

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

ex Sezione distaccata di Gaeta

Oggetto :Causa Civile RG 200 555/2012 – Giudice Dott. A. Canaletti

Promossa da:(Parte Attrice)

Contro:(Parte Convenuta)

P.U. 03.10.2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Conterrà nella stesura finale anche le eventuali
Note critiche dei CTP e le relative risposte del CTU

Indice

- 00) Perizia del 19.06.2017
- 01) Verbale di sopralluogo del 14.09.2016, 10.01.2017 e 07.06.2017;
- 02) Documentazione fotografica dell'immobile costituita da n.10 foto;
- 03) Elaborati grafici
- Tav. 1) Stato attuale Pianta Appartamento esistente
- Tav. 2a) Soluzione 1 Ipotesi divisionale con presupposta autorizzazione condominiale
- Tav. 2b) Soluzione 2 Ipotesi divisionale senza autorizzazione condominiale
- Tav. 3) Scheda schematica demolizioni e ricostruzioni – Soluzione 1
- 04) Computo metrico estimativo – Soluzione 1
- 05) Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa delin risposta alle Note Critiche delle parti
- 5 A) Osservazioni alla CTU, redatte da parte attrice NON PERVENUTE
- 5 B) Osservazioni alla CTU, redatte da parte convenuta NON PERVENUTE

Luoghi di causa

siti in Formia, Via Appia lato Napoli n.189

Rif. Catastale, Appartamento distinto al Foglio 33 particella n.247 sub 2
categoria A/2, classe 2 - 5,5 vani - Rend. Catas. Euro 482,89 03

Il C.T.U.

Ing. Sandro Carlo Veltri

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
ex Sezione distaccata di Gaeta

Oggetto :Causa Civile RG 200 555/2012 – Giudice Dott. A. Canaletti

Promossa da: (Parte Attrice)

Contro: (Parte Convenuta)

P.U. 03.10.2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In sede di udienza del 30.06.2016 il Giudice, dott. Antonio Canaletti, ha conferito allo scrivente ing. Sandro Carlo Veltri, con studio in Fondi, Via Don Minzoni n. 33, la nomina di CTU nella causa in epigrafe e dopo il giuramento di rito ha formulato il seguente quesito:

01) Stimi il CTU il valore dell'immobile de quo;

02) Stimi il CTU se l'immobile è divisibile. Nel caso in cui l'immobile sia divisibile, specifichi il CTU il piano del riparto.

E' stato stabilito l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06.09.2016 ed il Giudice ha concesso termine di 120 gg. per la consegna della bozza della CTU ai CTP, successivo termine di 30 gg. per le relative osservazioni e ulteriore termine di 30 gg. per il deposito telematico della relazione finale, unitamente alle osservazioni ed alle risposte alle stesse osservazioni, rinviando all'udienza del 04.04.2017

Dati generali

In data 14.09.2016, posticipata rispetto alla fissata data del 06.09.2017 per un impedimento di parte convenuta, lo scrivente ha eseguito un primo accesso, presso i luoghi di causa siti in Formia (LT), Via Appia n. 189 effettuando insieme alla parte convenuta presente una ricognizione dei

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
932bab45e035dde62b442cd5913f49d 3

luoghi, con particolare riferimento all'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 33 Particella 247 sub 2 di proprietà indivisa al 50% tra il sig.e la consorte, come da visure catastali già agli atti di causa e verificate allo stato attuale dallo stesso scrivente.

In tale occasione è stata anche eseguita una opportuna documentazione fotografica, riportata quale Allegato 2); sono stati anche verificati i vari spazi ed i vari distributivi interni dell'appartamento, per valutarne la possibilità divisionale, come richiesto dal quesito.

Successivamente al primo accesso, lo scrivente, dopo la ricognizione dei luoghi, per rispondere al quesito, ha ricostruito graficamente la consistenza dell'immobile, ed ha individuato mediante opportuno elaborato grafico due opzioni di divisione dell'appartamento con convocazione delle parti fissata al 10.01.2017 per le valutazioni del caso.

