

Tribunale di Pescara

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Rossana Villani

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Causa Civile R.G. N° 1616/2022

promossa da:

, rappresentato e difeso dagli Avv.ti _____ e _____

con studio in Pescara, Viale G. D'Annunzio n° 267;

nel confronti di:

, rappresentato e difeso dall'Avv. _____, con

studio in Pescara, Via Venezia n° 25;

, contumace.

PREMESSA

Nell'udienza del 13/03/2024, l'Ill.mo Giudice nominava, in qualità di c.t.u. nella procedura emarginata in epigrafe, il sottoscritto Ing. Sergio D'Intino, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pescara al n° 996, il quale, nella successiva udienza del 14/05/2024, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITI

Si riportano di seguito i quesiti posti al c.t.u. dal Giudice:

"Letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive,

rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;

4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino 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;

5) dica se gli immobili siano liberi da persone o cose in vista di eventuale vendita dell'immobile.

OPERAZIONI PERITALI

Così come definito in sede di udienza, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 29/05/2024 alle ore 9,30 presso i luoghi oggetto di causa, ubicati in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n° 112.

A tale incontro si è presentata la sola parte attrice, unitamente all'Avv.

“ , e non è stato possibile accedere agli immobili.

Pertanto, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a fissare, con comunicazione inviata alle parti tramite pec, un'ulteriore data di sopralluogo per il giorno 03/06/2024.

All'incontro erano presenti:

- Per parte attrice il Sig. _____ a l'Avv. _____
- Per parte convenuta il sig. _____, ed il figlio Sig. _____

in qualità di locatario dell'immobile.

Nel corso dell'incontro, sentite le parti, si è proceduto all'ispezione visiva degli immobili, al loro rilievo fotografico, a verifiche metriche e riscontri con le planimetrie catastali reperite.

INDIVIDUAZIONE BENI

Gli immobili sono ubicati all'interno di un fabbricato multipiano realizzato alla fine degli anni '60, ubicato lungo la Nazionale Adriatica Nord al civico 112, costituito da locali negozi ed autorimesse al piano terra, n° 20 appartamenti ripartiti tra il primo ed il quinto piano, e locali accessori al piano sesto.



I beni oggetto di contenzioso risultano individuati catastalmente come segue:

1. Appartamento al terzo piano, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 607, Sub 26, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 145 mq - escluse aree scoperte 137 mq, Rendita € 805,67.
2. Locale ad uso commerciale al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 607, Sub 16, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita € 427,78.

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

La titolarità dell'appartamento (Bene 1) appartiene a:

- **[Redacted]**, nato a **[Redacted]**,
titolare del diritto di proprietà per la quota di 7/16 e del diritto di nuda
proprietà per la quota di 1/16, per Atto Giudiziario- Decreto di trasferimento
immobili del 23/10/2014 Rep. N° 1163, trascritto in data 31/10/2014 ai N.
[Redacted] 11280/8024.

- **[Redacted]**, nato a **[Redacted]**,
titolare del diritto di proprietà per la quota di 7/16 e del diritto di nuda
proprietà per la quota di 1/16, per Atto di Donazione del 22/03/2001 Rep. N°
88963; trascritto in data 11/04/2001 ai N. 4277/2935.

- **[Redacted]**,
titolare del diritto di usufrutto per la quota di 2/16 dall'Atto di Donazione del
22/03/2001 Rep. N° 88963, già proprietaria per pari quota ante ventennio.

Si precisa che nella visura catastale risultano tuttora citati come intestatari del
diritto di usufrutto i signori **[Redacted]**, **[Redacted]**, **[Redacted]**, **[Redacted]**,
deceduti
rispettivamente in data **[Redacted]** e **[Redacted]** e, pertanto, si dovrà
provvedere ad una variazione catastale per riunione di usufrutto a favore dei
proprietari, non risultando apposta alcuna clausola nell'atto di donazione per
l'eventuale diritto di accrescimento a favore dei cousufruttuari.

