

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

(Prov. di Potenza)

Cancelleria Civile - Sez. 01

N.R.G. 636/2013

G.I. dott. Giuseppe BOSONE

Tipo di procedimento: Contenzioso Civile

Attore principale: [REDACTED]

Convenuto principale: [REDACTED]

C.T.U. arch. Antonella SACCO

RELAZIONE PERITALE

Polla, _____

C.T.U.

arch. Antonella SACCO



INDICE

PREMESSA.....	pag.1
BENE OGGETTO DI DIVISIONE.....	pag.2
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag.4
OPERAZIONI SVOLTE.....	pag.7
STATO DI CONSISTENZA DEL BENE.....	pag.9
CRITERI DI STIMA PER LA DIVISIONE DEL BENE.....	pag.10
VALUTAZIONE DI STIMA E DIVISIONE DEL BENE.....	pag.11
<i>IPOTESI DI DIVISIONE "ORIZZONTALE".....</i>	<i>pag.11</i>
<i>IPOTESI DI DIVISIONE "VERTICALE".....</i>	<i>pag.12</i>
INTERVENTI E COSTI DI DIVISIONE DEL BENE.....	pag.14
<i>IPOTESI DI DIVISIONE "ORIZZONTALE".....</i>	<i>pag.14</i>
<i>CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI.....</i>	<i>pag.15</i>
<i>COSTI OPERE DI DIVISIONE "ORIZZONTALE".....</i>	<i>pag.16</i>
<i>IPOTESI DI DIVISIONE "VERTICALE".....</i>	<i>pag.17</i>
<i>COSTI OPERE DI DIVISIONE "VERTICALE".....</i>	<i>pag.19</i>
OSSERVAZIONI.....	pag.21
CONCLUSIONI.....	pag.24
<i>TABELLA DI SINTESI FINALE.....</i>	<i>pag.24</i>

ELABORATI GRAFICI**ALLEGATI**

RELAZIONE PERITALE

Oggetto: Progetto di comoda divisione dell'immobile, sito in Polla (SA), alla località Casiola, individuato nel NCU di Polla al fl. 11 part. 686, in comunione legale dei beni, dei signori: [REDACTED]

All' Att.ne dell' Ill.mo

G.I. Dott. G. Bosone

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Antonella Sacco, residente a Polla (SA), in Via Regi Lagni n.10, iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, Sezione A, con n. 2765 dal 13/01/2010, nonché, all'albo dei Consulenti tecnici di codesto Tribunale dal 26/04/2011 con n.167, veniva nominata C.T.U., dal *G.I. Dott. Giuseppe Bosone*, con provvedimento di nomina, in data 15/02/2016, in merito alla procedura e alla predisposizione di un progetto di comoda divisione del bene, oggetto della controversia, in epigrafe indicata e incaricata di procedere, previo sopralluogo, alla redazione della perizia del bene immobile, in comunione legale delle persone, [REDACTED]

Invitata in pari data a prestare giuramento secondo formula di rito, lo scrivente, acquisiti i fascicoli di parte e la documentazione in atti, prendeva cognizione dell'incarico affidatogli, consistente nella formulazione di quesiti, che testualmente qui di seguito si riepiloga:

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento al titolo di provenienza, il bene oggetto della domanda di divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) Descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5) Rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/2/85 n.47 e succ. modif.;*



Assegnato, conclusivamente alla stessa udienza un termine utile, a decorrere dalla data sopraindicata, occorrente per l'espletamento della presente consulenza tecnica e il contemporaneo deposito dell'elaborato peritale, si procedeva, infine, all'aggiornamento e rinvio, d'ufficio, della causa di cui trattasi alla nuova data di udienza del 03/10/2016.

Allegato 1

- Provvedimento di nomina del Tribunale di Lagonegro (PZ)

BENE OGGETTO DI DIVISIONE

Quesito 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento al titolo di provenienza, il bene oggetto della domanda di divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;*

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, riscontrati anche nel certificato notarile, del 01/10/2014, attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari del bene oggetto di divisione, del Dott. [REDACTED] notaio di Eboli (SA), il bene oggetto di divisione è l'intero fabbricato adibito a centro sportivo, con annessa corte esclusiva ove insiste il campo da calcetto. Il tutto nell'insieme confinante con i beni di proprietà [REDACTED]

Al competente Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto dei fabbricati di Polla, la predetta consistenza immobiliare risulta correttamente intestata e censita come segue:

- Foglio 11, particella 686, Località Casiola, Piano Terra e Piano Primo, Categoria D/6, R.C. 2.045,17.

Ai fini storico-catastali, si precisa che i dati censuari sopra riportati derivano dalla denuncia di costituzione del 4/05/1998 n.5106 in atti da pari data.

L'area su cui insiste il fabbricato, con l'annessa corte scoperta, è riportata nel catasto terreni del Comune di Polla al foglio 11 con la particella 686, ente urbano di are 24.00, a seguito del Tipo mappale in data 10/10/1995 n.3098 in atti da pari data; la particella 686 del foglio 11 deriva, a sua volta dalla particella 673 del foglio 11, di are 24.00.

In corrispondenza a quanto risultante dall'esame dei Registri Immobiliari: atto di compravendita per [REDACTED] con il quale il signor [REDACTED]



[REDACTED] il fabbricato in oggetto, allora censito in Catasto Terreni di Polla al foglio 11, Particella 673, di are 24.00.

La consistenza immobiliare risulta essere di proprietà dei signori:

[REDACTED]

Si evidenzia che contro i summenzionati proprietari non risultano trascritte od iscritte formalità pregiudizievoli sulla consistenza immobiliare in oggetto.

