

§ A. L'incarico ricevuto.

A seguito di incarico conferitogli in data 14/06/2021 dalla Giudice dott.ssa Giulia Busti, lo scrivente geom. Giuseppe Masciopinto, con studio tecnico in Torremaggiore alla piazza Incoronazione n.16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n.794 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Foggia, all'udienza del 21/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

“il consulente tecnico, letti atti e documenti di causa e compiuto ogni opportuno accertamento anche presso i pubblici uffici, acquisiti i titoli di provenienza ove non prodotti: 1) descriva il CTU i beni oggetto della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica; 2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione catastale, grafica e fotografica; 3) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.; 4) accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda; 5) determini il valore degli immobili, tenendo conto anche della relazione peritale del dott. Amedeo Petronelli, versata in atti da parte attrice; 6) specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del (o dei) bene (i) medesimo; 6) dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico; 7) in caso di risposta affermativa, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi; 8) determini in ogni caso il valore degli immobili ai fini di un'eventuale vendita; 9) tenti la conciliazione della lite”;

§ A.1.a. Le Attività Peritali.

Sono state avviate in data 4/03/2022 alle ore 9,00, così come comunicato alle parti con p.e.c. e raccomandata a/r e riportato nel verbale di attività peritali (cfr. All. 1-verbale di A.P.).

Sui luoghi oggetto di controversia sono intervenuti: per la parte ricorrente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per i convenuti sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il loro procuratore legale avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e per il convenuto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si procedeva alla lettura dei quesiti posti dalla Giudice e successivamente ad effettuare una ricognizione ed ispezione completa dei beni e luoghi oggetto di controversia, nonché ad eseguire rilievi metrici e fotografiche degli stessi.

Le attività venivano chiuse alle ore 11,50, quindi veniva redatto processo verbale, sottoscritto dagli intervenuti.

§ A.1.b. Elenco Allegati.

x

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Costituiscono parte integrante della presente gli allegati il cui elenco risulta il seguente:

Il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, previ gli idonei accertamenti, con riserva di produrre in sede di relazione peritale definitiva i titoli di provenienza tuttora in corso di rilascio da parte degli uffici pubblici competenti, in ossequio all'incarico avuto rassegna le seguenti puntuali risposte ai quesiti ricevuti:

§ B.1. Risposta al quesito n.1.

Richiamato il quesito n. 1:

1) descriva il CTU i beni oggetto della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica;

I beni oggetto di divisione sono costituiti da un'abitazione a piano rialzato costituita da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, da una camera da letto e da un bagno, con pertinenze esclusive composte da balcone-veranda a livello, locale di sgombero al piano seminterrato sottostante e giardino antistante a piano terra, da cui si accede con cancelli pedonale e carrabile.

Fanno parte di un complesso di case a schiera plurifamiliari sito in Manfredonia (FG) alla località "Scalo dei Saraceni", denominato "Residence il Gabbiano", avente accesso interno al villaggio

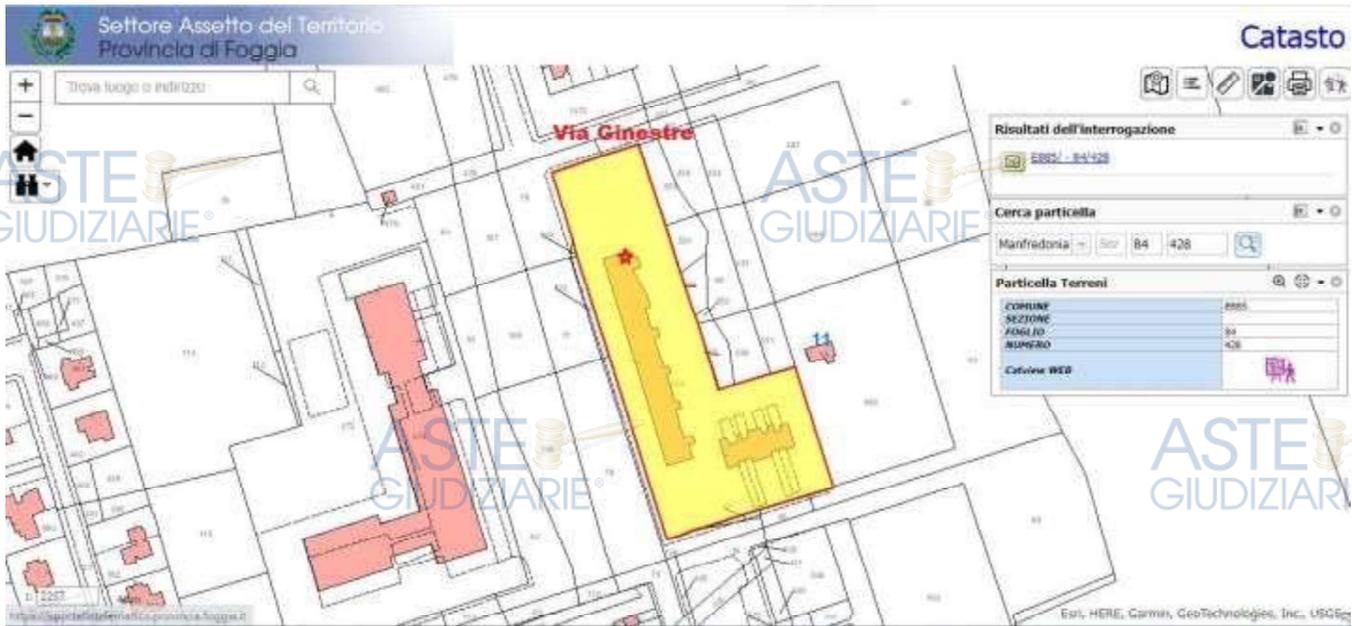
§ B. Gli atti del CTU:



turistico, da Via Ginestre snc e individuato dalla scala "A" interno 4.