In tale ultima data, parte attrice non è intervenuta, mentre parte ricorrente mediante il proprio legale con PEC del 10.01.2017 ha comunicato che non poteva essere presente per indisposizione fisica, chiedendo comunque un breve rinvio per procedere alla valutazione delle ipotesi divisionali proposte.

Lo scrivente ha chiesto quindi una opportuna proroga di 90 gg. al Giudice che lo stesso ha concesso in sede di udienza del 04.04.2017, rinviando al 03.10.2017.

In data 07.06.2017 lo scrivente CTU ha nuovamente convocato le parti per la valutazione della ipotesi divisionali proposte, che di fatto sono state accettate da parte convenuta e soprattutto dalla consorte dello stesso

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 4

convenuto, proprietaria al 50% indiviso dell'appartamento, e di cui relazionerà nei quesiti specifici.

Risposta al quesito n. 1)

Stimi il CTU il valore dell'immobile de quo.

L'immobile in questione è un appartamento posto al piano primo di una intera palazzina di tre piani in elevazione, sita in Formia in zona definita semicentrale ubicata in Via Appia n. 189; l'appartamento è distinto in catasto nella sezione urbana di Maranola al foglio 33 particella 247 sub 2 con la seguente consistenza:

categoria A/2, classe 2 - 5,5 vani - Rend. Catas. Euro 482,89.

L'intera palazzina è stata costruita in più fasi e per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, esso è stato assentito con Licenza Edilizia n.1444 del 12.07.1961.

L'intera costruzione è stata realizzata con scheletro portante in cemento armato, solai e sbalzi in latero-cemento e con tamponature perimetrali in laterizio, rivestite parzialmente da mattoncini e parzialmente da intonaco.

L'appartamento in questione è rifinito con pavimenti in ceramica e con intonaci tradizionali tinteggiati a tempera, i due bagni e la cucina sono parzialmente rivesti con piastrelle in ceramica. Le porte sono in legno mentre gli infissi sono in alluminio.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un soggiorno con adiacente cucina, da tre camere da letto, da due servizi igienici e da un disimpegno per una superficie utile netta residenziale di circa 95.07 mq,

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 5

oltre un ampio balcone perimetrale a tutto l'appartamento su tre lati di circa
 $(44.60+39.08) = 83.68$ mq.

Tutto ciò premesso, valutando i singoli ambienti, le zone d'uso ed utilizzando
i relativi valori correttivi di ragguaglio per le diverse tipologie di superficie,
l'immobile in oggetto, ha attualmente la seguente consistenza netta specifica:

Cucina mq 21.46

Ripostiglio mq 3.30

Soggiorno mq 20.00

WC mq 3.73

Bagno mq 5.89

Camera da letto 1 mq 9.51

Camera da letto 2 mq 13.62

Camera da letto 3 mq 14.08

Disimpegno mq 3.48

Totale superfice netta mq **95.07**

Balcone mq $(39.08+44.60) \times 0.25 =$ mq 20.92

Totale superficie ragguagliata mq **115.99**

Valutando pertanto le caratteristiche dell'immobile, la sua architettura e
tenendo presente la posizione dello stesso, lo scrivente ritiene congruo
considerare un prezzo unitario al metro quadrato pari a euro 2.500,00 -
3.000,00 tenuto conto anche di indagini di mercato immobiliare svolte
personalmente dallo scrivente per la zona in questione e delle quotazioni
OMI, come confronto, per un valore medio ritenuto corretto ed opportuno di
circa 2.750,00 €/mq.

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 6

La stima dell'attuale immobile esistente è pertanto di:

115.99 mq x 2.750,00 €/mq= 318.972,00 €

ed in cifra tonda **320.000,00 €.**



Risposta al quesito n. 02)

Stimi il CTU se l'immobile è divisibile. Nel caso in cui l'immobile sia divisibile , specifichi il CTU il piano del riparto.