La titolarità del locale commerciale (Bene 2) appartiene a:

[Redacted]
titolare del diritto di proprietà per la quota pari ad ½, per Atto Giudiziario-
Decreto di trasferimento immobili del 23/10/2014 Rep. N° 1163; trascritto in

data 31/10/2014 ai N. 11280/8024;

titolare del diritto di proprietà per la quota pari ad $\frac{1}{2}$, per Atto di Donazione del 22/03/2001 Rep. N° 88963; trascritto in data 11/04/2001 ai N. 4277/2935.

Nella visura catastale risulta tuttora citato come intestatario del diritto di usufrutto il sig. _____ che è deceduto in data _____ pertanto, si dovrà provvedere alla variazione catastale con riunione di usufrutto a favore dei proprietari.

DESCRIZIONE BENI

BENE 1 – APPARTAMENTO

L'appartamento è ubicato al terzo piano, accessibile sia dal vano scale che dall'ascensore condominiale.



L'unità risulta suddivisa in una zona giorno, composta da un'ampia sala con angolo cottura, una camera ed un ripostiglio, e in una zona notte costituita da corridoio, bagno e due camere da letto, di cui una dotata di un secondo bagno di servizio interno.

La superficie lorda complessiva è pari a circa mq 137 e l'altezza interna dei vani è di m 3. Sono presenti due balconi di complessivi 27 mq.

L'appartamento è stato recentemente oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione e risulta in buono stato di conservazione, dotato di impiantistica e finiture in parte rinnovate. Gli infissi esterni sono datati in alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc.

I parapetti ed i frontalini dei balconi presentano lesioni e distacchi di muratura, analogamente a quelli dell'intero stabile, risultando necessari interventi condominiali di manutenzione.

BENE 2 – LOCALE COMMERCIALE



Il locale, identificato al catasto come "negozio o bottega" ma utilizzato come garage, è ubicato al piano terra del fabbricato (lato sud), adiacente al portone principale d'ingresso. Risulta costituito da un ambiente di forma rettangolare di mq 34 e da un piccolo wc di mq 7.

L'altezza interna del locale principale risulta pari a m 3,20, mentre l'altezza del locale w.c., posto nel sottoscala condominiale, risulta variabile da m 3,00 a 0,85 nel punto più basso.

Il locale risulta carente di manutenzione, ma funzionale come garage, con pavimentazione datata, impianto elettrico non a norma, locale wc che necessita di interventi e serranda avvolgibile arrugginita e ammalorata.

CONSISTENZA IMMOBILI

Si riporta nelle tabelle che seguono la consistenza delle due unità.

La superficie commerciale è stata calcolata con l'utilizzo dei coefficienti di destinazione che adeguano/raggiungano le superfici accessorie con destinazioni d'uso diverse (balconi, terrazzi, ecc.) a quelle principali.

Per il locale wc è stato utilizzato un coefficiente di riduzione pari a 0,5 in considerazione dell'altezza media ridotta

Unità censita al NCEU al Fg. 5, Part.607					Comune di Pescara	
Sub	Descrizione	Piano	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.le (mq)	Totale Sup. Comm.le
26	Appartamento	Terzo	136,90	1,00	136,90	145,00
	Balconi		27,00	0,30	8,10	

Unità censita al NCEU al Fg. 5, Part.607					Comune di Pescara	
Sub	Descrizione	Piano	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.le (mq)	Totale Sup. Comm.le
16	Negozi	Terra	34,00	1,00	34,00	37,50
	Locale w.c.		7,00	0,50	3,50	

REGOLARITÀ EDILIZIA

La palazzina in cui sono ubicati i beni oggetto di contenzioso è stata realizzata con Licenza Edilizia Prot. N. 53749/3-8206/2653-Urb. rilasciata al costruttore geom. in data 30/08/1968, previo parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 23/08/1968 (allegata alla presente). Per la palazzina ad uso abitazioni e negozi è stata rilasciata dal Comune di Pescara in data 16/02/1971 la Dichiarazione igienico-sanitaria di Abitabilità

Reg. N° 6579 (in allegato) da cui risulta, tuttavia, la non conformità dello stabile al progetto approvato.