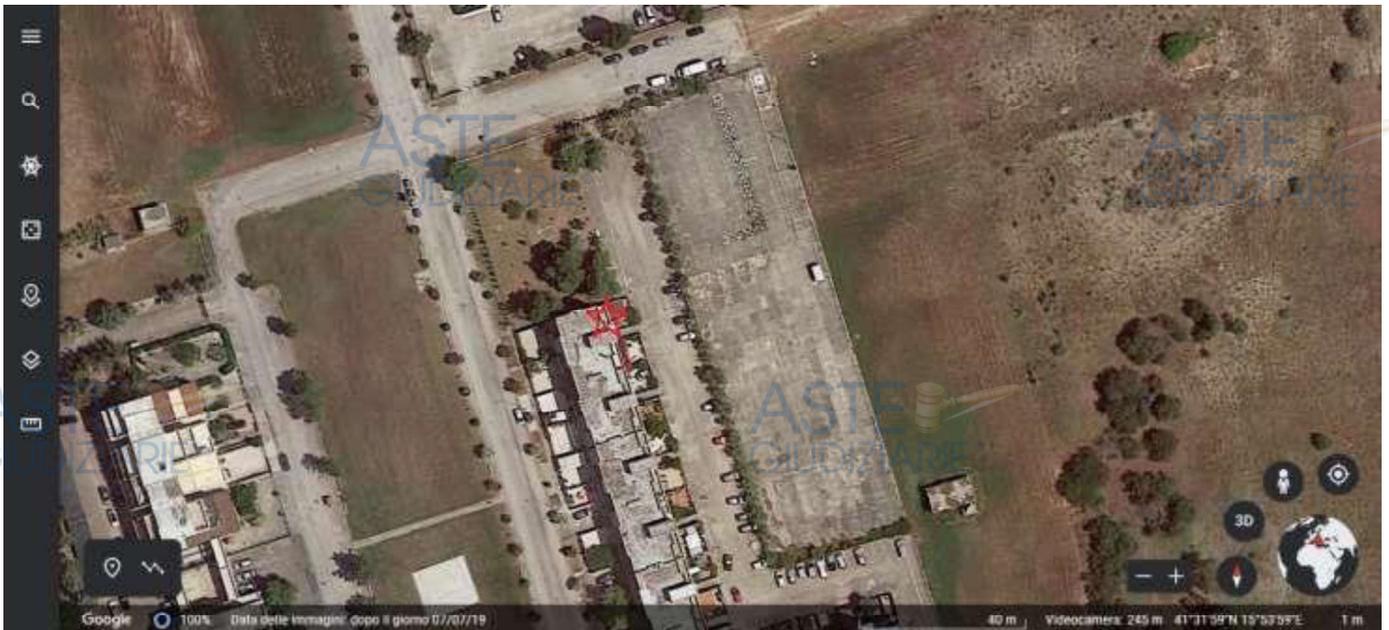
Al fine di individuare idoneamente l'ubicazione territoriale dei beni in oggetto, lo scrivente tramite il portale web SIT della Provincia di Foggia ha riprodotto lo stralcio di mappa catastale ufficiale SOGEI, riproducendo lo stralcio di mappa catastale ed evidenziando con l'icona "stella in rosso" la loro ubicazione, pertanto è stata redatta la grafica che segue, allegata altresì a questa relazione in scala adeguata (cfr. all.4):

STRALCIO DI MAPPA DA SIT PROVINCIA DI FOGGIA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CTU



Inoltre un'immediata comprensione del contesto immobiliare de quo è rappresentata dalla seguente ortofoto 3D estratta dal sito Google Earth, riportata di seguito per chiarezza espositiva, ed allegata anche alla CTU con grafica in scala più idonea (cfr. all.4A):

ORTOFOTO 3D DA GOOGLE EARTH DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CTU



I beni de quibus sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia:

- 1)- L'abitazione al piano rialzato: Foglio 84, particella 428, subalterno 47 - Località Sciali delle Rondinelle, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 3 vani - superficie catastale totale mq. 39 - totale escluse aree scoperte mq. 36 - rendita catastale Euro 119,30;
- 2)- Il deposito al piano seminterrato: Foglio 84, particella 428, subalterno 48 - Via dei Saraceni, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq. 47 - superficie catastale totale mq. 61 - rendita catastale Euro 143,21.
- 3)- Il giardino al piano terra: Foglio 84, particella 428, subalterno 153 - Via dei Saraceni, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria F/1 (area urbana) - consistenza mq. 16.

Detti immobili sono tuttora intestati in Catasto in ditta come segue: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tale intestazione occorre che sia rettificata, in quanto non è coerente con gli atti pubblici riportati a seguire, sono ormai deceduti da tempo i siggxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed occorre presentare idonee domande di volture catastali:

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

In epoca anteriore al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale dei beni con la signora xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a

ai quali pervennero come segue:

- gli immobili identificati nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 84, particella 428, subalterno 47 e subalterno 153, giusta atto di compravendita del Notaio Ada Ruo, già di Cerignola, del 5 novembre 1996, numero di repertorio 166.536, trascritto a Foggia in data 8 novembre 1996, ai numeri 16.495/12.675, dai signori xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx;
- l'immobile identificato nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 84, particella 428, subalterno 48, giusta atto di compravendita del Notaio Ada Ruo, già di Cerignola, del giorno 11 novembre 1996, numero di repertorio 166.556, trascritto a Foggia in data 19 novembre 1996, ai numeri 17.180/13.239, dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxx.

A seguito del decesso del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, avvenuto in data 7 settembre 2010, la quota pari ad 1/2 dell'intero di sua spettanza, pari a 3/6, xxxxxxxxxxxxxxxx), ai xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a

per la quota pari ad 1/6 ciascuno della piena proprietà (Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 17 novembre 2010 ed ivi classificata al numero di repertorio 489/9990/10, trascritta a Foggia in data 17 agosto 2011, ai numeri 19.297/13.302), cui ha fatto seguito accettazione espressa di eredità, con atto a rogito del Notaio Nicola Specchio di Cerignola dell'8 ottobre 2010, repertorio numero 167.677, trascritto a Foggia in data 14 ottobre 2010, ai numeri 21.808/14.918.