L'appartamento in questione di circa 95,00 mq netti di vani principali (escluso balconi di circa 83,68 mq), per quanto evidenziato nell'Allegato 3) - Elaborato grafico Tavola n. 1, non è immediatamente divisibile, ma può diventare comodamente divisibile se si accetta di eseguire alcune lavorazioni edilizie interne.

Difatti esso può essere diviso individuando due appartamenti indipendenti, di circa 48,00 mq netti interni e di circa 45 mq netti interni con due ingressi autonomi, aventi ciascun appartamento una zona soggiorno pranzo, una camera da letto ed un bagno, come da allegato Elaborato grafico tav. 2a (soluzione 1).

I due appartamenti individuati sono perfettamente autonomi e funzionali, ma presuppongono lavori di demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi con adattamento dei relativi impianti per la individuazione dei nuovi vani e dei nuovi distributivi interni e l'autorizzazione condominiale per l'apertura di un vano finestra su un prospetto comune della palazzina.

Qualora non si voglia, o non sia possibile, chiedere l'autorizzazione condominiale, lo scrivente ha individuato anche una diversa soluzione riportata nell' Elaborato grafico tav. 2b (soluzione n.2) che prescinde dalla

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 7



precedente apertura, con qualche adattamento di tramezzo, ma sempre con distribuiti interni funzionali e con compensazioni delle superfici fra le due unità immobiliari, tali da rendere simile ogni successiva valutazione economica riferita alla prospettata soluzione 1.

In allegato lo scrivente riporta anche un Computo metrico estimativo di massima dei lavori occorrenti per la realizzazione dei due appartamenti autonomi riferita alla soluzione 1 con la precisazione che il computo non può essere considerato di dettaglio in quanto, potrebbe subire variazioni in funzione di effettive situazioni riscontrate al momento dei lavori, oggi non preventivabili.

Tale computo metrico è comunque riportato quale Allegato n. 4 ed evidenzia un importo totale dei lavori edili di circa 30.000,00 oltre iva di legge ai quali devono essere sommate anche le spese tecniche progettuali e di direzione lavori, nonché di aggiornamento degli atti catastali per ulteriori 6.500,00 €, oltre Iva e contributi previdenziali.

E' però interessante evidenziare a questo punto che le due nuove unità immobiliari scaturenti dalla divisione sarebbero molto più appetibili dal punto di vista commerciale in quanto per esse, da indagini di mercato immobiliare eseguite, il prezzo di compravendita può essere ipotizzato compreso fra i 3.000,00 - 4.000,00 €/mq per cui gli eventuali costi di trasformazione prima richiamati sarebbero assorbiti da un indubbio aumento di valore commerciale scaturito dalla plusvalenza del valore dei due singoli appartamenti autonomi, rispetto al valore dell'unico appartamento.

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 8

Infatti le due nuove unità immobiliari di cui all'allegato Elaborato grafico n. 2a (soluzione 1), che scaturiscono dalla ipotesi divisionale, hanno la seguente consistenza totale.



Unità Immobiliare n. 1

Cucina -Soggiorno mq 25.51

WC mq 3.73

Camera da letto mq 18.89

Totale superficie netta mq **48.13**

Balcone mq $(39.08+8.74) \times 0.25 =$ mq 11.95

Totale superficie ragguagliata mq **60.08**

Unità Immobiliare n. 2

Cucina -Soggiorno mq 20.70

WC mq 7.84

disimpegno mq 1.98

Camera da letto mq 14.27

Totale superficie netta mq **44.79**

Balcone mq $35.67 \times 0.25 =$ mq 8.91

Totale superficie ragguagliata mq **53.70**

Valutando pertanto le caratteristiche dei nuovi appartamenti, la loro maggiore sicura maggiore appetibilità commerciale, lo scrivente ritiene congruo applicare un prezzo unitario a metro quadrato pari a euro 3.500,00 €/mq, tenuto sempre conto anche di indagini di mercato immobiliare svolte personalmente.