Allegato 2

- *Visura catastale*
- *Mappa catastale*
- *Visura storica catastale*
- *Certificato notarile*



DESCRIZIONE DEL BENE

Quesito 2) Descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Bene immobile: Centro sportivo, denominato "Palestra Futura"

Ubicazione: Comune di Polla (SA), località Casiola

Collegamenti con infrastrutture: a km 2 dall'autostrada e km 1 dalla strada principale



VISTA PRINCIPALE FRONTE STRADA

Anno di costruzione del fabbricato: 1990, ristrutturazione 2008

Destinazione d'uso del fabbricato: attività sportiva - ricreativa

Dati Catastali: individuato nel NCU di Polla al fl. 11 part. 686, Categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi, con fine di lucro).

CATASTO FABBRICATI DI POLLA (SA)

Ubicaz.	Foglio	Particella	Categoria	Rendita
Piano T-1	11	686	D/6	€ 2.045,00



- La situazione catastale, allo stato di fatto, evidenzia che il Piano Secondo del fabbricato, che consta di n. 2 piani fuori terra, non è risultante al Catasto dell'Ufficio Provinciale del Territorio perché la richiesta di accatastamento non è stata effettuata.

Destinazione della zona: L'immobile ricade, nel P.R.G., in zona per l'istruzione e servizi, (tipo F).

Stato Locativo: L'edificio è costituito da un Piano Terra, un Primo Piano e un Piano Secondo, attualmente solo i primi due sono destinati alle attività sportive, ricreative e riabilitative, compresa parte dell' area esterna dove è ubicato un campo da calcetto scoperto, dell' Associazione sportiva, denominata "Futura", del convenuto, il sig. Esposito Antonio.

Stato di conservazione del fabbricato: Buono

Caratteristiche dell'area esterna: L'area esterna è costituita da un piazzale con parcheggi. La pavimentazione risulta asfaltata. E' presente una recinzione, che delimita i confini, di altezza 2 m costituita da un muretto in c.a. e rete metallica.

Dati metrici totali:

Area totale/ lorda: 2.400 mq

- coperta: 458 mq

- passaggi e piazzale: 1.057 mq

- parcheggio: 160 mq

Piano Terra: Al piano terra, che si accede dall' ingresso principale, sono situati gli uffici della direzione, con servizi igienici e spogliatoio per il personale, lo spogliatoio maschile e quello femminile con annessi servizi igienici e docce, la sala medica, la sauna, questi con altezza 2.75 m, una sala per attività sportiva con attrezzi di altezza 6.10 m. La pavimentazione interna è costituita da linoleum e ceramica.

Piano Primo: Attraverso una scala metallica, rivestita in legno, posta nell'atrio d'ingresso, si accede al piano secondo di altezza 3.00 m, dove sono situate due sale polivalenti per attività sportiva a corpo libero, con affaccio sulla sala attrezzi del Piano Terra, e un terrazzo di 60.00 mq. La pavimentazione interna è costituita da linoleum e parquet.

Piano secondo: Al piano secondo, si accede da una scala esterna chiusa e coperta, realizzata sul lato del fabbricato (nord-ovest) ed indipendente dal resto della costruzione. Il piano, a copertura inclinata ed altezza variabile da 2.50 m a 3.80 m, è in parte rifinito. Il piano secondo è diviso in tre locali, che denomineremo, *locale a*; *locale b*; *locale c*, con accesso indipendente dal disimpegno. Due dei tre locali sono stati pensati e strutturati per una destinazione d'uso per la cura del corpo, centro massaggi ed estetico. Quest' ultimi due, *locale a e locale b*, sono rifiniti e completi di pavimentazione in ceramica, tramezzatura, infissi, impianti tecnologici idrico-sanitari, ed elettrici.



Il terzo locale, *locale c*, al momento è allo stato semi rustico, privo di pavimentazione ed impiantistica, mentre è presente l'intonaco interno e gli infissi.

Campo da calcetto: L'area del campo è di dimensioni 25 x 35 m, per un totale di 875 mq, costituito da un manto superficiale in erba sintetica, delimitato da una recinzione alta circa 8.00 m con pali tubolari in ferro e rete metallica, con annesso impianto di illuminazione.

Tipologia costruttiva: Dal punto di vista strutturale, l'edificio può essere scomposto in due corpi di fabbrica rettangolari, accoppiati, e il corpo scala esterno, chiuso e indipendente con copertura a falde. La struttura è del tipo a telaio con elementi in calcestruzzo armato gettati in opera. La copertura, dei due corpi fabbrica, è costituita da un solaio inclinato in latero-cemento a quattro falde.

Finestre: Le aperture sono caratterizzate da infissi in alluminio.

Rifinitura esterna del fabbricato: Il corpo fabbrica è rifinito con intonaco di colore bianco.

Impianti generali e di sicurezza: Gli impianti tecnologici idrico-sanitari, carico e scarico, ed elettrici, sono tutti funzionanti e in buono stato. La struttura è dotata di, impianto antincendio, uscite di sicurezza, scala di emergenza e sistema anti-intrusione con allarme.

