

TRIBUNALE DI PESCARA

- CONTENZIOSO CIVILE

NUMERO DI RUOLO GENERALE: 3090/2022

- GIUDICE RELATORE: DOTT. CARMINE DI FULVIO

Attore principale:

CERRONE ERMELE - ANNA PIA CERRONE -

Avv. Gianni Luigi Vacca - Avv. Fabio Triapepe;

Convenuti Principali:

CERRONE FRANCESCO - DESDEMONA

CERRONE VANDALIA SAPONARA - ALVA CERRONE

CERRONE - Avv. Anna Maria Mancini

- 19.09.2023 Giuramento del C.T.U. arch. Luca Di Pietro
- Il Giudice chiede al C.T.U., esaminati gli atti:

- 1) VERIFICHI LA REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA, ACCERTI L'EVENTUALE COMODA DIVISIBILITÀ E, IN CASO POSITIVO, PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE O, IN CASO NEGATIVO, ACCERTARE I VALORI DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA VENDITA.
- 2) ACCERTI, INOLTRE, IL VALORE LOCATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PESCARA ALLA VIA ALDO MORO 80, CON RELATIVE PERTINENZE, DAL 24.01.2012 ALLA DATA ODIERNA.

Oggetto: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -bozza-

Il C.T.U.
arch. Luca Di Pietro

INDICE

1)	PREMESSE.....	3
1.1)	30.05.2022 ATTO DI CITAZIONE PER SCIoglimento DI COMUNIONE EREDITARIA -AVV. [REDACTED] ED AVV. [REDACTED] -	3
1.2)	21.02.2023 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA – AVV. [REDACTED] ED AVV. [REDACTED] -.....	3
1.3)	15.06.2023 NOMINA C.T.U. ARCH. DI PIETRO LUCA	3
1.4)	19.09.2023 GIURAMENTO C.T.U.	3
2)	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
2.1)	28.1.2023 INIZIO OPERAZIONI PERITALI.....	3
3)	CONCLUSIONI.....	4
3.1)	RISPOSTA AI QUESITI	4
3.2)	RISPOSTA AL QUESITO 1 -IMMOBILE SITO IN PESCARA-	4
3.3)	RISPOSTA AL QUESITO 1 -IMMOBILE SITO A MONTAZZOLI-.....	13
3.4)	RISPOSTA AL QUESITO 2	23
4.0)	ALLEGATI.....	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) PREMESSE

**1.1) 30.05.2022 ATTO DI CITAZIONE PER SCIoglimento DI
COMUNIONE EREDITARIA -AVV. [REDACTED] ED AVV. [REDACTED]**

**1.2) 21.02.2023 COMParsa DI COSTITUZIONE E RISPOSTA – AVV. [REDACTED]
[REDACTED] ED AVV. [REDACTED]**

1.3) 15.06.2023 NOMINA C.T.U. ARCH. DI PIETRO LUCA

1.4) 19.09.2023 GIURAMENTO C.T.U.

Il nominato C.T.U. arch. Luca Di Pietro presta giuramento di rito dinanzi al
Giudice dott. Federico Ria.

Il giudice chiede al C.T.U.:

- 1) VERIFICHI LA REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA, ACCERTI L'EVENTUALE COMODA DIVISIBILITÀ E, IN CASO POSITIVO, PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE O, IN CASO NEGATIVO, ACCERTARE I VALORI DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA VENDITA.
- 2) ACCERTI, INOLTRE, IL VALORE LOCATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PESCARA ALLA VIA ALDO MORO 80, CON RELATIVE PERTINENZE, DAL 24.01.2012 ALLA DATA ODIERNA.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1) 28.1.2023 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 28.09.2023 alle ore 16.00, l'arch. Luca Di Pietro, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa dalla sig. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] N.R.G 3090/2022, in conformità con quanto stabilito con le parti, ha dato avvio alle operazioni peritali presso i luoghi di causa (immobile sito in Pescara alla via A. Moro n.78/80).