Con atto di donazione a rogito del Notaio Nicola Specchio di Cerignola del 18 ottobre 2010, repertorio numero 167.703, trascritto a Foggia in data 28 ottobre 2010, ai numeri 22.898/15.592, la signora xxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari ad 1/6 ciascuno della nuda proprietà (con la precisazione che detti signori xxxxxxxxxxxxxxxxerano già titolari della quota pari ad 1/6 ciascuno della piena proprietà a seguito del decesso del signor xxxxxxxxxxxxxxxx).

A seguito del decesso della signora xxxxxxxxxxxxxxxx avvenuto in data 3 maggio 2017, i signori xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a , divenivano proprietari dei beni in oggetto per la quota pari a 2/6 ciascuno.

DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni in oggetto, sotto il profilo urbanistico hanno la seguente destinazione così come prevista nei titoli edilizi abilitativi (cfr. **all.7-7A-7C-7D**) e consistente in: abitazione a piano rialzato, adibita a residenza con occupazione saltuaria (casa per vacanze, fine settimana e simili), locale di sgombero al piano seminterrato sottostante, aree scoperte ad uso giardino a piano terra.

§ B.2. Risposta al quesito n.2.

Richiamato il quesito n. 2:

2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione catastale, grafica e fotografica;

I beni oggetto di divisione sono costituiti da un'abitazione a piano rialzato adibita a residenza con occupazione saltuaria (casa per vacanze, fine settimana e simili), costituita da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, da una camera da letto e da un bagno, con pertinenze di balcone-veranda da cui si accede, da giardino esclusivo a piano terra e da locale di sgombero al piano seminterrato sottostante.

Fanno parte di un complesso di case a schiera plurifamiliari sito in Manfredonia (FG) alla località "Scalo dei Saraceni", denominato "Residence il Gabbiano", avente accesso interno al villaggio turistico da Via Ginestre snc, e sono individuati dalla scala "A" interno 4.

L'appartamento, cui si accede tramite il giardino pertinenziale ed alcuni gradini di una scalinata

interna ad esso, è costituito da un'antistante veranda che fa da ingresso, da un soggiorno pranzo con angolo cottura che dà a sua volta accesso ad una camera da letto ed ad bagno.

L'abitazione è dotata sia di pertinenza esclusiva accessoria costituita dal sottostante locale di sgombero a piano seminterrato, che di pertinenza esclusiva di ornamento costituita dal giardino antistante a piano terra.

Lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio le visure storiche e le planimetrie catastali in atti dei beni de quibus (cfr. visure di all. 2-2A-2B e planimetrie di all. 3-3A-3B), ha acquisito tramite i relativi portali telematici mappe ed ortofoto dei luoghi (cfr. estratti di mappa di all.4 ed ortofoto di all.4A), inoltre tramite rilievi metrici e fotografici degli stessi beni ha redatto i relativi elaborati grafici e fotografici (cfr. planimetrie di rilievo dello stato di fatto di all.5-5A e fascicolo foto di all. 6).

Il tutto confinante con aree di uso comune per due lati, con il vano scala condominiale "A" di accesso ai piani sovrastanti, con proprietà xxxxxx, salvo altri e migliori confini.

Utilizzando la metodica di rilievo e computo delle superfici immobiliari dettata dall'Agenzia delle Entrate, secondo il protocollo di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), lo scrivente ha rilevato le superfici che seguono, sin a determinare la superficie commerciale vendibile (N.B.: tale metodica viene prescritta ai CTU nominati nei procedimenti giudiziari di esecuzioni immobiliari per la stima del valore degli immobili staggiti da porre a base d'asta):

L'abitazione ha una superficie di mq.34,88, il balcone-veranda ha una superficie di mq. 11,06, il locale di sgombero ha una superficie di mq. 34,88, il giardino ha una superficie mq. 48,59, pertanto la superficie commerciale vendibile è pari a mq. 51,00, così come evidenziato sulla tavola grafica di all. 5A.

Per chiarezza espositiva, nella tabella sottostante sono riportate le superfici rilevate dette prima, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dati dell'OMI, con i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze fino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile, pari a mq.51,00:

TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI IMMOBILI CTU RG 1297-2019													
Piano	Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq	Kv = coeff vani e acc. diretti	Ka1c=Sup. acc. indir. comu- nicanti, mq	Ka1c = coeff. acc. indiretti	Ka2c=Sup. acc. indir. non comu- nicanti, mq	Ka2c = coeff. acc. indiretti non comunicanti	Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi e terrazzi, mq	Kb1t = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt <= 25 mq (comunicanti)	Kb2t = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt > 25 mq (comunicanti)	Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq	Kg = coeff. giardini con S<=Sv	Kg = coeff. giardini con S>Sv	Sc= Superficie commerciale vendibile, mq
Seminterrato		100%	0,00	50%	34,88	25%		30%	10%	0,00	10%	2%	8,72
Terra		100%	0,00	50%	0,00	25%	0,00	30%	10%	48,59	10%	2%	3,76
Rialzato	34,88	100%	0,00	50%	0,00	25%	11,06	30%	10%	0,00	10%	2%	38,20
													totale
													50,68
													che si arrotonda a
													51,00

Caratteristiche costruttive:

Il fabbricato è composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo, il suolo su cui sorge sia il complesso residenziale che il fabbricato de quo è pianeggiante.

La struttura portante del fabbricato di cui fanno parte i beni de quibus e degli stesi beni è costituita

da setti di muratura portante in blocchi di conglomerato cementizio allettati con malta di calce e cemento poggianti su fondazioni continue in calcestruzzo armato. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai latero-cementizi armati ancorati in corrispondenza dei setti murari in cordoli di piano in calcestruzzo armato.

Gli aggetti vari per balconi, cornicioni, ecc.. sono realizzati con solette in calcestruzzo armato, così come pure i rampanti delle scalinate.

Le tamponature dell'intero fabbricato e dei beni in oggetto sono quindi costituite dalle stesse murature portanti, invece internamente alcune suddivisioni degli ambienti sono realizzate in mattoni forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standards residenziali al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, per buona parte dei loro percorsi sono sottotraccia, salvo per alcune linee realizzate nel piano seminterrato sicuramente dopo l'acquisto dell'immobile dall'impresa costruttrice, e che per limitati tratti attraversano a vista gli ambienti, essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria condominiale, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoi di riserva idrica con autoclave condominiali con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa e contatore divisionale; impianto di riscaldamento inesistente, la presenza di alcuni radiatori è dovuta al fatto che un tempo era presente una caldaia murale alimentata a gas gpl, ora rimossa; acqua calda per uso sanitario fornita da bollitore elettrico con accumulo ubicato nello stesso bagno; impianto elettrico con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di placchette di protezione.

