

TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Ing. Verna Daniele, nella procedura 540/2017 del R.G.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
STATO DI FATTO.....	4
Descrizione.....	4
Confini.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
considerazioni sullo stato di fatto.....	7
IPOTESI DI Formazione QUOTE IDEALI.....	8
QUOTA 1.....	8
Consistenza quota 1.....	8
QUOTA 2.....	8
Consistenza quota 2.....	9
DETRAZIONI.....	11
PROPOSTA DI ATTRIBUZIONE DELLE QUOTE.....	11
ELENCO ALLEGATI:.....	12

INCARICO

All'udienza del 19/02/2020, il sottoscritto Ing. Verna Daniele, con studio in Via XX Settembre, 324 - 67051 - Avezzano (AQ), email vernadaniele@virgilio.it, PEC daniele.verna@ingpec.eu, Tel. 334 12 12 345, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il G.I. pone al CTU i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti, sentite le parti e i loro eventuali consulenti tecnici, espletata ogni opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici) e tenuto conto della relazione peritale redatta nell'ambito della procedura esecutiva a quo: rediga un progetto di divisione che tenga conto di quelli già individuati nella perizia di parte, privilegiando, quale soluzione la formazione di quote ideali da attribuire a uno o più comproprietari salvo conguaglio”

I beni oggetto di divisione, sono costituiti dagli immobili descritti nella procedura di esecuzione immobiliare n.102/2014:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Balsorano (AQ) - Via Milano 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Balsorano (AQ) - Via Milano 3, piano T-2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Balsorano (AQ) - Via Milano 3, piano T-3

La procedura R.G.E 102/2014 indicava come intestatari dei beni i seguenti soggetti eseguiti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED]

A seguito di subentro [REDACTED] nell'eredità, è emerso che la proprietà del fabbricato appartenerebbe rispettivamente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

STATO DI FATTO



DESCRIZIONE

In data 26/02/2020 il sottoscritto ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali per verificare lo stato dei luoghi, sentire le parti e i loro consulenti tecnici ed espletare le opportune indagini.

Il fabbricato in oggetto è composto da quattro piani fuori terra ed è sito in Balsorano.

Si accede agli immobili da via Milano 3 attraverso il sub 1 (bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni).

Il fabbricato è stato costruito in difformità al progetto originario con licenza di costruzione datata 01/09/1975, ma è stata presentata domanda di condono edilizio in data 27/09/1986 con protocollo 5066, completa nei documenti, mancante solo nel versamento di costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

La struttura portante è in cemento armato con copertura a due falde inclinate.

Nello stato di fatto, l'unità immobiliare identificata al NCEU Foglio 8 part 453 sub 2 si compone di:

- Portico esclusivo 54.00 mq e scala
- disimpegno 3.45 mq
- ingresso 9.13 mq
- Cucina 19.11 mq
- Soggiorno 37.51 mq
- Disimpegno 18.15 mq
- Ripostiglio 3.55 mq
- Camera matrimoniale 22.79 mq
- camera doppia 19.02 mq
- camera singola 16.59 mq
- bagno 7.41 mq
- Balcone 8.28 mq
- Balcone 21.36 mq
- cantina 71.79 mq
- Giardino (sub 1 corte comune a tutti i sub)



Nello stato di fatto, l'unità immobiliare identificata al NCEU Foglio 8 part 453 sub 3 si compone di:

- Portico esclusivo antistante la cantina 9.80 mq
- disimpegno 8.74 mq
- disimpegno 9.44 mq
- Cucina 19.90 mq
- Soggiorno 61.23 mq
- Ripostiglio 6.98 mq
- Ripostiglio 8.14 mq
- Camera matrimoniale 21.00 mq
- camera doppia 18.90 mq
- camera singola 12.76 mq
- bagno 9.66 mq
- Balcone 21.36 mq
- Balcone 8.28 mq



- Balcone 19.98 mq
- cantina 56.68 mq
- Scala (sub 5 comune al sub 4)
- Giardino (sub 1 corte comune a tutti i sub)

Nello stato di fatto, l'unità immobiliare identificata al NCEU Foglio 8 part 453 sub 4 si compone di:

- Portico esclusivo antistante la cantina 9.80 mq
- Locale unico non tramezzato in fase di costruzione 161,55 mq
- Balcone 8.28 mq
- Balcone 8.28 mq
- Balcone 5.64 mq
- cantina 35.30 mq
- garage 17.33 mq
- Scala (sub 5 comune al sub 4)
- Giardino (sub 1 corte comune a tutti i sub)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina a nord con il Foglio 8 part. 1225; a ovest con il foglio 8 part. 1143, ad est con il Foglio 8 part 603, a sud con Via Milano.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	453	2		A2	2	11		681,72	T-1		

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	453	3		A2	2	11,5		712,71	T-2		

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	453	4		F3					T-3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le incongruenze riguardano:

- Piano terra (cantina), che nello stato di fatto e nell'ultimo progetto di condono presenta una diversa disposizione di porte e tramezzi rispetto alle planimetrie catastali.
- Il piano secondo (sub 3) nello stato di fatto è ancora in fase di costruzione, mentre la visura catastale riporta A2 come categoria.
- Il piano terzo (sub 4) con relativo garage e cantina non presenta planimetria catastale in quanto ancora in fase di costruzione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del sub. 2 all'interno è buono.

Gli impianti sono tutti completi e funzionanti, le rifiniture sono in buono stato di conservazione.

Il sub. 3 risulta essere ancora in fase di costruzione.

In particolare sono presenti tutte le tamponature perimetrali e i tramezzi interni, la maggior parte della pavimentazione, degli impianti termoidraulici ed elettrici e degli intonaci.

Le finiture realizzate sono in buono stato di conservazione.

Il sub. 3 risulta essere ancora in fase di costruzione.

In particolare sono presenti tutte le tamponature perimetrali.

Le finiture non sono state realizzate.

Il sub 5 (scala e portico comune ai sub 3 e 4) è mancante di pavimentazione, intonaci e protezioni (ringhiera).

All'esterno l'immobile si presenta trascurato, necessita di tinteggiatura, manutenzione e finiture. Tale stato è dovuto anche dal fatto che il compendio risulta ancora in fase di costruzione per quanto concerne i sub. 3 e 4.

Lo stato del giardino, come per tutte le parti esterne, necessita di manutenzione. su di esso sono presenti macchinari e materiale edile.

PARTI COMUNI

Il subalterno 1 risulta essere BNCN (bene comune non censibile), giardino comune a tutti i subalterni.

Il subalterno 5 risulta essere BNCN (bene comune non censibile), scala e portico ai subalterni 3 e 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterizio.

Il tetto è a 2 falde inclinate.

A piano terra sono presenti le cantine che nello stato di fatto risultano essere difformi dalla planimetria catastale.

Internamente al sub 2 nel primo piano, lo stato di conservazione di intonaci e tinteggiatura è buono, così come gli infissi ed i pavimenti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B2 (aree edificate con continuità di tipo estensivo, Viabilità) del vigente PRG, Area a rischio potenzialmente alto RPa

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il complesso immobiliare (Foglio 8, part. 453 subalterni 1-2-3-4-5) è stata presentata domanda di condono edilizio n. 628 prot.5066 del 27/09/1986.

A seguito della richiesta dello scrivente in data 26/02/2020 prot. 1167, l'Ufficio Tecnico del Comune di Balsorano ha provveduto a fare una verifica sulla pratica di condono ed è emerso che ai fini del completamento dell'istruttoria, è necessario solamente provvedere al pagamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Il sottoscritto ha fatto richiesta di calcolo delle somme dovute divise per quote ideali da attribuire a uno o più comproprietari.

Ai fini del rilascio del permesso a costruire in sanatoria (condono edilizio) è necessario versare le somme di seguito indicate:

QUOTA IDEALE 1 costo di costruzione 2.256,67 euro; oneri di urbanizzazione 2.023,42 euro

QUOTA IDEALE 2a costo di costruzione 1.797,9 euro; oneri di urbanizzazione 925,98 euro

QUOTA IDEALE 2b costo di costruzione 3.379,74 euro; oneri di urbanizzazione 2.228,20 euro

Per maggiori dettagli far riferimento alla richiesta presentata in Comune allegata

CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI FATTO

Alla luce delle argomentazioni sopra esposte, si possono considerare ad oggi congruenti i criteri di valutazione della perizia di stima redatta dal sottoscritto in data 05/11/2016.

Tali valori verranno rimodulati di seguito per il calcolo delle quote ideali.