In sede di sopralluogo si sono infatti evidenziate nell'intera palazzina alcune difformità realizzate in fase di costruzione, ed in particolare una diversa distribuzione dei locali negozi al piano terra, il diverso posizionamento delle scale e ascensore e modifiche prospettiche che, tuttavia, non risultano oggetto di varianti o domande di sanatoria depositate presso gli uffici tecnici comunali.

Per i due immobili, nello specifico, si è evidenziato quanto segue.

BENE 1- APPARTAMENTO

L'appartamento presenta le seguenti difformità interne rispetto al progetto approvato, alcune risalenti all'epoca di costruzione altre apportate con i lavori di ristrutturazione, recentemente realizzati:

- Diversa forma e superficie del locale ripostiglio nell'ingresso dell'abitazione (risalente all'epoca della costruzione - conforme alla planimetria catastale originaria del 22/12/1970);
- Modifica prospettica del balcone lato ovest e della finestra antistante la cucina (risalente all'epoca della costruzione - conforme alla planimetria catastale originaria del 22/12/1970);
- Eliminazione della parete divisoria tra cucina e sala (realizzata recentemente in assenza di provvedimenti edilizi - difforme dalla planimetria catastale);
- Modifica dei due bagni esistenti, con ampliamento di quello principale per realizzazione di nicchia box doccia e riduzione dell'altro servizio igienico con spostamento della relativa porta d'ingresso nella camera da letto posta a nord (realizzata recentemente in assenza di provvedimenti edilizi - difforme

dalla planimetria catastale).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Pescara, per i recenti lavori interni effettuati dal Sig. _____ non risultano presentate pratiche edilizie (SCIA, permessi, ecc.). Pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, si dovrà provvedere alla presentazione di un provvedimento edilizio in sanatoria per tali opere che non hanno comportato aumenti di volume né di superficie e successivamente procedere ad un aggiornamento della planimetria e variazione catastale.

BENE 2- LOCALE COMMERCIALE

Il locale commerciale risulta rispondente alla planimetria catastale ma difforme dal progetto autorizzato per modifiche di sagoma e superficie realizzate in fase di costruzione e, pertanto, si dovrà provvedere anche per tale immobile alla presentazione di un provvedimento edilizio in sanatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI

Gli immobili risultano occupati dal Sig. _____ (figlio del convivente _____) unitamente alla moglie ed ai figli, ivi residenti (si allega Certificato di Stato di famiglia).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Pescara - è presente un contratto di locazione ad uso abitativo (allegato alla presente) relativo all'unità catastale di cui al Fg. 5, Part. 607, Sub 26, stipulato in data 08/10/2018 e registrato il 09/10/2018 al N° 8703 Serie 3T, della durata di anni 4+4, con decorrenza dal 08/10/2018 con proroga fino al 07/10/2026, sottoscritto tra i sigg. _____ (in qualità di locatori)

e (conduttore), con un canone annuo di locazione convenuto tra le parti di € 2.400,00.

Si precisa che il contratto è stato stipulato posteriormente al decreto di trasferimento immobili a favore del Sig. del 23/10/2014.

Tale contratto non comprende il locale commerciale al piano terra (Fig. 5, Part. 607, Sub 16) che attualmente risulta occupato senza titolo.

VALUTAZIONE DEI BENI

La stima è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico-comparativo", basato sul raffronto dei beni in questione con immobili il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

STIMA DEL BENE 1 - APPARTAMENTO

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 2° semestre 2023) nel Comune di Pescara all'interno della Zona C1 in questione, classificata come "Semicentrale/Fascia Litoranea Nord fino al tracciato ferroviario e Via Palma" per le abitazioni civili in normale stato di conservazione risultano oscillare tra 1.350,00 - 2.000,00 €/mq. Analogamente, le quotazioni del Borsino immobiliare (aggiornate al luglio 2024), rilevate per la stessa zona e per abitazioni di "fascia media", risultano tra 1.290,00 - 1.926,00 €/mq.