Tutti gli impianti richiedono ai fini della sicurezza interventi di verifica di rispondenza alle norme vigenti ed eventuale adeguamento alle stesse da parte di imprese installatrici abilitate come per legge, ciò sia per le modifiche introdotte agli immobili da parte degli acquirenti nel corso del tempo, sia per le norme di sicurezza sopravvenute, inoltre perché dovendosi presentare in comune una SCIA edilizia in sanatoria (con opere di adeguamento/regolarizzazione urbanistico-edilizia) sarà necessario presentare altresì una SCA di agibilità a cui vanno necessariamente allegate le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle norme di legge (**cf. risposta al quesito "3" in merito alla SCIA in sanatoria ed alla SCA di agibilità**).

Le finiture sono tradizionali e di qualità discreta, secondo gli standards residenziali dell'epoca, essenzialmente costituite da:

ESTERNAMENTE: intonaci del tipo rustico frattazzato a riccio con pitture murali acril-silossaniche; rivestimenti di gradini di scale, muretti e coronamenti vari per porte e finestre in pietra di Apricena levigata e lucidata; pavimentazione dell'area a giardino con mattonelle cementizie;

ringhiere di recinzione e cancelli in ferro lavorato smaltato.

INTERNAMENTE PER L'ABITAZIONE: intonaci del tipo civile lisci a stucco; pavimenti di tutti gli ambienti e rivestimenti a tutta altezza delle pareti del bagno e dell'angolo cottura in piastrelle di materiale ceramico; pavimenti del terrazzo-balcone in piastrelle di materiale ceramico; battiscopa in materiali ceramici, come pure sono quelli esterni sul balcone-veranda; apparecchiature igienico sanitarie per il bagno in vetrochina porcellanata smaltata dotate di rubinetterie in ottone cromato; infissi interni in legno con telaio, mostre e contromostre in noce massello, porte del tipo tamburato con telaio interno in abete, battute e cornici in legno pino massello dotate di pannelli chiusi, pannelli in legno compensato con impiallacciatura in pino e ferramenta in ottone; porta angolo cottura idem come prima e con elementi in pvc; infissi esterni in legno smaltato con ante interne a vetri, tapparelle avvolgibili in pvc integrate in parte con grate metalliche e persiane esterne.

INTERNAMENTE PER IL PIANO SEMINTERRATO: intonaci del tipo rustico frattazzato in parte coperti sulle pareti da perline in legno pino; pavimenti in mattonelle e rivestimenti di gradini in pietra di Apricena levigata e lucidata; infissi esterni in profilati e lamiere metalliche, in parte a vetri.

Lo stato di manutenzione e conservazione esternamente è ottimo, essendo stati completati da poco i lavori di manutenzione straordinaria esterni condominiali, quello interno è discreto, tenendo conto dell'epoca di costruzione (fine 1979).

Si segnala che il piano seminterrato è soggetto ad allagamenti dovuti ad infiltrazioni di acqua, tanto che per il prosciugamento dello stesso all'occorrenza viene utilizzata una elettropompa idraulica, di tali infiltrazioni sono prova evidente le tracce di umidità impresse nelle perline in legno di rivestimento di alcune pareti del piano seminterrato (cfr. fascicolo foto di all.6).

§ B.3. Risposta al quesito n.3.

Richiamato il quesito n. 3:

3) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

Lo scrivente al fine di accertare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. ha effettuato ricerche storiche negli atti d'ufficio comunali sulla esistenza di eventuali pratiche edilizie ad esso relative, da esse emerge che:

Il fabbricato di cui fanno parte e gli stesso immobili de quibus, ricadenti nel complesso residenziale "Il Gabbiano" sito in Manfredonia località "Scalo dei Saraceni" è stato realizzato con concessione edilizia n. 284 del 27/07/1977 prot. n. 10783 (cfr. all.7-7C) e successiva concessione edilizia in variante n. 81 del 5/04/1978 prot. n. 31985 (cfr. all.7A-7D) rilasciate entrambe a favore del costruttore De Salvia Ettore.

La costruzione venne edificata in maniera lievemente difforme dal progetto autorizzato, per cui fù presentata al comune di Manfredonia una domanda di sanatoria in data 28/04/1986, con rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 1491 dell'8/06/2006 prot. n. 22796/1986 (cfr. all. 7B), per la realizzazione di vani tecnici al piano seminterrato delle palazzine scala G ed H, e che quindi non riguardano la palazzina scala A in cui ricadono i beni de quibus (N.B.: lo scrivente riporta questo riferimento, in quanto come cita il dr Petronelli nella relazione versata in atti dalla parte attrice, è riportato tra i dati urbanistici riportati nell'atto di c/v rep. 166556 dell'11/11/1996).

Il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, riportato graficamente nella tavola allegata alla presente (cfr. planimetria di rilievo dello stato di fatto di all.5), ed i grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi di cui sopra (cfr. stralcio grafico da C.E. n.284/1977 e da C.E. n.81/1978 di all. 7C e 7D), evidenzia la presenza di difformità e/o opere abusive, realizzate anche senza l'assenso dei condomini, e consistenti in: **al piano rialzato**, diversa distribuzione interna in merito alle tramezzature tra il bagno, l'angolo cottura ed il soggiorno-pranzo con soppressione del ripostiglio originariamente previsto, nonché realizzazione ex novo del soppalco e diversa conformazione del balcone-veranda e della scala di accesso dal giardino; **al piano terra**, soppressione della rampa carrabile originaria di accesso al piano seminterrato e realizzazione in sua vece di gradini e pavimentazione, nonché modifiche delle pavimentazioni dello stesso giardino e della recinzione con relativi cancelli e ringhiere metallici, ed inoltre realizzazione ex novo di tettoia in legno lamellare massello con pilastri, travi/travicelli, tavolato e copertura impermeabile; **al piano seminterrato**, realizzazione ex novo del locale di sgombero "B" sottostante il balcone-veranda, realizzazione ex novo di zona ingresso ad entrambi i locali di sgombero "A" e "B" con relativi gradini.