Sono presenti oltre al C.T.U.:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'avv. [redacted] per [redacted], [redacted] e [redacted]
- l'avv. [redacted] per [redacted] e [redacted]
- L'avv. Anna Maria [redacted] per [redacted]

La sig.ra [redacted] consegna al C.T.U. copia delle chiavi dell'immobile locato a Montazzoli.

Il C.T.U. prende visioni dello stato dei luoghi, esegue rilievo dell'immobile e report fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le operazioni peritali terminano alle ore 17:20.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) **CONCLUSIONI**

Ciò premesso il C.T.U. esaminati i fascicoli delle parti, effettuate le visite di sopralluogo, ritiene conclusa la fase istruttoria, si accinge a riassumere le proprie conclusioni nelle pagine che seguono.

In definitiva le conclusioni a cui il C.T.U. è pervenuto sono le seguenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1) **RISPOSTA AI QUESITI**

- 1) VERIFICHI LA REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA, ACCERTI L'EVENTUALE COMODA DIVISIBILITÀ E, IN CASO POSITIVO, PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE O, IN CASO NEGATIVO, ACCERTARE I VALORI DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA VENDITA.
- 2) ACCERTI, INOLTRE, IL VALORE LOCATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PESCARA ALLA VIA ALDO MORO 80, CON RELATIVE PERTINENZE, DAL 24.01.2012 ALLA DATA ODIERNA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.2) **RISPOSTA AL QUESITO 1 -IMMOBILE SITO IN PESCARA-**

1- IMMOBILE SITO A PESCARA ALLA VIA ALDO MORO N.80

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento, di proprietà superficiaria dei sig.ri [redacted], appartiene ad un piano di sviluppo di abitazioni di tipo P.E.E.P. ossia piano di edilizia economica e popolare; l'immobile di 118 mq lordi e 123 mq convenzionali comprensivi di balconi e locale ripostiglio sito all'ultimo livello del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(foglio 41 part. 1780 subalterno 41), è posto al quinto piano di un fabbricato condominiale realizzato negli anni 80 ed è così composto: ha due disimpegni, uno che introduce nei locali soggiorno e cucina, e l'altro che introduce nella zona notte avente n.3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, l'appartamento dispone di due balconi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è caratterizzato da un basso livello di finiture, il pavimento è in ceramica formato 30x30, gli infissi sono in legno con vetro camera ma di vecchia fattura e mai sostituiti, le porte interne sono in legno di tipo economico.

L'appartamento non si trova in buone condizioni conservative, lo scrivente ha riscontrato alcune zone in cui vi sono state infiltrazioni o zone ammalorate, di seguito alcune foto:



foto 1 : infiltrazione zona collettore

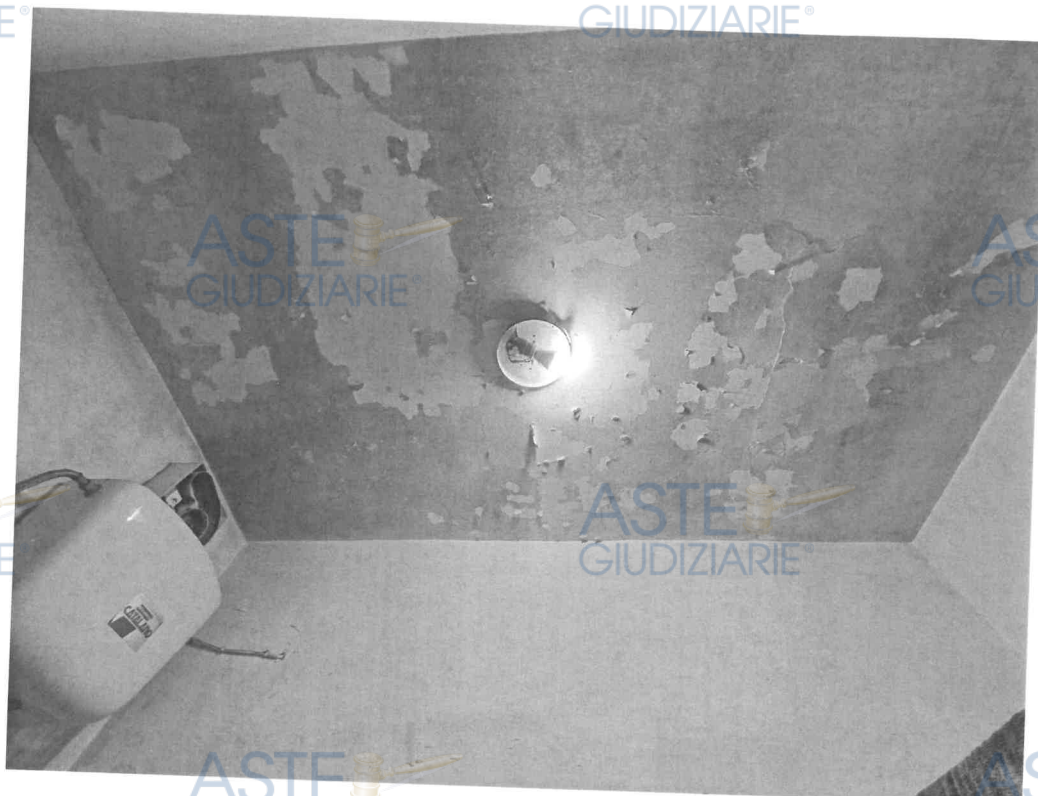


foto 2 : solaio interpiano zona bagno

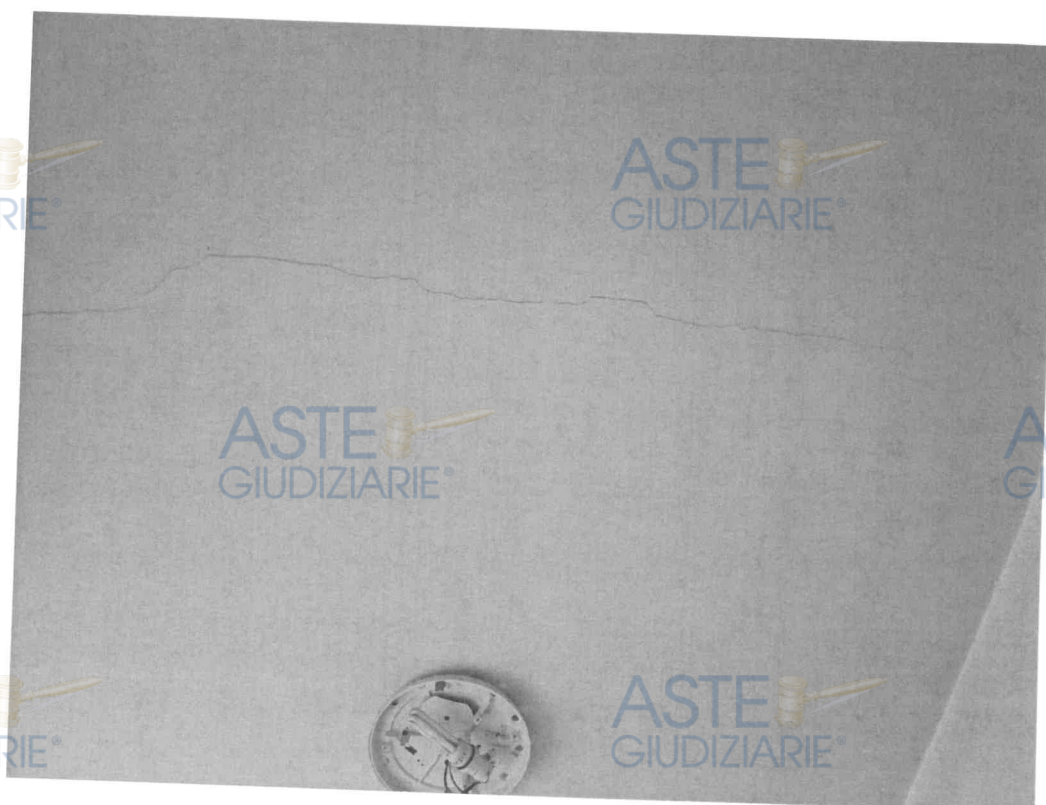


foto 3: lesione sul solaio interpiano zona disimpegno

Alcune superfici pavimentate risultano scollate dal proprio supporto e sono rotte, tale problematica si riscontra nella camera da letto matrimoniale ed in un bagno, di seguito alcune foto:



foto 4: pavimentazione lesionata nella zona notte



foto 5: pavimentazione mancante nella zona notte



foto 6: pavimentazione mancante nel bagno

REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE

L'appartamento è stato realizzato con concessione edilizia n.302/81 rilasciata al Consorzio Regionale tra Cooperative Edilizie "Aterbum" in data 05/10/1981, successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 403/83 in data 07/09/1983.

In data 06/08/1999 è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n. 6438 per la realizzazione di n. 48 ripostigli.

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 9628 del 11/03/2002.

L'ultimo progetto approvato che rimanda ad un progetto grafico dell'appartamento è la C.E. n. 403/83, il progetto approvato differisce dallo stato dei luoghi poiché prevede uno spazio adibito ad armadio a muro, in adiacenza con la cucina, successivamente non realizzato, oltre al fatto che le misure interne delle singole stanze differiscono leggermente per misure rispetto allo stato di fatto; pertanto, andrà presentata una scia in sanatoria per regolarizzare le difformità presenti.

La planimetria catastale è invece congruente allo stato dei luoghi ma non riporta la struttura riferita ai pilastri presenti.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile non può essere comodamente suddiviso in più unità indipendenti.

STIMA

PREMESSA - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato necessarie per la determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile, si sono rivolte verso due fonti: la prima

cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere indicativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

La seconda, fonte diretta, che si attua mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (Agenzie) dislocati nel comune di localizzazione del bene e in agenzie che trattano la zona di Pescara.

CRITERI ESTIMATIVI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Pescara, nonché presso agenzie immobiliari locali, relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su abitazioni del tipo in esame e da informazioni assunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti all'intero territorio del comune di Pescara, è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico variabile fra gli estremi di €/mq **800,00** ed €/mq. **1200,00** riferito alla tipologia abitativa di tipo normale/economica.

Si è scelto come riferimento il valore di €/mq. **1100,00**.

ANALISI PARAMETRICA PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

1 - Parametro di ubicazione, definito dalla localizzazione in prossimità di un nucleo definibile semiperiferica, nel caso in esame l'immobile è situato sulla via Aldo Moro n.80; tale parametro, si può assumere come coefficiente pari a **K1 = 1,00**.

2 - Parametro di panoramicità, inteso come qualificazione di tipo estetico funzionale. Il relativo coefficiente può essere assunto come coefficiente incrementale, pari a **K2 = 1,05**.

3 - Parametro di luminosità, inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sull'immobile, nel caso in esame accettabile e pari a quello dell'immobile ideale assunto quale riferimento, con coefficiente incrementale **K3 = 1,05**.

4 - Parametro estetico, il fabbricato si presenta come abitazione con finiture non di pregio come mostrano le foto in allegato. Nel caso in esame si può assumere un coefficiente decrementale pari a **K4= 0,90**

5 - Parametro di vetustà, essendo l'immobile stato realizzato negli anni 80/90, secondo gli schemi e studi proposti dal prof. Marcello Orefice (Estimo Civile - edizioni UTET) si può assumere un coefficiente decrementale pari a **K5=0,83**.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito -di riferimento- e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale Kt che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente all'immobile in esame:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,83 = 0,82$$

Il valore del coefficiente totale di riferimento risulta pari a: **Kt = 0,82**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,82$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identificato un valore unitario statisticamente accettabile pari a €/mq 1100 si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a €/mq $1100 \times 0,82 =$ €/mq **902,00**.