IPOSTESI DI FORMAZIONE QUOTE IDEALI

Esaminati gli atti, sentite le parti ed i loro consulenti, espletate le opportune indagini e tenuto conto della relazione peritale redatta dall'Ing. Gianfranco Ocera, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione delle seguenti quote ideali, come meglio descritte nello schema allegato:

QUOTA 1

- **Quota N° 1** - Appartamento ubicato al piano primo, compresa la maggior parte della corte esterna, con accesso indipendente, compreso tutto il piano terra (cantine, garage e portico), come meglio descritto nello schema allegato in colore verde. La maggior parte della corte esterna in questo caso diviene "corte esclusiva" della quota 1, con attribuzione di coefficiente di ragguaglio pari a 0.18 invece di 0.1. Il sottoscritto ha effettuato una serie di misurazioni preliminari del lotto, in previsione di una eventuale divisione degli accessi. Si mette in evidenza che la consistenza reale della corte esterna è maggiore rispetto a quanto riportato nelle visure catastali. Nel calcolo delle quote ideali verrà considerata la consistenza reale del lotto, e più in particolare del giardino.

CONSISTENZA QUOTA 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Valore euro/mq	Valore euro
Abitazione	156,71 mq	180,21 mq	1,00	180,21 mq	681,50	122813,12
Cantina sub 2	71,79 mq	94,12 mq	0,20	18,82 mq	681,50	12825,83
Cantina sub 3	56,68 mq	67,82 mq	0,20	13,56 mq	572,75	7766,49
Portico piano terra sub 3	0,00 mq	9,80 mq	0,15	1,47 mq	572,75	841,94
Cantina sub 4	35,30 mq	45,60 mq	0,20	9,12 mq	466,54	4254,84
Portico piano terra sub 4	0,00 mq	5,46 mq	0,15	0,82 mq	466,54	382,56
Posto macchina sub 4	17,33 mq	22,73 mq	0,75	17,05 mq	466,54	7954,51
Giardino	0,00 mq	220,00 mq	0,18	39,6 mq	681,50	26987,40
Balcone scoperto	0,00 mq	29,64 mq	0,25	7,41 mq	681,50	5049,92
Portico e scala esclusivi	0,00 mq	53,00 mq	0,25	13,25 mq	681,50	9029,88
Totale:				301,32 mq	Euro 197.906,49	

QUOTA 2

- **Quota N° 2a** - Appartamento ubicato al piano secondo che comprende, in comune con la quota 2b, una piccola porzione della corte esterna, scala e porzione di portico, come meglio descritto nello schema allegato.
- **Quota N° 2b** - Appartamento ubicato al piano terzo che comprende, in comune con la quota 2a, una piccola porzione della corte esterna, scala e porzione di portico, come meglio descritto nello schema allegato.

CONSISTENZA QUOTA 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Valore euro/mq	Valore euro
Abitazione sub 3	176,75 mq	202,29 mq	1,00	202,29 mq	572,75	115861,60
Balcone scoperto sub 3	0,00 mq	49,62 mq	0,25	12,40 mq	572,75	7102,10
Abitazione sub 4	161,55 mq	180,44 mq	1,00	180,44 mq	466,54	84182,48
Balcone scoperto sub 4	0,00 mq	22,20 mq	0,25	5,55 mq	466,54	2589,30
Corte piano terra	0,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	681,50	1363,00
Totale:				301,32 mq	Euro 211.098,47	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

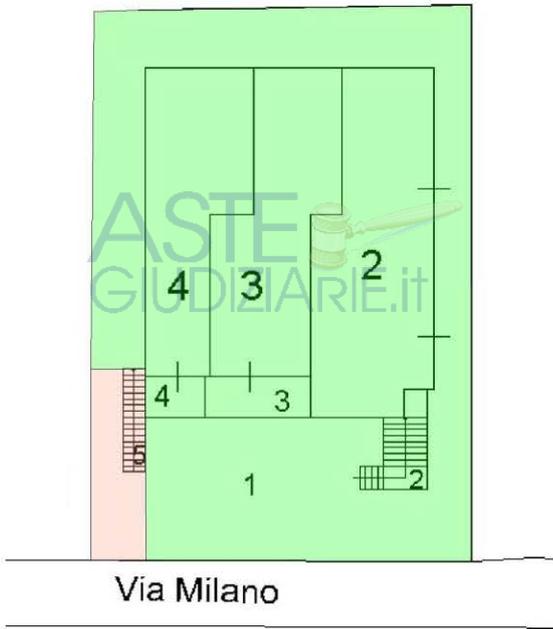
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