Le indagini nel settore delle vendite immobiliari, per abitazioni di non recente costruzione ubicate nella stessa area, hanno evidenziato quotazioni di vendita che oscillano in un range di € 1.300,00 ed € 2.300,00 al mq, in base allo stato di manutenzione e finitura delle abitazioni.

In considerazione di quanto sopra, nonché sulla scorta delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che presenta finiture rinnovate ed impianti in buono stato manutentivo, tenuto però conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (fine anni '60) e dei necessari lavori da effettuarsi sui balconi, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di riferimento pari ad € 1.700,00 al mq commerciale, giungendo ad una stima dell'immobile pari ad € 248.500,00, così come riportato nella seguente tabella:

Bene 1					
Sub	Descrizione	Plano	Totale Sup. Comm.le mq	Valore di Rif. unitario €/mq	Stima Immobile
26	Appartamento	Terzo	145,00	€ 1.700,00	€ 248.500,00
	Balconi				

Tale valore è tuttavia da riferirsi ad unità libera da oneri e diritti di godimento di terzi. Nel caso in questione sono da tener presenti alcune detrazioni e deprezzamenti correlati al diritto di usufrutto parziale, al contratto di locazione ancora attivo, a spese per la regolarizzazione edilizia e pendenze condominiali che, di seguito, verranno indicate e dedotte dal valore di stima dell'immobile.

DETRAZIONI E DEPREZZAMENTI DEL BENE 1

Ai fini della determinazione dell'attuale valore dell'appartamento, il sottoscritto ha dovuto tener conto di detrazioni e del deprezzamento economico dell'immobile, quantificati come segue:

- Le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare sono state stimate in circa € 5.000,00, comprensive degli oneri e onorari professionali necessari per la presentazione di un provvedimento in sanatoria e per le variazioni catastali da effettuarsi (presentazione docfa e variazione catastale con riunione di usufrutto).
 - Dai colloqui intercorsi con l'amministratore pro-tempore dello studio risultano presenti pendenze condominiali ammontanti ad € 3.000,00 (pari a 13 quote mensili) che verranno anch'esse dedotte dal valore dell'immobile.
 - La presenza del vincolo di usufrutto parziale e dell'occupazione dell'immobile per contratto di locazione ancora attivo per altri 2 anni vanno inevitabilmente ad influenzare negativamente la commerciabilità del bene, rallentandone la negoziabilità nel breve termine.
- Pertanto, il sottoscritto ritiene di dover applicare un deprezzamento precauzionale complessivamente pari al 10% (5% per ciascun vincolo) al valore di mercato precedentemente stimato.

Alla luce di quanto indicato, si riporta nella tabella che segue il valore finale di stima dell'immobile, al netto delle spese da sostenersi e dei deprezzamenti considerati:

Bene 1 -Appartamento					
Stima Immobile	Detrazioni				VALORE FINALE
	Spese Regolar. Edilizia/Catastale	Pendenze Condominiali	Deprezzamento Dir. Usufrutto	Deprezzamento Locazione	
248.500,00 €	- 5.000,00 €	- 3.000,00 €	- 12.325,00 €	- 12.325,00 €	213.850,00 €

STIMA DEL BENE 2 - LOCALE COMMERCIALE

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 2° semestre 2023) nel Comune di Pescara all'interno della Zona C1 in questione, classificata come "Semicentrale/Fascia Litoranea Nord fino al tracciato ferroviario e Via Palma" per negozi in normale stato di conservazione risultano oscillare tra 1.100,00 - 2.100,00 €/mq, mentre le quotazioni per box auto variano tra 1.300,00 - 1.950,00 €/mq

Le quotazioni del Borsino immobiliare (aggiornate al luglio 2024) per unità commerciali - negozi risultano comprese tra 947,00 - 1.612,00 €/mq, mentre quelle dei locali adibiti ad autorimesse variano tra 1.126,00 - 1.746,00 €/mq.