Il valore ideale di mercato dell'immobile risulta pari a: 123,00 mq (superficie convenzionale dell'immobile comprendente anche il locale ripostiglio posto al piano 9) $\times 902$ €/mq = € 110.946,00

Deprezzamenti

Lo scrivente ha individuato incongruenze tra lo stato di fatto e l'ultimo

progetto approvato (concessione edilizia n. 403/83 del data 07/09/1983), pertanto sarà necessario dove effettuare una SCIA in sanatoria per legittimare le incongruenze riscontrate, si stima un costo tra sanzione e spese tecniche di € 2000,00 che andranno detratte al valore dell'immobile. Pertanto, il valore ideale di mercato dell'immobile decurtato dei costi di cui sopra, risulterà pari a € 110.946,00 - € 2000,00 = € 108.946,00 approssimabile ad € 109.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a Pescara in via Aldo Moro n.80 è di € 109.000,00.

3.3) RISPOSTA AL QUESITO 1 -IMMOBILE SITO A MONTAZZOLI-

2- IMMOBILE SITO A MONTAZZOLI ALLA VIA ROMA N.8

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'appartamento è posto all'interno di un castello avente valore storico, il palazzo che lo contiene si chiama Castello Franceschelli, nome dovuto ai Baroni Franceschelli che ne furono i proprietari; il complesso iniziale ha origini prossime all'anno mille d.c. mentre l'attuale forma risale al sedicesimo e diciassettesimo secolo.

Di seguito alcune foto.



- Foto 7 - Castello Franceschelli - portone di ingresso per il cortile interno



- Foto 8 – cortile interno



- Foto 9 - vista laterale

L'appartamento è di estese dimensioni, la superficie catastale indica 431 mq lordi, lo scrivente ha effettuato delle foto dalla porta di ingresso, poiché alcune lesioni non rendevano sicuro l'accesso all'immobile.

Di seguito alcune foto.



- Foto 10 – porta d'ingresso





- Foto 11 – foto interna





- Foto 12 – foto interna: lesioni



- Foto 13 – stanza interna

REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE

Lo scrivente ha eseguito l'accesso agli atti presso l'ufficio edilizia del comune di Montazzoli, ma non sono presenti atti documentali riguardanti il castello, vedasi allegato 3.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo scrivente, non avendo potuto accedere nell'immobile, non ha potuto verificare con esattezza tale ipotesi, ma trattandosi di un edificio storico con spesse murature portanti in pietra, si esclude che una ipotetica suddivisione interna in più unità autonome, possa attuarsi a mezzo di una "comoda divisione".

STIMA -PREMESSE-

L'appartamento oggetto di stima rappresenta un "unicum" per tipologia, essendo un immobile posto all'interno di un castello che ha un valore storico e simbolico sia per la città di Montazzoli che per tutta l'area geografica di riferimento.

In questo caso non sarà possibile poter procedere ad una stima di tipo comparativo ma lo scrivente adotterà una differente tipologia di stima con la quale poter pervenire al più probabile valore di mercato del bene preso in esame.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

Al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in questo caso, un appartamento di ben 431 mq posto all'interno di una dimora storica, lo scrivente effettuerà uno studio sul possibile rendimento dell'immobile, ipotizzando una sua funzione in ambito turistico ricettivo ed assimilandolo a funzione di B&B, Locazione Turistica, Affittacamere o altra attività simile.

Montazzoli si trova in una zona montana ad 850 slm, è una zona tranquilla e piacevole nella quale poter trascorrere giorni di vacanza e riposo in pieno relax.

L'appartamento contiene 8 camere con dimensioni variabili sino a circa 16 mq, che potrebbero essere adibite ad uso ricettivo.