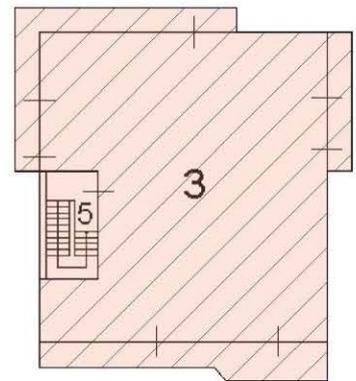
PIANO TERRA



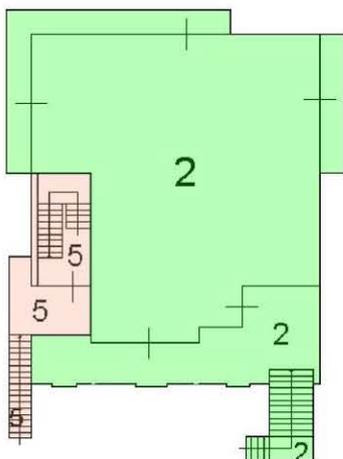
ASTE GIUDIZIARIE.it

- QUOTA IDEALE 1
- QUOTA IDEALE 2 (comune a 2a e 2b)
- QUOTA IDEALE 2a (appartamento piano 2)
- QUOTA IDEALE 2b (appartamento piano 3)

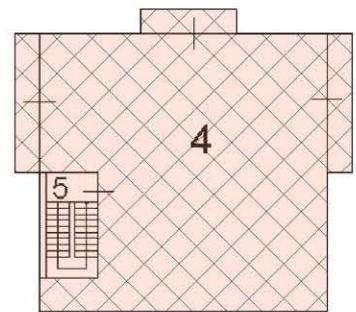
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERZO



DETRAZIONI

Il sottoscritto in data 26/02/2020, ha fatto richiesta di calcolo delle somme dovute per il completamento della domanda di condono divise per quote ideali presso il Comune di Balsorano. Ai fini del rilascio del permesso a costruire in sanatoria (condono edilizio) è necessario versare le somme di seguito indicate:

QUOTA 1

COSTO DI COSTRUZIONE	2.556,67 EURO
ONERI DI URBANIZZAZIONE	2.023,42 EURO

QUOTA 2

COSTO DI COSTRUZIONE quota 2a	1.797,90 EURO
COSTO DI COSTRUZIONE quota 2b	3.379,74 EURO
ONERI DI URBANIZZAZIONE quota 2a	925,98 EURO
ONERI DI URBANIZZAZIONE quota 2b	2.228,20 EURO

Sulla base delle considerazioni sopra descritte, si ottengono i seguenti valori:

QUOTA IDEALE 1 = 197.906,48 - 2.556,67 - 2.023,42 = 193.326,39 EURO

QUOTA IDEALE 2 = 211.098,47 - 1.797,90 - 3.379,74 - 925,98 - 2.228,20 = 202.766,65 EURO

Considerazioni - Nella perizia del 05/11/2016, il sottoscritto aveva proposto una suddivisione in 3 lotti del compendio immobiliare, prevedendo un ripristino della situazione corrispondente all'elaborato planimetrico catastale e le relative spese tecniche. A seguito della nuova richiesta di proposta divisionale, si ritiene che tali spese tecniche ed edili non sono più necessarie. Sono necessari però interventi catastali importanti, sia per regolarizzare la situazione attuale, sia in previsione di una eventuale attribuzione delle quote ad uno o più comproprietari. Tali interventi sono quantificabili in circa 3.500,00 euro.

PROPOSTA DI ATTRIBUZIONE DELLE QUOTE

Il sottoscritto, esaminati gli atti, sentite le parti ed i loro consulenti, espletate le opportune indagini e tenuto conto della relazione peritale redatta dall'Ing. Gianfranco Ocera, propone di attribuire la **QUOTA 1** del valore di euro **193.326,39** alla XXXXXXXXXX (non eseguita), salvo conguaglio

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avezzano, li 06/04/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Ing. Verna Daniele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Calcolo oneri concessori