Altresì, le indagini nel settore delle vendite immobiliari, hanno evidenziato quotazioni per locali commerciali che oscillano da € 1.330,00 a € 2.330,00 al mq, mentre quelle per locali autorimesse variano da 910,00 a € 2.620,00 €/mq, in base all'estensione, stato di conservazione e finitura.

In considerazione di quanto sopra, nonché sulla scorta delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che presenta finiture modeste e richiede lavori di manutenzione alle finiture ed alla componente impiantistica, soprattutto se finalizzato ad un uso commerciale, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi sul valore di riferimento di € 1.400,00 al mq commerciale, per una stima complessiva pari ad € 52.500,00, così come riportato nella seguente tabella:

Bene 2					
Sub	Descrizione	Plano	Totale Sup. Comm.le mq	Valore unitario €/mq	Stima Immobile
16	Negozio	Terra	37,50	€ 1.400,00	€ 52.500,00
	Locale wc				

DETRAZIONI PER IL BENE 2

Al valore di stima si devono, tuttavia, dedurre le spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile che sono state quantificate in circa € 2.500,00, comprensive degli oneri e onorari professionali necessari per la presentazione di un provvedimento in sanatoria e per le variazioni catastali da effettuarsi, compresa la riunione di usufrutto a favore dei proprietari.

Pertanto, il valore finale dell'immobile risulta pari ad € 50.000,00:

Bene 2- Locale commerciale		
Stima Immobile	Detrazioni	VALORE FINALE
	Spese Regol. edilizia/catastale	
52.500,00 €	- 2.500,00 €	50.000,00 €

VALORI QUOTE CONDIVIDENTI

BENE 1 - APPARTAMENTO

Si riepilogano nello schema che segue le diverse quote di diritto dei tre condividenti:

Diritti reali su Appartamento - Bene 1			
Condividenti	Quota di Usufrutto	Quota di Nuda Proprietà	Quota di Proprietà
	12,5% (quota=2/16)		
		6,25% (quota=1/16)	43,75% (quota=7/16)
		6,25% (quota=1/16)	43,75% (quota=7/16)

CALCOLO USUFRUTTO/NUDA PROPRIETÀ BENE 1

Per la determinazione del valore dell'usufrutto, il sottoscritto ha fatto riferimento alla tabella di seguito riportata, di cui al D.M. Economia e Finanze del 29/11/23 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11/12/2023), relativa all'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie, con i vari coefficienti previsti in base all'età del beneficiario, calcolati al saggio di interesse del 2,50% in vigore dal 1° gennaio 2024:

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Saggio di Interesse	Valore % dell'usufrutto	Valore % della nuda proprietà
Da 0 a 20	38	2,50	95,00	5,00
Da 21 a 30	36	2,50	90,00	10,00
Da 31 a 40	34	2,50	85,00	15,00
Da 41 a 45	32	2,50	80,00	20,00
Da 46 a 50	30	2,50	75,00	25,00
Da 51 a 53	28	2,50	70,00	30,00
Da 54 a 56	26	2,50	65,00	35,00
Da 57 a 60	24	2,50	60,00	40,00
Da 61 a 63	22	2,50	55,00	45,00
Da 64 a 66	20	2,50	50,00	50,00
Da 67 a 69	18	2,50	45,00	55,00
Da 70 a 72	16	2,50	40,00	60,00
Da 73 a 75	14	2,50	35,00	65,00
Da 76 a 78	12	2,50	30,00	70,00
Da 79 a 82	10	2,50	25,00	75,00
Da 83 a 86	8	2,50	20,00	80,00
Da 87 a 92	6	2,50	15,00	85,00
Da 93 a 99	4	2,50	10,00	90,00

Nel caso in oggetto, la Sig.ra rientra ad oggi per età nella fascia "da 87 a 92 anni" a cui corrisponde un valore di usufrutto pari al 15% sul valore dell'intera proprietà, ma essendo titolare della quota parziale del 12,50%, il valore percentuale dell'usufrutto si riduce al 1,88% (=15*12,5%), mentre il relativo valore percentuale della nuda proprietà, condivisa tra i Sigg. risulta pari al 10,62% (=85*12,5%).

