

TRIBUNALE DI L'AQUILA
Sezione Unica

CAUSA: **R.G. n. 1344/2022**

[REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. GIOVANNI SPAGNOLI**

UDIENZA: **28/11/2023**

"RELAZIONE di C.T.U."

L'Aquila 16/10/2023

Il C.T.U.



1. Incarico

Io sottoscritto Geom. Stefano Mancini, nata a L'Aquila (AQ) il 05/06/1992, con studio in Via Antica Arischia n. 239 – 67100 L'Aquila (AQ), CF: MNC SFN 92H05 A345B, PEC: stefano.mancini2@geopec.it, cel.: 340-3215853, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di L'Aquila al n. 2209 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di L'Aquila, essendo stato nominato con provvedimento reso il 22/02/2023 dal giudice Dott. Giovanni Spagnoli, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 04/04/2023, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

2. Quesiti

1. Individui e descriva, dandone rappresentazione grafica e fotografica, con riferimento al titolo di provenienza, l'immobile sito in L'Aquila, località Valle Pretara, Piazza Campo Imperatore n. 8, distinto al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 80, particella 4497, sub 4, verificando l'attuale appartenenza alle parti in causa e specificando la misura di ciascuna quota oggetto di comunione;
2. Dopo averne descritto lo stato attuale, determini il valore economico dei diritti in comunione vantati dalle parti sul predetto immobile al prezzo corrente di mercato;
3. Verifichi se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52, ovvero sia gravato da diritti altrui;
4. Verifichi, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se l'immobile risulti comodamente divisibile e se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;
5. In caso contrario, predisponga un progetto divisionale avendo possibilmente cura nella formazione dei lotti di seguire il criterio di assegnazione proporzionale alle quote dei beni di eguale natura, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti secondo le rispettive quote di proprietà.

3. Relazione Peritale

1. Individui e descriva, dandone rappresentazione grafica e fotografica, con riferimento al titolo di provenienza, l'immobile sito in L'Aquila, località Valle Pretara, Piazza Campo Imperatore n. 8, distinto al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 80, particella 4497, sub 4, verificando l'attuale appartenenza alle parti in causa e specificando la misura di ciascuna quota oggetto di comunione;

L'immobile oggetto della presente C.T.U. è sito in Piazza Campo Imperatore n. 8, località Valle Pretara del Comune di L'Aquila (AQ). Lo stesso è censito catastalmente al Fg. 80, P.la 4497 sub 4, Zona Cens. n. 1 del Comune di L'Aquila (AQ).

L'immobile fa parte di un piccolo edificio condominiale composto da complessivamente da 6 unità immobiliari destinate a civile abitazione.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, precisamente al piano secondo ed composto da una cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio, un bagno ed un bagno. Al piano seminterrato è presente un locale accessorio adibito a legnaia.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura si presenta in uno stato manutentivo discreto così come l'appartamento. Lo stesso è dotato di tutti gli impianti tecnologici presenti in una civile abitazione.

La proprietà dell'immobile, risulta essere così definita:

- [REDACTED] – Proprietà 1/3
- [REDACTED] – Proprietà 1/3
- [REDACTED] – Proprietà 1/3

AQ0068159 in atti dal 28/05/2018.

Tale diritto deriva da un atto di Compravendita repertorio n. 190 fascicolo 104 del 29/12/2000 sottoscritto dal Notaio Dott. Paolo Di Silvestri, con il quale il sig. [REDACTED] acquistava tale appartamento. Si precisa che l'atto è riferito all'immobile censito al foglio 80 part. 819 sub 4 e che successivamente, per allineamento mappe, è stato modificato l'identificativo della particella al n. 4497.

- Allegato 1, rilievo grafico e fotografico.

2. *Dopo averne descritto lo stato attuale, determini il valore economico dei diritti in comunione vantati dalle parti sul predetto immobile al prezzo corrente di mercato;*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità oggetto di stima si eseguirà una valutazione con il metodo comparativo (Market Comparison Approach). Il Valore di Mercato, per i beni immobili, è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere e soggette a costrizioni.

Come noto per l'applicazione di tale tipologia di stima occorre far riferimento ad atti di compravendita aventi oggetto immobili con caratteristiche uguali o al limite simili ai beni che trattasi (urbanistiche, ubicative, ecc.). Nel caso in esame data la scarsa quantità di atti che sono stati fatti, per beni simili nella zona, tali da poter avere un confronto con l'immobile in oggetto, si è dovuto fare riferimento, per la determinazione del valore unitario di stima, ai valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio considerando la zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima.

Da come indicato in precedenza, si è ottenuto un valore di mercato in zona, per immobili aventi caratteristiche simili ai beni in oggetto, viene indicato, con riferimento alla data di valutazione richiesta, variabile da 800 €/mq a 1'200 €/mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Interna Lorda (SIL)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
Superficie Principale	49,60 mq	1	49,60 mq
Superficie Accessoria (coperta)	7,50	0,40	3,00 mq
Superficie Accessorio (scoperta)	2,85	0,30	0,86 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			53,46 mq

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE

RAPPORTO

QUALITA' EDIFICIO – Immobili di Edilizia Economica Popolare	0,92
LIVELLO DI PIANO – 2° Piano (senza ascensore)	0,96
VETUSTA' – Ultra 30 anni	0,79
IMPIANTI MECCANICI – Impianti Autonomi	1,10
ESPOSIZIONE – Su Piazze Pubbliche	1,10
ORIENTAMENTO – Est	0,95
SERVIZI – Zona servita da mezzi pubblici	1,05

RAPPORTO TOTALE 0,84

VALORI DI MERCATO OMI

VALORE MINIMO 2° Semestre 2022	800 €/mq
VALORE MASSIMO 2° Semestre 2022	1'200 €/mq

VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO AL Mq 1'000 €/mq

VALORE DI MERCATO STIMATO= 53,46 mq x 0,84 x 1'000 €/mq = 44'906,40 €

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a 44'900 € (valore arrotondato).

Alla luce di quanto sopra esposto, si indica la ripartizione del valore economico degli aventi causa:

3. Verifichi se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52, ovvero sia gravato da diritti altrui;

L'immobile in oggetto, risulta essere realizzata nell'anno 1957 per cui antecedente al 01/09/1967, quindi non sono stati rilasciati titoli abilitati. Tali informazioni sono state desunte dall'atto di compravendita repertorio n. 190 del 29/12/2000 redatto dal Notaio Dott. Paolo Silvestri.

Oltre alla conformità urbanistica, l'immobile risulta conforme anche catastalmente, pertanto lo stesso **risulta** commerciabile.

- Allegato 2, Planimetria Catastale.

4. Verifichi, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se l'immobile risulti comodamente divisibile e se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;

Considerato che l'immobile fa parte di un condominio con struttura portante in muratura, quindi poco adattabile alle modifiche architettoniche interne ed esterne, considerata la modesta metratura, **non** risulta possibile il frazionamento in quanto non verrebbero rispettati i requisiti minimi ai sensi dell'art. 3 del D.M. Sanità del 05/07/1975 e smi.

5. In caso contrario, predisponga un progetto divisionale avendo possibilmente cura nella formazione dei lotti di seguire il criterio di assegnazione proporzionale alle quote dei beni di eguale natura, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti secondo le rispettive quote di comproprietà"

Di seguito si consiglia la vendita dell'immobile e la ripartizione in quote uguali. Di seguito di ipotizza la ripartizione delle quote tenendo conto il valore di stima dell'immobile sopra descritto:

L'Aquila, 16/10/2023



Il C.T.U.

Geom. Stefano Mancini