Barriere architettoniche: Il fabbricato è accessibile solo in parte. *L'accessibilità*, per le persone diversamente abili, è consentita esclusivamente nell'area esterna e al piano terra. Il piano primo ed il piano secondo, non sono accessibili. I servizi igienici non rispettano i requisiti della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

ELABORATI GRAFICI

- *Localizzazione del Fabbricato*
- *Rilievo Fotografico*
- *Progetto dello Stato di fatto*



OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Sulla scorta degli elementi conoscitivi e informativi, desunti dai fascicoli di parte e dagli atti in causa, preventivamente acquisiti in occasione della formalizzazione dell'incarico, il sottoscritto C.T.U., come verbalizzato in udienza, dava contestualmente inizio alle operazioni peritali, per l'espletamento del presente elaborato. In veste di C.T.U. ho ritenuto opportuno effettuare due sopralluoghi, presso l'immobile sito in Polla (SA), alla località Casiola, individuato nel N.C.U. di Polla al foglio 11 - particella 686

- *Primo sopralluogo*, in data 19/03/2016
- *Secondo Sopralluogo*, in data 16/04/2016

Agli incontri erano presenti, oltre allo scrivente C.T.U., le parti nelle persone:

[REDACTED]

In data 19/03/2016, hanno avuto inizio le operazioni peritali, così come disposto dal G.I. in fase di udienza del 15/02/2016. Lo scrivente C.T.U. previa lettura dei quesiti, si soffermava ad esaminare gli aspetti tecnici relativi alle doglianze esposte in atti, oltre a verbalizzare quanto veniva riferito.

Le operazioni peritali proseguivano da parte del C.T.U. effettuando, un' indagine dei luoghi, la verifica della rispondenza della documentazione in atti in possesso ed un rilievo fotografico sullo stato di fatto dell'immobile, oggetto della controversia, allegati alla presente relazione di perizia.

Lo scrivente, invitava le parti, previo breve rinvio del presente incontro, a formulare le proprie, eventuali richieste, in ordine ad una pacifica composizione della vertenza. Dopo un formale tentativo di conciliazione, il C.T.U. rinviava le operazioni per un tentativo di conciliazione al 16/04/2016.

In data 16/04/2016, ha avuto luogo un secondo incontro, in cui lo scrivente, previa rilettura di alcuni punti dei quesiti, si soffermava ad esaminare gli aspetti tecnici relativi al progetto di comoda divisione, oltre a verbalizzare quanto veniva riferito. Le operazioni peritali proseguivano effettuando un'ulteriore indagine dei luoghi, evidenziando le possibili scelte progettuali relative alla divisione e lo stato dei luoghi, tenendo in considerazione la destinazione d'uso del fabbricato e dei locali per l'esercizio sportivo. Lo scrivente, rilevava che non vi erano i presupposti per un accordo bonario tra le parti e che [REDACTED]

[REDACTED] invitava il C.T.U. a proseguire le azioni peritali, con i criteri ricevuti dall'incarico. [REDACTED]

[REDACTED] nella propria qualità al fine di una bonaria composizione della vertenza, dichiarava la disponibilità del signor [REDACTED] alla "donazione" dell'immobile nei confronti dei figli,



██████████ con l'uso da parte sua, dello stesso, ai fini della salvaguardia dell'attività di centro sportivo, esercitata. In via del tutto subordinata, si rendeva disponibile alla divisione dell'immobile, concedendo alla signora ██████████ di "metà" del Primo Piano a cui si accedrebbe dalla scala esterna, creando un accesso secondario, di cui si faceva carico, oltre che all'intero Piano Secondo.

██████████ prendeva atto della proposta formalizzata dal signor ██████████, ed in ordine alla prima ipotesi, ovvero, alla "donazione" ai figli, dell' intero immobile e con uso esclusivo al signor ██████████ essa, veniva rifiutata, perché non equa. Inoltre, alla seconda ipotesi, la ██████████ era propensa ad accettare la quota parte che il signor ██████████ si era assegnato, in tale ipotesi, ovvero, l'intero Piano Terra, metà del Primo Piano e la zona esterna, comprensiva del campo da calcetto. In caso di accettazione di tale ipotesi, ultima, la signora ██████████, dichiarava che, avrebbe ceduto l'appartamento, sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA), ██████████ assegnato dal Tribunale di Salerno.

██████████ rilevava che l'offerta formulata dalla signora ██████████ comporterebbe, inevitabilmente, la cessazione dell' attività in essere, dell' Associazione sportiva, denominata "Futura", e che dovrà rendere il conto alla signora ██████████ in quanto comproprietaria dell' intero stabile. ██████████ nella qualità, faceva rilevare e dichiarava, in ogni caso, che la signora ██████████ non solo è comproprietaria dell'intero stabile, è anche socia dell' Associazione sportiva "Futura" e ha tutti i titoli per portare avanti la predetta attività.

██████████ dichiarava e faceva presente, allo scrivente, che dal momento della separazione, la signora ██████████ non ha più alcun titolo nell' Associazione sportiva "Futura", essendo cambiato il Presidente, i soci e la denominazione, come si evinceva dallo Statuto, che restava a disposizione del C.T.U. ██████████, proseguiva, in ogni caso, il signor ██████████ esercita l'attività di Associazione sportiva "Futura" in una parte dell' immobile, (precisamente, al Piano Terra, al Piano Primo e nell' area esterna con il campo da calcetto), teoricamente di sua proprietà. Lo scrivente, chiudeva le operazioni peritali, resosi conto dell'esito negativo del tentativo di conciliazione pacifica, ormai, edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari alla stesura della presente perizia.