VALORI QUOTE DI DIRITTO BENE 1

Sulla base del valore finale di stima dell'appartamento, delle quote di diritto e valore percentuale di usufrutto e nuda proprietà, i valori delle tre quote dei condividenti risultano i seguenti:

Valori quote di diritto su Appartamento - Bene 1				
Condividenti	Valore Quota Usufrutto	Valore Quota Nuda Proprietà	Valore Quota Proprietà	Totale Valore Quote
	4.009,69 €	-	-	4.009,69 €
	-	11.360,78 €	93.559,38 €	104.920,16 €
	-	11.360,78 €	93.559,38 €	104.920,16 €
Totale Valore finale				213.850,00 €

BENE 2 - LOCALE COMMERCIALE

Si riepilogano nello schema che segue le quote di diritto dei due condividenti, con i relativi valori ad essi spettanti:

Valori quote di diritto su Locale commerciale - Bene 2		
Condividenti	Quota di Proprietà	Totale Valore Quota
Amadio Gianfranco	50% (quota=1/2)	25.000,00 €
Lino Augusto	50% (quota=1/2)	25.000,00 €
Totale Valore finale		50.000,00 €

CONSIDERAZIONI SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

I due beni oggetto di stima sono tra loro autonomi e indipendenti e pertanto non sussistono problemi ad un'autonoma assegnazione. Tuttavia il loro diverso valore non si avvicina assolutamente alle rispettive quote di diritto dei due principali condividenti, titolari di quote di pari entità.

La disparità di valore dei beni non appare però risolvibile con una divisione materiale del bene più consistente, rappresentato dall'unità abitativa.

L'appartamento, seppur di discrete dimensioni da potersi ipotizzare la creazione di due piccole unità con autonomo godimento, non appare prestarsi ad una divisione in natura, soprattutto sotto l'aspetto economico.

La conformazione planovolumetrica dell'unità presenta infatti una netta separazione tra la zona giorno e notte in cui sono ubicati i due servizi igienici e una divisione comporterebbe interventi tecnici complessi e di notevole costo, soprattutto nel rifacimento di gran parte della componente impiantistica, la creazione di nuovi scarichi per acque reflue e consistenti lavori murari.

Pertanto, viste le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene possibile una sua divisione senza affrontare spese eccessive.

Si ipotizzano, come uniche due proposte, la vendita dei beni a terzi, dividendo il ricavato secondo le quote di diritto, o l'attribuzione di un bene a ciascun condividente, con la corresponsione da parte dell'assegnatario dell'appartamento di un conguaglio di denaro di circa € 83.930,00 agli altri due.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara (in allegato), aggiornate al luglio 2024, ad oggi non risultano formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto, in quanto presenti le seguenti annotazioni di restrizione beni (liberazione ipoteca), a seguito dell'Atto Giudiziario-Decreto di Trasferimento di Diritti Immobiliari- del 23/10/2014 Rep. N° 1163, relative alle preesistenti iscrizioni e trascrizioni:

- Annotazione per Restrizione Beni N. 80 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Iscrizione del 18/07/2005 Reg. Part. 2713/ Reg. Gen. 12352
- Annotazione per Restrizione Beni N. 81 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Iscrizione del 26/07/2005 Reg. Part. 2875/ Reg. Gen. 12987
- Annotazione per Restrizione Beni N. 82 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Iscrizione del 03/08/2005 Reg. Part. 3075/ Reg. Gen. 13717
- Annotazione per Restrizione Beni N. 83 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Iscrizione del 03/08/2005 Reg. Part. 3076/ Reg. Gen. 13718
- Annotazione per Restrizione Beni N. 84 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Iscrizione del 03/08/2005 Reg. Part. 3079/ Reg. Gen. 13721
- Annotazione per Restrizione Beni N. 85 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Trascrizione del 27/08/2005 Reg. Part. 8863/ Reg. Gen. 14787
- Annotazione per Restrizione Beni N. 86 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Trascrizione del 30/05/2006 Reg. Part. 7178/ Reg. Gen. 11642
- Annotazione per Restrizione Beni N. 87 del 20/01/2015
Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2009 Reg. Part. 1970/ Reg. Gen. 8241

Risulta, infine, la seguente annotazione per cancellazione dell'ipoteca giudiziale

a favore della

contro il

Sig.

