a servizio delle 2 U.I.;
- Realizzazione di impianti idrici-sanitari e di riscaldamento a servizio di 2 U.I.;
- Rifacimento dei massetti e pavimentazioni;
- Realizzazione di intonaci sulle nuove tramezzature;
- Fornitura e posa in opera di porte interne e portocino di ingresso non presente;
- Tinteggiatura pareti.

A seguito di comunicazione di fine lavori bisogna procedere alla variazione catastale che scaturisce dalla nuova disposizione effettuata e seguente nuova Agibilità.

In seguito a tale intervento si costituiranno n. 2 unità immobiliari divise, accessibili da ingresso autonomo così composte:

- **Appartamento A** – Soggiorno/cucina, camera, bagno con una superficie calpestabile di mq 49,00;



- **Appartamento B** – Soggiorno, Cucina, Wc, Rip, Camera con una superficie calpestabile di mq 48,42;

Visti i lavori sopradescritti, i prezzi di mercato odierni e la tipologia di opere da realizzare si stima un costo di intervento in €/mq 600,00, che moltiplicati per la superficie dell'abitazione si calcola un costo di intervento pari a € 58.512,00, da sommare alle spese tecniche per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali da redigere a carico di un tecnico abilitato stimabili in € 5.000,00 circa (oltre cassa e IVA come per legge), per un costo complessivo di intervento di **€ 63.512,00** (oltre IVA come per legge).

Si sottolinea che a seguito della suddivisione in due U.I., per rideterminare il possesso delle abitazioni a 2 proprietà distinte, bisogna eseguire un atto notarile, con le spese che ne derivano.

Naturalmente la stima dei lavori è associata a finiture standard e impianti tradizionali, per contenere i costi di realizzazione.

quesito 5) "predisponga, in ogni caso, uno o più progetti di divisione sulla base delle quote spettanti e delle richieste di attribuzione formulate dalle parti, compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro"

Come descritto nel punto precedente, l'immobile oggetto di perizia risulta frazionabile in modo equo secondo le attuali quote di proprietà attualmente pari ad ½ per la sig.ra Monti Lucilla e ½ per il sig. Di Sabatino Marco, nonostante la necessità di notevoli lavori e costi di ristrutturazione da eseguire per poter rendere attuabile la suddivisione in due proprietà distinte.

I locali posti al piano seminterrato (fondaco e posto auto), invece, non risultano divisibili, pertanto di seguito si calcola il valore di tali pertinenze:

PERTINENZE PIANO SEMINTERRATO				
DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA (mq)	COEFF. RIDUZIONE	SUP. CONVENZIONALE (mq)
Fondaco	PS1	6,20	0.25	1,55
Posto auto coperto	PS1	14,65	0.25	3,65
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA (mq)				5,20

Applicando lo stesso valore di mercato calcolato in precedenza di €/mq 991, si ha un valore di mercato per le pertinenze di € 5.153,20, **arrotondato a € 5.000 (euro Cinquemila/00)** quale compenso economico tra le parti.

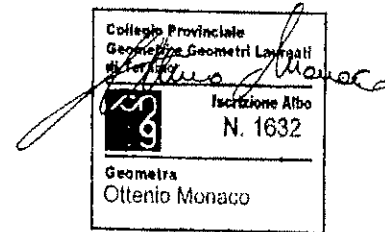


10. CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. Geom. Ottenio Monaco, rassegna la presenta Perizia di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montorio al Vomano (TE), lì 15/11/2022

Il tecnico incaricato
Geom. Ottenio Monaco



In allegato:

- A. Elaborati grafici;
- B. Documentazione fotografica;
- C. Verbali sopralluogo;
- D. Visure catastali;



OTTENIO MONACO
G E O M E T R A

Montorio al Vomano - 64046 - C.da Piane di Collevocchio, 110
P.Iva 01857700676 | Tel. 345 0214982 | Email: ottenio.monaco@gmail.com