Allegato 3

- *Verbale di chiusura delle operazioni peritali del 19/03/2016*
- *Verbale di chiusura delle operazioni peritali del 16/04/2016*
- *Atto Costitutivo Associazione Sportiva "Futura" del 22/07/1985*



STATO DI CONSISTENZA DEL BENE

Quesito 3) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare, in oggetto, è scaturito dalla misurazione delle superficie a lordo delle murature interne ed esterne, perimetrali, quest' ultime, considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

(rif.to: Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

1) AREA ESTERNA

Superficie commerciale lorda (complessiva)

Area totale: 2.400 mq

- coperta: 458 mq
- passaggi e piazzale: 1.057 mq
- parcheggio: 160 mq
- campo da calcetto: 875 mq

2) PIANO TERRA

Superficie commerciale lorda (complessiva) = 433 mq

3) PIANO PRIMO

Superficie commerciale lorda (complessiva) = 230 mq

4) PIANO SECONDO

Superficie commerciale lorda (complessiva)

- Locali "Rifiniti" (a, b) = 142 mq
- Locale "Non Rifinito" (c) = 230 mq

(per Locale Non rifinito si intende semi rustico, privo di pavimentazione ed impiantistica)



CRITERI DI STIMA PER LA DIVISIONE DEL BENE

Individuate le principali connotazioni morfologiche e tipologiche-ubicazionali, nonché lo stato di consistenza dell'unità immobiliare, si è così proceduto all'accertamento del più probabile valore venale, alla medesima, attualmente attribuibile tramite la contemporanea applicazione del seguente procedimento estimativo.

- *Procedimento diretto (e/o sintetico comparativo)*, basato sul parametro a mq di superficie commerciale. Consiste, sostanzialmente, in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti, da costituire, una scala di valori noti che permetta di inserire, per comparazione, nel giusto "gradino di merito", l'unità immobiliare da valutare. Nel caso specifico, detto gradino di merito risulta, parametricamente, rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari in zona, per fabbricati simili, aventi caratteristiche tipologiche-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza, destinazione d'uso, caratteristiche e potenzialità intrinseche ed estrinseche, accessibilità al bene, dando un differente valore per piano al fabbricato, agli impianti e le rifiniture, funzionalità e razionalità dell'esistente, del tutto analoghi a quelli dell'immobile in oggetto.

Il metodo della comparazione, adoperato, costituisce il metodo più attendibile per la stima del valore di mercato dei beni in questione. Apposite indagini conoscitive e informative sono state effettuate dallo scrivente presso gli uffici tecnici della P.A. del *Comune di Polla (SA)*, presso *l'Ufficio provinciale di Salerno-Servizi Catastali con sede a Padula (SA)*, e presso le agenzie immobiliari interpellate, (*Incontro Immobiliare di Salerno; Carthusia Domus-Servizi Immobiliari di Montesano*), nonché consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari per conto dell'Agenzia del Territorio. Il parametro estimativo (medio-unitario), emerso, oscilla, attualmente, attorno ai seguenti valori:

$$Vu(m) = \text{€/mq (min) } 700/1050 \text{ (max)}$$

Ritenendo di poter adottare, nel caso specifico, in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologiche-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico-insediativo circostante, i *parametri (medio-unitario)/mq di superficie commerciale lorda* pari a:

€/mq 900 per il Piano Terra

€/mq 800 per il Piano Primo

€/mq 700 per il Piano Secondo - Locali rifiniti (a,b)

€/mq 600 per il Piano Secondo - Locale Non rifinito (c)

€/mq 50 per il Campo da calcetto



VALUTAZIONE DI STIMA E DIVISIONE DEL BENE

IPOTESI DI DIVISIONE "ORIZZONTALE"LOTTO A

PIANO TERRA	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	433	900	389.700,00
CAMPO DA CALCETTO (c/di recinzione e impianto di illuminazione)	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	875	50	43.750,00

Valore di stima

€ 433.450,00LOTTO B

PIANO PRIMO	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	230	800	184.000,00
PIANO SECONDO Locali Rifiniti (a, b)	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	142	700	99.400,00
PIANO SECONDO Locale Non Rifinito (c)	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	230	600	138.000,00

Valore di stima

€ 421.400,00

Differenza del Valore di Stima del LOTTO A rispetto al LOTTO B
--

+ 12.050,00 €



LOTTO A e B

AREA ESTERNA COMUNE (Passaggi e piazzale di manovra - parcheggi)	Superficie mq 1.057	Posti auto	LOTTO A	LOTTO B
	Parcheggi mq 160	16	8	8

*IPOTESI DI DIVISIONE "VERTICALE"***LOTTO A e B**

PIANO TERRA	Superficie Tot. mq 433	Valore di mercato €	Totale €
LOTTO A	216	900	194.400,00
LOTTO B	216	900	194.400,00

LOTTO A e B

PIANO PRIMO	Superficie Tot. mq 230	Valore di mercato €	Totale €
LOTTO A	115	800	92.000,00
LOTTO B	115	800	92.000,00



LOTTO A e B

PIANO SECONDO LOTTO A	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	178	650	115.700,00
LOTTO B	Superficie mq	Valore di mercato €	Totale €
	178	650	115.700,00

LOTTO C

CAMPO DA CALCETTO (c/di recinzione e impianto di illuminazione)	Superficie Mq	Valore di mercato €	Totale €
	875	50	43.750,00
LOTTO A	-	-	
LOTTO B	-	-	Valore medio di Stima
			21.875,00

LOTTO A e B

AREA ESTERNA COMUNE (Passaggi e piazzale di manovra - parcheggi)	Superficie mq 1.057	Posti auto	LOTTO A	LOTTO B
	Parcheggi mq	16	8	8
	160			



INTERVENTI E COSTI DI DIVISIONE DEL BENE

IPOTESI DI DIVISIONE "ORIZZONTALE"

La prima ipotesi di divisione "orizzontale" del bene, proposta dallo scrivente per la "bozza" della perizia, è stata pensata e progettata in base alla consistenza attuale dello stesso, alla scelta più giusta ed equa di divisione, attribuendo la giusta metà, alle rispettive parti, in base al valore venale del bene e ad un comodo progetto di divisione che non andasse a lenire la funzionalità e la potenzialità del bene in base alla sua destinazione d'uso.