- Annotazione per Cancellazione Totale N. 2027 del 05/08/2021
Formalità di riferimento: Iscrizione del 27/09/2019 Reg. Part. 1897/ Reg. Gen. 13964

PRIME CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni e risultanze che precedono, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, si sintetizza quanto segue:

- Il valore finale dell'appartamento (Bene 1) è stato stimato in € 213.850,00, mentre quello del locale commerciale (Bene 2) in € 50.000,00, entrambi al netto delle detrazioni e deprezzamenti considerati.

I valori delle quote di spettanza dei condividenti risultano attualmente le seguenti:

Condividenti	Diritti Reali	Valore Quote di Diritto		Totale Valore Quote
		Bene 1 Appartamento	Bene 2 Locale Comm.le	
	Usufrutto	4.009,69 €	-	4.009,69 €
	Nuda Proprietà/ Proprietà	104.920,16 €	25.000,00 €	129.920,16 €
	Nuda Proprietà/ Proprietà	104.920,16 €	25.000,00 €	129.920,16 €
	Valore Immobili	213.850,00 €	50.000,00 €	263.850,00 €

- I due immobili risultano indipendenti e si prestano ad un autonomo godimento, differenziandosi però notevolmente nel valore.

Non appare conveniente una divisione materiale dell'appartamento che rappresenta il bene più cospicuo, a causa della sua conformazione planovolumetrica che comporterebbe interventi importanti con spese eccessive per un'eventuale ripartizione in due piccole unità.

Si ipotizza, pertanto, o una vendita a terzi, dividendo il ricavato secondo le quote di diritto, o l'attribuzione di un bene a ciascun condividente, con la

corresponsione da parte dell'assegnatario dell'appartamento di un conguaglio di denaro pari a circa € 83.930,00 agli altri due.

- Gli immobili presentano delle difformità rispetto al progetto autorizzato con Licenza Edilizia del 30/08/1968 e, preliminarmente ad una eventuale vendita, dovranno essere regolarizzati con la presentazione di un provvedimento in sanatoria e successiva variazione catastale che comprenda anche la riunione di usufrutto a favore degli attuali proprietari, essendo due beneficiari defunti.
- Gli immobili risultano occupati, ed in particolare l'appartamento risulta oggetto di contratto di locazione registrato in data 09/10/2018, mentre il locale commerciale risulta occupato senza titolo.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, la presente relazione viene inviata alle parti con i relativi allegati per eventuali osservazioni e richiesta di chiarimenti.

Pescara, 29/07/2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Ing. Sergio D'Intino

PRECISAZIONI FINALI

In data 29/07/2024 il sottoscritto inviava alle parti tramite pec l'elaborato peritale con i relativi allegati, a cui non facevano seguito osservazioni.

Trascorso il termine assegnato dal G.I. per le eventuali richieste di chiarimenti, il c.t.u. convocava le parti presso il proprio studio al fine di valutare una possibile conciliazione sulla base delle risultanze emerse nell'elaborato peritale trasmesso.

All'incontro fissato per il giorno 30/09/2024 alle ore 17:30, si presentava solo parte attrice, unitamente all'Avv.

Il legale di parte convenuta Avv. interveniva telefonicamente, manifestando la volontà di parte convenuta di procedere alla vendita degli immobili.

L'incontro si chiudeva con la sottoscrizione del verbale a firma dei presenti, che si allega alla presente.

Ciò premesso, ad evasione dell'incarico ricevuto, si confermano le risultanze e le conclusioni indicate nella relazione già trasmessa alle parti, la quale viene depositata in via telematica, con i relativi allegati, in data odierna presso la Cancelleria del Tribunale.

Pescara, 07/10/2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Ing. Sergio D'Intino