Dette opere sono in parte sanabili ed in parte insanabili e pertanto dovranno essere rimosse/demolite/adequate, è necessario pertanto la presentazione di una **pratica edilizia di SCIA o Permesso di Costruire (P. di C.) in sanatoria**, con allegati nuovi elaborati grafici così come risultano dallo stato dei luoghi conformato urbanisticamente redatto dal CTU (cfr. all. 5A), cui obbligatoriamente si dovrà giungere a seguito dei **lavori di adeguamento/regolarizzazione** edilizia detti prima, i cui costi stimati sono i seguenti:

COSTO pratica di regolarizzazione edilizia per SCIA o P. di C. in sanatoria:

Costo stimato complessivo di euro 3.300, di cui euro 2.000 per sanzione amministrativa (euro 1.000 per le modifiche interne ed euro 1.000 per le modifiche esterne), euro 100 circa per diritti d'ufficio-segreteria, ed euro 1.200 per oneri tecnici;

COSTO lavori di regolarizzazione edilizia in sanatoria:

Costo stimato complessivo di euro 2.500 per la esecuzione dei seguenti interventi: integrale demolizione/rimozione della tettoia in legno lamellare realizzata nel giardino a piano terra; integrale demolizione/rimozione del soppalco al piano rialzato e delle opere complementari di delimitazione volumetrica di su di esso realizzate; integrale soppressione del locale di sgombero "B" tramite

ostruzione/soppressione dell'apertura di accesso e del finestrino prospiciente il giardino, da trasformarsi in intercapedine di areazione tramite fori di ventilazione di piccolo diametro (es.: diam 10 cm) su pareti esterne; adeguamenti eventuali e verifiche di conformità degli impianti tecnologici ai sensi del D.M. n.37/2008 e s.m.e i., con rilascio di certificazioni di conformità da parte di impiantisti/tecnici abilitati per legge, nonché opere di manutenzione straordinaria relativi alle opere interne alla u.i., non essendo necessarie opere di manutenzione straordinaria condominiali esterne riferibili ai beni de quibus.

(N.B.: si precisa che la sanabilità delle opere abusive è condizionata dalle norme vigenti alla verifica della cosiddetta doppia conformità, e cioè alla verifica della conformità edilizio/urbanistica sia al momento dell'abuso che al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria; inoltre detta verifica è da effettuarsi anche sotto il profilo strutturale. Requisiti non presenti nel caso di specie, da ciò deriva la necessità delle rimozioni/demolizioni/adeguamenti di cui prima).

A conclusione dell'iter di regolarizzazione edilizia e di verifica/adeguamento degli impianti tecnologici, di cui si è detto in risposta ai quesiti precedenti, occorrerà presentare una **SCA di agibilità (Segnalazione Certificata Agibilità)**, con allegate le certificazioni sugli impianti tecnologici, i cui costi sono i seguenti:

COSTO pratica di SCA di agibilità:

Il costo stimato complessivo è di euro 400, di cui euro 100 circa per diritti d'ufficio-segreteria, ed euro 300 per oneri tecnici.

Lo scrivente evidenzia inoltre, che ai fini della commerciabilità degli immobili de quibus vi è l'obbligo di produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativamente all'abitazione, ai sensi della normativa vigente, inoltre dalle ricerche effettuate risulta inesistente.

Pertanto lo scrivente ritenendo necessaria la predisposizione dell'APE per l'abitazione censita in Catasto del Comune di Manfredonia al Foglio 84 p.lla 428 sub.47, ha redatto la relativa asseverazione e l'Attestato di Prestazione Energetica che è stato inviato a mezzo del portale web APE Enea alla Regione Puglia come da norma, detta documentazione viene allegata alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale **(cfr. all.9-10-11 e 12)**.

Si evidenzia inoltre che relativamente alla u.i. Foglio 84, particella 428 sub. 48, locale di sgombero al piano seminterrato, il bene non è regolarmente accatastato, infatti la planimetria in atti catastali **(cfr. planimetria catastale di all. 3A)** non è corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (cfr. planimetria dello stato di fatto di all. 5) ed alla stessa planimetria dello stato di fatto conformato urbanisticamente (cfr. all. 5A) che come già detto rappresenta lo stato di fatto che avrà l'immobile a regolarizzazione edilizia completata: la planimetria castale riporta la rampa carrabile ormai inesistente ed i due ambienti che verranno soppressi quali il locale di sgombero "B" e l'ingresso-disimpegno.

Occorrerà pertanto presentare una **dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa**

con allegata una nuova planimetria del piano seminterrato, conforme allo stato dei luoghi conformato urbanisticamente, così come sopra dedotto dal CTU. Detto adempimento ha un **costo stimato complessivo di euro 350,00**, di cui euro 50 per diritti d'ufficio ed euro 300 per oneri tecnici.

Si evidenzia altresì che gli immobili non sono oggetto di edilizia convenzionata.

N.B: Lo scrivente evidenzia che le verifiche di cui sopra svolte dallo stesso sono tutte quelle che normalmente vengono effettuate dai CTU nelle procedure di esecuzioni immobiliari, per le quali egli è stato ed è tuttora Esperto del Giudice in molte procedure giudiziarie presso il Tribunale di Foggia.

§ B.4. Risposta al quesito n.4.

Richiamato il quesito n. 4:

4) accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

Dagli accertamenti eseguiti in Conservatoria dei RR.II. e delle Ipotecche, nonché dalla certificazione notarile presente in atti polisweb redatta dal dr. Michele Augelli notaio in Foggia, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera, emerge quanto segue:

NEL VENTENNIO IN ESAME I BENI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO

OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 7 luglio 2005, ai numeri xxxxxxxx, a favore della "BANCA POPOLARE DI MILANO — SOC. COOP. A R.L.", con sede in Milano, alla Piazza Meda n. 4, codice fiscale 00715120150, contro i signori xxxxxxxxxxxxxxxx per la somma complessiva di Euro 400.000,00 a garanzia di un finanziamento di Euro 200.000,00, derivante da atto a rogito del Notaio Nicola Specchio di Cerignola del 4 luglio 2005, numero di repertorio 143.902, gravante, tra l'altro, sui beni in oggetto.

Decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Foggia in data 9 marzo 2016, ai numeri 4.581/3.451, a favore della "xxxxxxxxxxxxxx.", contro xxxxxxxxxxxx gravante sui beni in oggetto per la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà e 2/6 del diritto di nuda proprietà.

§ B.5. Risposta al quesito n.5.

Richiamato il quesito n. 5:

5) *determini il valore degli immobili tenendo conto anche della relazione peritale del dr. Amedeo Petronelli, versata in atti da parte attrice;*

Si precisa che la stima del valore attuale di mercato dei **beni de quibus, costituenti un lotto unico** così come si è già dedotto, deve necessariamente tenere conto dei costi per rendere conformi alle norme vigenti detti immobili ai fini della commerciabilità, tutto come meglio si dettaglierà in appresso.

Inoltre si evidenzia che in merito alla relazione peritale del dr. Amedeo Petronelli, a parere dello scrivente, di essa è condivisibile solo la metodica di stima sintetico-comparativa mentre non è assolutamente condivisibile il computo delle superfici reali, dei coefficienti di omogeneizzazione, delle superfici virtuali omogeneizzate e della superficie commerciale vendibile complessiva per i seguenti motivi:

- alcune porzioni immobiliari devono essere demolite perché non sanabili, quali (al piano seminterrato) il soppalco con il sottostante ingresso-disimpegno, il locale di sgombero "B" che deve essere ostruito e ricondotto alla condizione originaria di camera d'aria/intercapedine, pertanto le loro superfici non possono rientrare nel computo della superficie commerciale vendibile, come erroneamente ha fatto l'ing. Petronelli;
- le maggiori superfici da quest'ultimo riportate per le varie destinazioni d'uso non sono veritiere/reali;
- non sono rispettati i criteri di computo delle superfici dettati dall'Agenzia delle Entrate tramite il manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), di conseguenza la superficie commerciale complessiva pari a mq. 95,80 determinata dal dr. Petronelli è errata e quasi doppia rispetto a quella reale/effettiva determinata dallo scrivente in mq. 51,00, così come dedotto e documentato in questa bozza di CTU.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, che nel prosieguo saranno individuati quali **LOTTO UNICO**, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, adottando, quali utili riferimenti, i valori della *Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 8)* perequati con i valori unitari di mercato, acquisiti tramite idonea ricerca presso operatori immobiliari, studi tecnici ed agenzie di intermediazione, praticati nel Comune di Manfredonia per la compravendita di immobili con caratteristiche il più possibile "similari" a quello in esame. Per tener conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, sono stati utilizzati opportuni coefficienti **Re** (coefficiente delle caratteristiche estrinseche: ubicazione dell'immobile rispetto alle varie zone residenziali, ai servizi pubblici e privati, al mare, la sua vicinanza o meno al centro urbano di Manfredonia e ad altri minori, l'importanza o meno delle strade da cui è servito, la presenza o meno di infrastrutture nelle vicinanze, ecc..) ed **Ri** (coefficiente delle caratteristiche intrinseche:

configurazione, luminosità, posizione di piano, accessibilità da sede stradale, infissi, impianti, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione come già descritto in questa relazione.

L'applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato:

LOTTO UNICO – ABITAZIONE E PERTINENZE

Valore pari ad €. **40.000 (diconsi euro quarantamila)** come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_m = (S_c \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{RE} - C_{RS} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LRES} =$$

$$= (mq\ 51 \times \text{€}/mq\ 725 \times 1,10 \times 1,15) - \text{€}\ 3.300,00 - \text{€}\ 0,00 - \text{€}\ 400,00 - \text{€}\ 350,00 - 2.500,00 =$$

$$= \text{€}\ 40.223,38 \text{ che si arrotonda ad €}\ 40.000, \text{ come da tabella di calcolo excel che segue:}$$

VALORE ESTIMATIVO COMPLESSIVO IMMOBILI OGGETTO DI CTU RG 1297-2019										
Sc= Superficie	Vurif= valore	Re= coeff	Ri= coeff	Vml=valore di	CRE = costo regola-	CRS = costo regola-	CRA = costo regola-	CRC = costo regola-	CLRES = costo lavori	Vm= valore di
Commerciale	unitario rif.to	caratt. estrin	caratt. intrin	mercato lordo	rizzazione edilizia	rizzazione strutturale	rizzazione agibilità	rizzazione catastale	regolarizzazione edi-	mercato stimato
vendibile, mq	euro/mq			euro	(pratica) euro	(pratica) euro	(pratica) euro	(pratica) euro	lizia in sanatoria	euro
51	725	1,10	1,15	46.773,38	3.300,00	0,00	400,00	350,00	2.500,00	40.223,38
										che si arrotonda ad euro 40.000

dove i simboli rappresentano:

V_m : valore di mercato degli immobili oggetto di stima;

V_{urif}: valore unitario di mercato di riferimento relativo ad immobili “ordinari” similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, assunto pari a **725 €/mq**, quale valore medio dei valori rilevati dall’OMI dell’Agenzia delle Entrate;

Re: coefficiente delle caratteristiche estrinseche del bene da stimare assunto pari a **1,10**, quale risultante tra il confronto delle peculiarità estrinseche positive dell’immobile e delle peculiarità estrinseche negative dello stesso;

Ri: coefficiente delle caratteristiche intrinseche assunto pari a **1,15**, quale risultante tra il confronto delle peculiarità intrinseche positive dell’immobile e delle peculiarità intrinseche negative dello stesso;

Sc: superficie commerciale vendibile calcolata in accordo alle indicazioni di cui all’allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell’OMI, pari a mq. 51,00, così come dettagliato in risposta del quesito n.2 e nella tavola grafica riportante lo stato di fatto conformato urbanisticamente (**cf. all. 5A**);