Nella presente perizia, la sottoscritta, espone il valore effettivamente attribuibile al bene immobile, che risulta essere non superiore alla sua consistenza, alla capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni immobiliari rilevate nei mercati regolamentari italiani.

Le opere di divisione, che si evincono nel progetto di massima, si sintetizzano nei seguenti punti.

- Le due proprietà vengono distinte con la denominazione: Lotto A e Lotto B.
- L'accesso al lotto, dove è ubicato l'immobile, è unico e comune ad entrambe le proprietà, con la divisione in numero equo dei posti auto, o meglio, n. 8 posti auto per il Lotto A e n. 8 posti auto per il Lotto B.
- Gli accessi al fabbricato sono rispettivamente separati e distinti e che seguono nei grafici di progetto la dicitura: ingresso Lotto A e ingresso Lotto B.

Interventi Piano Terra - Piano Primo

- Rimozione della scala interna al piano terra che, attualmente, consente l'accesso al piano primo.
- Chiusura del vano scala, interno, del solaio del piano primo.
- Demolizione della Tramezzatura al piano primo, che divide l'ambiente in due sale da ginnastica.
- Realizzazione di un muro di chiusura delle aperture del piano primo, che affacciano sulla sala attrezzi del piano terra.
- Realizzazione di un vano chiuso, d'accesso al piano primo, o meglio, una struttura a sbalzo, con il prolungamento del pianerottolo della scala esterna, per consentire al Lotto B un ingresso indipendente alla sala sportiva del piano primo, con l'apertura di una porta d'ingresso.
- *Eliminazione delle barriere architettoniche:* Installazione di un ascensore esterno adiacente la scala esterna posta sul lato del fabbricato (nord-ovest) ed indipendente dal resto della costruzione per consentire *l'accessibilità; l'adattabilità; la visitabilità*, alle persone diversamente abili al piano primo e al piano secondo del Lotto B; adeguamento dei servizi igienici; posto auto riservato ai disabili, sia per il Lotto A che per il Lotto B.



- Divisione e l'adeguamento degli impianti tecnologici presenti nella costruzione.
- Rifacimento del manto in erba sintetica del campo da calcetto.

CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI

Ipotesi di divisione "orizzontale"

(Volumetria utile netta - Superficie utile netta)

LOTTO A

PIANO TERRA

mq 261.58 x 2.75 h = 719.345 mc

mq 139.88 x 6.10 h = 853.27 mc

Totale = 401.46 mq

Totale = 1.572,615 mc

LOTTO B

PIANO PRIMO

mq 211.50 x 3.00 = 634.50 mc

PIANO SECONDO

sezione - mq 29.68 x 16.68 m - lunghezza = 495.06 mc

sezione - mq 32.34 x 19.70 m - lunghezza = 637.09 mc

mc 1132.16 + 634.50 mc = **Totale 1.766.66 mc**

mq 211.50 + 356.44 mq = **Totale 567.94 mq**

Pertanto:

LOTTO B ha 166.48 mq, di superficie utile netta, in più rispetto al LOTTO A

LOTTO B ha 194.00 mc, di volume utile netto, in più rispetto al LOTTO A



COSTI OPERE DI DIVISIONE "ORIZZONTALE"

1	Opere edili	
		Totale € 8.000,00
2	Divisione Impianto Elettrico	
3	Divisione Impianto Idrico	
4	Divisione Impianto carico/scarico	
		Totale € 3.000,00
5	Accatastamento Piano Secondo	
		Totale € 3.000,00
6	Rifacimento manto in erba campo da calcetto	
		Totale € 22.000,00
7	Eliminazione Barriere architettoniche	
	ASCENSORE ESTERNO (P.T. - P.1. - P.2.)	
		Totale € 34.200,00
	TOTALE €	70.200,00

I costi dei lavori a farsi, sono avvalorati dai preventivi di massima, relativi all' ipotesi di progetto di divisione "orizzontale", richiesti, dallo scrivente, alle imprese e aziende dei settori specifici ed allegati alla presente relazione finale.



IPOTESI DI DIVISIONE "VERTICALE"

La seconda ipotesi di divisione "verticale" del bene, è stata elaborata dallo scrivente, dopo aver ricevuto le osservazioni da parte dei CTP. Un progetto di massima che, anch'esso, è stato pensato e progettato in base alla consistenza attuale dell' immobile stesso, alla scelta più giusta ed equa di divisione, attribuendo la giusta metà, alle rispettive parti. Un' ipotesi di divisione che va a limitare gli spazi, la funzionalità e la potenzialità del bene in base alla sua destinazione d'uso, sia per il Lotto A che per il Lotto B. Il progetto di massima con divisione "verticale", va a dividere in maniera simmetrica ogni piano dell'immobile. I lotti, per una immediata individuazione, sono stati denominati con una terminologia più appropriata, o meglio, Lotto A; Lotto B; Lotto C (campo da calcetto).