Le stime delle future unità immobiliari sarebbero pertanto:

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 9

per la Unità Immobiliare 1 $60.08 \text{ mq} \times 3.500,00 \text{ €/mq} = 210.280,00 \text{ €}$

per la Unità Immobiliare 2 $53.70 \text{ mq} \times 3.500,00 \text{ €/mq} = 187.950,00 \text{ €}$

Totale valore delle due unità immobiliari **398.230,00 €**

a fronte del valore commerciale di 320.000,00 € dell'unica unità immobiliare oggi esistente.

Per quanto riguarda invece il quesito che chiede il riparto dei valori immobiliari scaturenti dalla ipotesi divisionale, parte convenuta in sede di incontro del 07.06.2017 ha ritenuto condivisibile le opzioni di divisioni rappresentate dallo scrivente CTU ed in particolare la ha manifestato sin da ora interesse per l'assegnazione dell'appartamento di minor superficie purché l'accollo delle spese e dei costi di divisione siano sostenuti dalla banca creditrice, così come sottoscritto nel medesimo verbale.

Conclusioni

La stima dell'appartamento esistente, sito in Formia in zona definita semicentrale ubicata in Via Appia n. 189, distinto in catasto nella sezione urbana di Maranola al foglio 33 particella 247 sub 2 con la seguente consistenza catastale categoria A/2, classe 2 - 5,5 vani - Rend. Catas. Euro 482,89, è di € 320.000,00.

L'attuale immobile di circa 95.07 mq netti interni è comodamente divisibile in due appartamenti di circa 48.13 mq e di circa 44.79 mq netti interni, completamente autonomi e funzionali, riferiti alla Soluzione 1.

Si può optare anche fra più soluzioni. La soluzione 1 presuppone una autorizzazione condominiale per la necessità di aprire una finestra su

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 10

prospetto comune, mentre la soluzione 2 prescinde anche dall'autorizzazione condominiale.

Entrambe le soluzioni necessitano comunque di lavori di demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi ed adattamento degli impianti esistenti per una importo lavori di trasformazione edili di circa 30.000,00 € (iva esclusa) oltre le spese tecniche per un importo di circa 6.500,00 € (iva e contributi previdenziali esclusi).

Le due soluzioni prospettate sono fra loro simili ed i costi valutati per la soluzione 1 sono adattabili anche alla soluzione 2.

Vale la pena rimarcare, in tale contesto, che l'ipotesi di divisione dei due appartamenti comporta un maggior valore di mercato di circa 398.230,00 €, a parità di superficie residenziale, rispetto al valore commerciale dell'unico appartamento esistente di circa 320.000,00 €, rendendo di fatto conveniente commercialmente l'operazione di divisione degli stessi appartamenti.

Tanto doveva lo scrivente, in ossequio al mandato ricevuto.

Allega:

01) Verbale di sopralluogo del 14.09.2016, 10.01.2017 e 07.06.2017;

02) Documentazione fotografica dell'immobile costituita da n.10 foto;

03) Elaborati grafici

Tav. 1) Stato attuale Pianta Appartamento esistente

Tav. 2a) Soluzione 1 Ipotesi divisionale con presupposta autorizzazione condominiale

Tav. 2b) Soluzione 2 Ipotesi divisionale senza autorizzazione condominiale

Tav. 3) Scheda schematica demolizioni e ricostruzioni – Soluzione 1

04) Computo metrico estimativo – Soluzione 1

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

932bab45e035dde62b442cd5913f49d 11



Fondi, lì 19 giugno 2017

Il C.T.U.

ing. Sandro Carlo Veltri

P.S.

Lo scrivente mette a disposizione la presente perizia in formato digitale, inoltrata via posta elettronica certificata PEC a ciascuna parte in data 19.06.2017 concedendo alle rispettive parti la possibilità di formulare le relative osservazioni firmate digitalmente da spedire via PEC entro massimo 30 gg. (il 19.07.2017), come disposto dal Giudice, in modo da poterle allegare alla propria CTU definitiva, che ricomprenderà, quale ulteriore allegato, la risposta sintetica alle eventuali osservazioni.

Firmato Da: VELTRI SANDRO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it