CRE: costo regolarizzazione edilizia - pratica, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 3 ed è pari complessivamente ad euro **3.300**, cui si rimanda per dettagli conoscitivi;

CRS: costo regolarizzazione strutturale - pratica, non vi è nessun costo da sostenere, in quanto si ripristina lo stato dei luoghi strutturale originario come realizzato dal costruttore in base al fascicolo strutturale acquisito presso gli uffici competenti regionali e comunali;

CRA: costo regolarizzazione agibilità - pratica, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 3 ed è pari ad euro **400**, cui si rimanda per dettagli conoscitivi;

CRC: costo regolarizzazione catastale - pratica, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 3 ed è **pari ad euro 350,00**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

CLRES: costo lavori di regolarizzazione edilizia in sanatoria, relativi ai beni immobili de quibus costituenti il lotto unico de quo, **si stimano pari a complessivi euro 2.500 circa**, comprendente sia i costi di regolarizzazione edilizia veri e propri, sia i costi per le verifiche di conformità impiantistiche ed eventuali adeguamenti già detti, e sia i costi delle opere di manutenzione straordinaria relativi alle opere interne alla u.i., essendo non necessarie opere di manutenzione straordinaria condominiali esterne riferibili allo stesso lotto unico, così come è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 3.

Valore di mercato dell'abitazione e pertinenze - LOTTO UNICO

In conclusione, per quanto sopra relazionato, ne consegue che il valore di mercato complessivo dei beni in oggetto costituenti il Lotto Unico de quo risulta pari ad **€ 40.000 (dicansi euro quarantamila)**, così come sopra dedotto e dettagliatamente riportato.

§ B.6. Risposta al quesito n.6.

Richiamato il quesito n. 6:

6) specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del (o dei) valore del bene (i) medesimo;

Non vi sono cause legittime di prelazione o di godimento di sorta da segnalare, salvo la presenza di una debitoria di euro **4.823,70 (quattromilaottocentoventitre/70)** nei confronti del Condominio "Residence il Gabbiano" di cui fanno parte i beni oggetto di CTU, per quote insolute condominiali, così come documentate dalla dichiarazione dell'Amministratrice condominiale Giuseppina Manocchio del 6/06/2022 (cfr. all.14). Si precisa inoltre che le quote millesimali complessive riferibili ai beni de quibus sono le seguenti: art.15 (propr. generale) = 12,103/1000; art.16 (autoclave) = 10,723/1000; art.17 (scale) = 0,000/1000; la spesa condominiale ordinaria annua è di euro 225; per ogni ulteriore dettaglio conoscitivo potrà essere contattata la stessa amministratrice.

§ B.6-bis. Risposta al quesito n.6-bis.

Richiamato il quesito n. 6-bis:

6-bis) dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico;

La Corte di Cassazione civile (con Sentenza n. 14343 del 13 luglio 2016) si sofferma sul principio di comoda divisibilità del bene immobile facente parte dell'asse ereditario, caduto in comunione tra più eredi.

Il principio della comoda divisibilità è oggetto dell'art.720 del codice civile il quale dispone nel caso in cui nella comunione vi siano immobili "non comodamente divisibili".

Art. 720. (Immobili non divisibili).

“Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto”.

Afferma la Corte di Cassazione che “ **il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento dei valori delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso** ”.

Orbene, quindi in merito al quesito de-quo, in linea con quanto sopra riportato, lo scrivente è dell'opinione che gli **immobili de quibus, costituiti da un'abitazione e pertinenziali locale di sgombero e giardino, costituiscono un'unico immobile (unico LOTTO) che non è assolutamente comodamente divisibile** nelle n. 3 (tre) quote di comproprietà dei dividendi per le seguenti motivazioni.

Infatti l'abitazione per casa vacanze, sita al piano rialzato, i pertinenziali locale di sgombero al piano seminterrato ed il giardino al piano terra, siti in Manfredonia in località Scalo dei Saraceni, facenti parte del complesso condominiale “Residence il Gabbiano”, non sono assolutamente divisibili né in quote naturali e né sul piano urbanistico tra i dividendi per ovvie ragioni: impossibilità di frazionare gli immobili in oggetto in **quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento**, che possano formarsi con costi contenuti, nonché, tenuto conto della destinazione dei beni di cui il primo principale (abitazione) e gli altri due ad esso pertinenziali (locale di sgombero e giardino), la divisione inciderebbe sugli stessi negativamente, con deprezzamento notevolissimo delle singole quote rapportate al valore dell'intero.

§ B.7. Risposta al quesito n.7.

Richiamato il quesito n. 7:

7) in caso di risposta affermativa predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi;

Non essendo possibile dividere comodamente i beni de quibus, così come dedotto in risposta al quesito precedente, non viene predisposto nessun progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi.

§ B.8. Risposta al quesito n.8.

Richiamato il quesito n. 8:

8) determini in ogni caso il valore degli immobili ai fini di un'eventuale vendita;

Il valore degli immobili de quibus, considerati dallo scrivente quale lotto unico, è pari ad euro €. 40.000 (diconsi euro quarantamila) per diritti di proprietà 1/1, ed al fine di un'eventuale vendita lo scrivente riporta a seguire un prospetto riepilogativo redatto similmente a quello prescritto ai CTU nelle procedure di esecuzioni immobiliari, ove sono sinteticamente riportati tutti gli elementi per porre i beni in vendita:

RIEPILOGO LOTTO UNICO

<i>Tipologia del bene:</i>	Porzione di fabbricato urbano.
<i>Descrizione sommaria:</i>	<i>Piena proprietà dell'abitazione a piano rialzato costituita da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, da una camera da letto e da un bagno, con pertinenze esclusive composte da balcone-veranda a livello, locale di sgombero al piano seminterrato sottostante e giardino antistante a piano terra, da cui si accede con cancelli pedonale e carrabile.</i>
<i>Comune di ubicazione:</i>	Manfredonia (FG)
<i>Frazione/Località:</i>	Scalo dei Saraceni
<i>Via</i>	Via Ginestre snc, scala A interno 4
<i>Confini:</i>	Il tutto confinante con aree di uso comune per due lati, con il vano scala "A" di accesso ai piani sovrastanti, conxxxxxxxxxxxx, salvo altri e migliori confini.
<i>Estensione:</i>	Superficie commerciale vendibile 51,00 mq.
<i>Dati catastali:</i>	Comune di Manfredonia (FG): 1)- L'abitazione al piano rialzato: Foglio 84, particella 428, subalterno 47 - Località Sciali delle Rondinelle, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 3 vani - superficie catastale totale mq. 39 - totale escluse aree scoperte mq. 36 - rendita catastale Euro 119,30. 2)- Il deposito al piano seminterrato: Foglio 84, particella 428, subalterno 48 - Via dei Saraceni, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq. 47 - superficie catastale totale mq. 61 - rendita catastale Euro 143,21. 3)- Il giardino a piano terra: Foglio 84, particella 428, subalterno 153 - Via dei Saraceni, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria F/1 (area urbana) - consistenza mq. 16.
<i>Proprietario:</i>	I signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
<i>Titolo di provenienza:</i>	In epoca anteriore al ventennio gli immobili oggetto del giudizio di scioglimento della comunione erano di proprietà del signor x

	XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
<i>Stato di comproprietà:</i>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
<i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti:</i>	<p>Ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 7 luglio 2005, ai numeri 15.440/3.006, a favore della "BANCA POPOLARE DI MILANO — SOC. COOP. A R.L.", con sede in Milano, alla Piazza Meda n. 4, codice fiscale 00715120150, contro i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la somma complessiva di Euro 400.000,00 a garanzia di un finanziamento di Euro 200.000,00, derivante da atto a rogito del Notaio Nicola Specchio di Cerignola del 4 luglio 2005, numero di repertorio 143.902, gravante, tra l'altro, sui beni in oggetto.</p> <p>Decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Foggia in data 9 marzo 2016, ai numeri 4.581/3.451, a favore della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni in oggetto per la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà e 2/6 del diritto di nuda proprietà.</p>
<i>Stato di occupazione:</i>	I beni de quibus, costituente il lotto unico, sono attualmente in possesso del solo sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.
<i>Regolarità urbanistico edilizia:</i>	Il fabbricato di cui fanno parte e gli stesso immobili in oggetto, sono stati realizzati con concessione edilizia n. 284 del 27/07/1977 e successiva concessione edilizia in variante n. 81 del 5/04/1978, sono presenti delle difformità e/o opere abusive. Dette opere sono in parte sanabili ed in parte insanabili e pertanto dovranno essere rimosse/demolite/adequate, è necessario pertanto la presentazione di una pratica edilizia di SCIA o Permesso di Costruire (P. di C.) in sanatoria, con allegati nuovi elaborati grafici così come risultano dallo stato dei luoghi conformato urbanisticamente redatto dal CTU, cui obbligatoriamente si dovrà giungere a seguito dei lavori di adeguamento/regolarizzazione edilizia detti prima, così come dedotto in dettaglio in risposta dei quesiti di cui alla presente CTU, ove è anche riportata la stima dei costi di regolarizzazione edilizia.
<i>Conformità catastale</i>	<p>Relativamente alla u.i. Foglio 84, p.lla 428 sub. 48, locale di sgombero al piano seminterrato, il bene non è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali non è corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed a quello che deriverà dalla esecuzione dell'intervento di regolarizzazione edilizia da effettuarsi con la SCIA o il P.di C. in sanatoria di cui si è detto prima.</p> <p>Occorrerà presentare pertanto una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegata una nuova planimetria del piano seminterrato, conforme allo stato dei luoghi regolarizzato urbanisticamente, così come dedotto in dettaglio in risposta dei quesiti di cui alla presente CTU, ove è anche riportata la stima dei costi di regolarizzazione catastale.</p>

Firmato Da: MASCIOPIINTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8187730f9243c79d061da33098b1e11

<i>Abitabilità ed agibilità:</i>	A seguito della regolarizzazione edilizia effettuata con la SCIA o il P.di C. in sanatoria di cui prima occorrerà presentare una SCA di agibilità con allegate le rituali certificazioni di legge, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti di cui alla presente CTU.
<i>Valore dei beni a base d'asta:</i>	€. 40.000 (diconsi euro quarantamila), diritti di proprietà 1/1.

§ B.9. Risposta al quesito n.9.

Richiamato il quesito n. 9:

9) tenti la conciliazione della lite”;

Successivamente all’invio della bozza alle parti, lo scrivente, previ accordi con le stesse, effettuerà un tentativo di conciliazione di cui darà gli esiti nell’elaborato peritale definitivo.

§ B.10. Conclusioni generali.

Richiamati i quesiti:

“il consulente tecnico, letti atti e documenti di causa e compiuto ogni opportuno accertamento anche presso i pubblici uffici, acquisiti i titoli di provenienza ove non prodotti: 1) descriva il CTU i beni oggetto della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica; 2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione catastale, grafica e fotografica; 3) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.; 4) accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda; 5) determini il valore degli immobili, tenendo conto anche della relazione peritale del dott. Amedeo Petronelli, versata in atti da parte attrice; 6) specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del (o dei) bene (i) medesimo; 6) dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico; 7) in caso di risposta affermativa, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi; 8) determini in ogni caso il valore degli immobili ai fini di un'eventuale vendita; 9) tenti la conciliazione della lite”;

Richiamato quanto relazionato ai precedenti § A., § A.1.a., § A.1.b., § B., § B.1., § B.2., § B.3., § B.4., § B.5., § B.6., § B.6-bis., § B.7., § B.8., § B.9. corredato degli allegati il cui elenco è riportato al § A.1.b., costituente questa bozza di relazione di CTU, lo scrivente, in perfetta buona fede e serenità di coscienza, in conclusione ribadisce quanto sopra descritto e dedotto, in risposta ai quesiti posti dall’ill.ma sig.ra Giudice.

Tanto si doveva in ossequio al gradito incarico ricevuto.

Foggia, 6/06/2022

Il C.T.U

(geom. Giuseppe Masciopinto)