Le opere di divisione, che si evincono nel progetto di massima, sono le seguenti:

- L'accesso al lotto, dove è ubicato l'immobile, è unico e comune ad entrambe le proprietà, con la divisione in numero equo dei posti auto, o meglio, n. 8 posti auto per il Lotto A e n. 8 posti auto per il Lotto B.
- Gli accessi al fabbricato, ed ai rispettivi piani, sono separati e distinti. Nei grafici di progetto seguono la dicitura: ingresso Lotto A e ingresso Lotto B.
- Questa scelta progettuale comporta una modifica del prospetto principale del fabbricato, perché dovranno essere realizzati due nuovi accessi principali, simmetrici, per entrambi i Lotti A e B.
- *Piano Terra*: divisione simmetrica che comporta, la rimozione della scala interna; la demolizione dei tramezzi nella zona d'ingresso (Uffici- solarium) e il ripristino della pavimentazione sottostante; realizzazione di un muro di divisione di uno spessore di circa 20 cm con un' altezza di circa 2,75 m che prosegue nella parte centrale della sala attrezzi, ad un'altezza maggiore, di circa 6.10 m, ancorata alla struttura portante;
- Realizzazione di due corpi scalasimmetrici, che consentono l'accesso dal piano terra al piano primo, opera che comporta una modifica sostanziale sia al piano terra che al piano primo nella zona del terrazzo, con una volumetria che va a demolire la loggia esistente e permettere la realizzazione in altezza dei due corpi scala.
- *Piano Primo*: quindi, l'accesso al piano primo avviene tramite la realizzazione di due scale indipendenti e specchiate adiacenti la zona centrale d' ingresso del piano terra sia per il Lotto A che per il Lotto B. Il piano primo risulterà anch'esso diviso da una tramezzatura di spessore di circa 20 cm, con un' altezza di circa 3,00 m ancorata alla struttura portante. Intervento che comporta la demolizione di un tramezzo ed il ripristino della pavimentazione sottostante, che



divide l'ambiente in due sale da ginnastica; realizzazione di due porte-finestre indipendenti, per consentire l'accesso sul terrazzo, in prossimità del nuovo corpo fabbrica delle due scale centrali.

- *Piano Secondo*: l'accesso al piano secondo è consentito, dalla scala esterna, chiusa, laterale al fabbricato, che con la scelta della divisione "verticale" sarà comune ad entrambi i Lotti A e B. Il piano è stato diviso in parti eque, rispettivamente con un preciso calcolo della metratura, pertanto, il Lotto A avrà un locale rifinito e uno non rifinito, rispettivamente (*Locale c; Locale d*) lo stesso per il Lotto B, rispettivamente (*Locale e ; Locale f*). I due locali non rifiniti, (*d e f*) verranno divisi da una tramezzatura di uno spessore di circa 20 cm con altezza variabile da 2.50 m a 3.80 m, ancorata alla struttura portante.
- *Eliminazione delle barriere architettoniche*: Istanza di un mini-ascensore interno a doppia apertura e comune ai Lotti A e B, posto nella zona centrale in prossimità della sala attrezzi al piano terra e che prosegue in altezza al piano primo e al piano secondo per consentire *l'accessibilità; l'adattabilità; la visitabilità*, alle persone diversamente abili, sia per il Lotto A che per il Lotto B; adeguamento dei servizi igienici; posto auto riservato ai disabili, sia per il Lotto A che per il Lotto B.
- Divisione e l'adeguamento degli impianti tecnologici presenti nella costruzione.
- Rifacimento del manto in erba sintetica del campo da calcetto.



COSTI OPERE DI DIVISIONE "VERTICALE"

1	Opere edili	
		Totale € 27.000,00
2	Divisione Impianto Elettrico	
3	Divisione Impianto Idrico	
4	Divisione Impianto carico/scarico	
		Totale € 6.000,00
5	Accatastamento Piano Secondo	
		Totale € 3.000,00
6	Rifacimento manto campo da calcetto	
		Totale € 22.000,00
7	Eliminazione Barriere architettoniche	
	ASCENSORE INTERNO (P.T. - P.1.- P2.)	
		Totale € 29.090,00
	TOTALE €	87.090,00

I costi dei lavori a farsi, sono avvalorati dai preventivi di massima, relativi all' ipotesi di progetto di divisione "verticale", richiesti, dallo scrivente, alle imprese e aziende dei settori specifici ed allegati alla presente relazione finale.

ELABORATI GRAFICI

- Stato di Progetto di divisione "orizzontale"
- Stato di Progetto di divisione "verticale"



Quesito 4) *Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

Il bene, oggetto della controversia, è comodamente divisibile. Le valutazioni di stima, effettuate, del bene, sia per l'ipotesi di divisione "orizzontale" che per l'ipotesi di divisione "verticale", sono state utilizzate a sostegno delle scelte progettuali di divisione dell'immobile e per una divisione più equa e giusta del bene.

Quesito 5) *Rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/2/85 n.47 e succ. modif.;*

Le informazioni relative al bene immobile oggetto della controversia, sono state acquisite dalla sottoscritta presso gli Uffici tecnici della P.A. del Comune di Polla (SA), e le specifiche informazioni presso l'Ufficio provinciale di Salerno - servizi catastali con sede a Padula (SA).

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'ufficio competente, attesta, che l'immobile ubicato sulla particella catastale n.686 del foglio di mappa n.11 del Comune censuario di Polla, ricade nel P.R.G. in zona per l'istruzione e servizi (tipo F). Tali zone sono destinate all'istruzione e al tempo libero. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) indice di copertura 0.60 mq/mq
- b) parcheggi inerenti la costruzione 5,00 mq/100mc
- c) altezza massima 14.50 m

La medesima particella non ricade in zona soggetta a vincoli.

L'immobile, adibito a palestra, è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) concessione edilizia n.2465 del 1/6/1994
- 2) Variante alla concessione edilizia n.2465 del 12/12/1994
- 3) Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 3219/B del 5/6/2001
- 4) Permesso di costruire in sanatoria n. 3529 del 22/11/2003
- 5) Permesso di costruire n.3864 del 18/7/2006

In data 11/7/2008 è stato rilasciato il certificato di agibilità per l'intero immobile, o meglio, per il piano terra, piano primo e piano secondo.

La situazione catastale, allo stato di fatto, invece, evidenzia che il Piano Secondo del fabbricato, che consta di n. 2 piani fuori terra, non è risultante al Catasto dell'Ufficio Provinciale del Territorio perché la richiesta di accatastamento non è stata effettuata.

- La situazione attuale, richiede l'accatastamento del Piano Secondo che risulta agibile per il Comune di Polla (SA) con destinazione d'uso D/6, ma non regolarizzato all'ufficio del Catasto provinciale del territorio.



OSSERVAZIONI

In merito alle osservazioni ricevute, dal CTP del convenuto in data 24/08/16 e dal CTP della parte attrice in data 03/09/16, ho ritenuto opportuno elaborare, oltre al progetto di divisione "orizzontale" del bene, inviato alle Parti per la "bozza" della perizia, un progetto alternativo di divisione in senso "verticale" del bene.

Nella presente, come nella "bozza" della perizia, inviata ai CTP, ho evidenziato che risultano accatastati esclusivamente, il Piano Terra e il Piano Primo del complesso sportivo.

- ✓ Il Piano Secondo del fabbricato non risulta accatastato e quindi non regolarizzato al Catasto dell'Ufficio Provinciale del Territorio. Il piano secondo del fabbricato, è stato pensato e strutturato per una destinazione d'uso che ospitasse attività sportive, ricreative e riabilitative, ma anche attività per la cura del corpo, centro massaggi ed estetico.

La documentazione, allegata, sia nella "bozza" che nella presente perizia, riporta la regolarità edilizia del bene, che possiamo riscontrare nel Certificato Urbanistico e nel Certificato di Agibilità, dell'intero fabbricato, rilasciato dal Comune di Polla in data 11/07/2008.

- ✓ Il Certificato di Agibilità, che autorizza, ad ogni effetto di legge, l'agibilità dell'immobile, evidenzia che la destinazione d'uso dell'intero immobile, o meglio, del Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo, è quella di "Attività sportive", categoria D/06 (fabbricati e locali per esercizi sportivi, con fine di lucro), ne consegue che il valore della superficie commerciale stimata è conforme alla destinazione d'uso dell'intero fabbricato, dopo un attento studio del criterio scelto per la divisione del bene.

E' opportuno rimarcare che la destinazione d'uso è stata da me opportunamente e chiaramente evidenziata sia in "bozza" che nella presente perizia finale, avvalorata dai Certificati allegati e rilasciati dal Comune di Polla.

- ✓ Con la presente chiarisco la reale possibilità di adeguare e rendere autonomi gli impianti tecnologici esistenti, con il sezionamento dell'impianto elettrico, dell'impianto idraulico, e dell'impianto di carico e scarico, evidenziando le spese di massima da sostenere per rendere autonomi il Lotto A e il Lotto B.
- ✓ Le opere di divisione e il sezionamento degli impianti tecnologici, prevedono un lavoro complesso che comporterà un periodo di fermo sia per il Lotto A che per il Lotto B e quindi per l'attività dell'associazione sportiva "Futura".
- ✓ Qualsiasi intervento di divisione sia "orizzontale" che "verticale", che comporta una modifica dell'esistente, richiederà opportune autorizzazione, come per la valutazione e l'adeguamento



strutturale in termini di sicurezza e sicurezza sismica dell'intero fabbricato, ai sensi della vigente Normativa Tecnica sulle Costruzioni.

- ✓ Nella "bozza" della perizia, ho scelto la divisione "orizzontale" perché, è la scelta migliore e meno dannosa, che non va a lenire e limitare gli spazi per l'attività sportiva, perché meno penalizzante e meno onerosa sia per il Lotto A che per il Lotto B. L'attività sportiva del convenuto, insieme alla parte attrice, saranno penalizzati comunque, sia che si scelga una divisione "orizzontale" che una divisione "verticale" del bene.

Una scelta progettuale non deriva da una personale filosofia di progettazione né da una precisa fonte di letteratura tecnica, ma da criteri di progettazione generali che studiano ogni caso come singolo, per poter determinarne scelte progettuali giuste che vanno ad esaltare i principi dell'architettura, non solo in termini di bellezza, ma di solidità, funzionalità, destinazione d'uso, per un' adeguata fruizione degli spazi.

- ✓ Il criterio di stima adoperato per la valutazione del campo da calcetto è stata fatta tenendo conto dello stato di conservazione del bene, e a lordo della recinzione metallica e dell'impianto di illuminazione. Ho dato un valore medio unitario equo, non trattandosi di nuova costruzione, ma di un bene già esistente e attivo nella sua funzione, senza deprezzarlo. Nelle opere a farsi ho tenuto conto anche delle spese per il rifacimento del campo da calcetto, in merito alle osservazioni ricevute dal CTP del convenuto, che dichiarava che il campo da calcetto richiede nell'immediato un intervento di manutenzione straordinaria, consistente nel rifacimento del tappeto in erba sintetica, oltre ai lavori di preparazione del piano di posa.
- ✓ Per quanto riguarda il tariffario, del Comune di Polla, in uso per il fitto dei campi sportivi in orario diurno e notturno, di cui parla il CTP della parte attrice, questo è relativo ai campi di proprietà del Comune e non dei privati, quindi, non vincolante per quest' ultimi.
- ✓ La divisione proposta, nelle conclusioni del CTP della parte attrice, secondo la divisione "orizzontale" dello scrivente, che indica di accoppiare il campo da calcetto al piano primo e piano secondo del Lotto B, non è equa. Le osservazioni ricevute dal CTP della parte attrice, hanno dedotto alcuni elementi che non vengono giustificati da nessuna fonte di ricerca documentata, per questo non dimostrate con fondatezza.
- ✓ In riferimento alle tabelle millesimali di cui parlava il CTP nelle osservazioni, voglio precisare che: Le tabelle millesimali in termini matematici, traducono, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva che costituiscono l'edificio condominiale ed esprimono il valore delle singole unità immobiliari e, di conseguenza, il valore delle singole quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai fini della formazione della volontà dell'organo assembleare e della ripartizione delle spese. I millesimi (si chiamano così perché il valore dell'intero edificio è



pari a mille) costituiscono l'unità di misura della proprietà condominiale. I millesimi servono, innanzitutto, per determinare le maggioranze assembleari e, poi, per dividere fra i condomini le spese condominiali relative alle parti comuni. Il Codice Civile regola il Condominio negli articoli dal 1117 al 1139, quando nello stesso fabbricato vi sono delle parti di proprietà individuale, (proprietà esclusive), e parti di proprietà comune. Pertanto, il condominio è regolato dalle disposizioni del Codice Civile e dalle norme del Regolamento condominiale, obbligatorio quando i condomini superano il numero di 10.

- ✓ Nel nostro caso, le tabelle millesimali, non sono rilevanti, dato che il progetto è un progetto di massima non vincolato da questi parametri di calcolo. L'area esterna, comune ai Lotti, costituisce una servitù per il Lotto A e Lotto B sia in una divisione del tipo "orizzontale" che "verticale" dell'immobile. Per quanto riguarda le spese, rispetto alla proprietà e rispetto all'uso, queste saranno ripartite, come per legge, tra le due proprietà. Le spese di proprietà, possono essere: amministrazione, imposte, assicurazioni, pulizia, illuminazione, manutenzione, strutture. Le spese d'uso, che possono essere: riscaldamento centrale, scale e ascensore, acqua potabile. lastrici solari, terrazze, gronde e pluviali, parcheggi, soffitti volte e solai.
- ✓ In veste di CTU non ho fornito alcun elemento sulla prestazione energetica del complesso sportivo, perché non ci troviamo nella condizione di vendita del bene, e perché questo è un documento che dovrà essere elaborato quando dal progetto di massima si passa ad un progetto esecutivo di divisione. L'APE (attestato di prestazione energetica) si redige quando abbiamo tutti gli elementi certi, non propedeutico all'incarico affidatomi, di redigere un progetto di massima.



CONCLUSIONI

La sottoscritta, arch. Antonella Sacco, in veste di C.T.U. è pervenuta alla conclusione, elaborando come per la "bozza" della perizia, un progetto di massima con una ipotesi di divisione "orizzontale" e successivamente alle osservazioni dei CTP, sia della parte attrice che del convenuto, di elaborare un progetto alternativo di divisione "verticale" del bene, oggetto del contenzioso, che sintetizzo nella tabella sottostante.

TABELLA DI SINTESI FINALE***IPOTESI DI DIVISIONE "ORIZZONTALE" DEL BENE***

LOTTO A	LOTTO B	
Piano Terra	Piano Primo	
Campo da Calcetto	Piano Secondo	
n. 8 posti auto	n. 8 posti auto	
Valore di Stima	Valore di Stima	Differenza del Valore di Stima del Lotto A rispetto al Lotto B
€ 433.450,00	€ 421.400,00	+ € 12.050,00
		Costi
		Opere di divisione
		Totale: € 70.200,00

IPOTESI DI DIVISIONE "VERTICALE" DEL BENE

LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	
1/2 Piano Terra	1/2 Piano Primo	Campo da Calcetto	
1/2 Piano Secondo	1/2 Piano Secondo		
n. 8 posti auto	n. 8 posti auto		
Valore di Stima	Valore di Stima	Valore di Stima	
€ 402.100,00	€ 402.100,00	€ 43.750,00	
		Valore medio di Stima	
		€ 21.875,00	
			Costi Opere di divisione
			Totale: € 87.090,00



Allegato 4

- *Valori dell' Osservatorio del mercato immobiliare*
- *Richiesta accesso atti amministrativi Comune di Polla (SA)*
- *Richiesta accesso atti amministrativi Sportello Catasto - Padula (SA)*
- *Certificato di destinazione urbanistica e attestazione vincoli*
- *Stralcio del P.R.G. del Comune di Polla (SA)*
- *Certificato di Agibilità del fabbricato del 11/01/2008*
- *Documentazione acquisita presso gli uffici della P.A.*
- *Osservazioni C.T.P.*
- *Preventivi di massima; Schede Tecniche*

Precisazioni

In qualità di C.T.U. voglio evidenziare la mia posizione di equidistanza e distacco, senza alcun condizionamento, sempre nel rispetto del mio ruolo ausiliario del G.I. il quale, nominandomi mi ha investito delle funzioni di pubblico servizio e che prestando giuramento mi sono solennemente impegnata. Confidando di aver correttamente espletato l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione peritale.

Polla, _____

C.T.U.

arch. Antonella SACCO