Una struttura turistica con 8 camere può sviluppare un reddito lordo derivante dal seguente conteggio:

numero camere x costo giornaliero medio x giorni in un anno x saggio di occupazione =

$$= 8 \times € 60 \times 365 \times 0,35 = € 61.320,00 \text{ reddito lordo annuo}$$

L'incidenza dei costi e tasse per la gestione di una struttura del genere si aggira indicativamente sul 58% del reddito lordo, pertanto avremo delle spese pari a :

$$€ 61.320,00 \times 0,58 = € 35.565,60$$

$$\text{La differenza tra ricavi meno spese è data da } = € 61.320,00 - € 35.565,60 \\ = € 25.754.40 \text{ (reddito netto)}$$

Si applica ora a tale valore, un saggio di capitalizzazione netto, congruo con il tipo di struttura, che si può individuare in valore compreso tra il 4-4,5%, si ipotizza per il caso specifico un saggio netto del 4,2%.

Il valore della struttura è quindi di dato dalla differenza tra ricavi meno spese, diviso il saggio di capitalizzazione, ossia:

$$€ 25.754.40 / 0,042 = € 613.200,00 \text{ approssimabile ad } € 610.000,00$$

A questo valore vanno però decurtati i costi di ristrutturazione dell'immobile, l'appartamento per poter essere utilizzato con gli attuali standard normativi, necessita di una profonda ristrutturazione che potrebbe interessare anche la statica dello stesso, si specifica che i costi di seguito indicati sono indicativi, non essendoci alla base un progetto esecutivo edile, impiantistico ed eventualmente strutturale con relativo sviluppo di computo metrico.

In questo caso possiamo parlare di un intervento di ristrutturazione pesante con costi che si attestano a circa € 70.000 lordi per camera (rif. Testo DEI Tipografia del genio Civile, "Prezzi - Tipologie Edilizie").

$$\text{Avendo considerato 8 camere, abbiamo un costo di ristrutturazione pari a } 8 \\ \times 70.000,00 = € 560.000$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quindi dato dal valore dell'immobile calcolato con il saggio netto di capitalizzazione meno i costi di ristrutturazione:

$$€ 610.000,00 - € 560.000,00 = € 50.000$$

Si specifica che l'immobile non è di piena proprietà dei sig.ri [redacted] ma gli stessi ne detengono il 50% per un valore di € 25.000, qui di seguito la ripartizione delle quote di proprietà indicate in visura catastale:

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 8

- > 1. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 3/30 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 3/30 (deriva dall'atto 1)
- > 3. [redacted]
(CF [redacted])
nato a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 3/30 (deriva dall'atto 1)
- > 4. [redacted]
(CF [redacted])
nato a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 3/30 (deriva dall'atto 1)
- > 5. [redacted]
(CF [redacted])
nato a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 3/30 (deriva dall'atto 1)
- > 6. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 5/30 (deriva dall'atto 1)
- > 7. [redacted]
(CF [redacted])
nato a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 5/30 (deriva dall'atto 1)
- > 8. [redacted]
(CF [redacted])
nata a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 5/30 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/2012 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume [redacted] 164 registrato in data 18/01/2013 - SUCC. [redacted] Voltura n. 3526.1/2013 - Pratica n. CH0030775 in atti dal 12/03/2013

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Montazzoli è di
€ 50.000,00

3.4)

RISPOSTA AL QUESITO 2

- 2) ACCERTI, INOLTRE, IL VALORE LOCATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PESCARA ALLA VIA ALDO MORO 80, CON RELATIVE PERTINENZE, DAL 24.01.2012 ALLA DATA ODIERNA (19.09.2023).

Al fine di accertare il valore locativo dell'immobile sito in via Aldo Moro n.80 a Pescara, lo scrivente ha fatto riferimento ai dati statistici della banca dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie delle entrate, nella quali vengono indicati anche i canoni di locazione nel corso degli anni; pertanto, a seguito della ricerca effettuata emergono i seguenti valori medi riferibili agli anni che vanno dal 2012 al 2023 dai quali sono stati calcolati gli importi dei canoni annuali lordi delle varie annualità.

- Anno 2012 canone di locazione medio mensile = € 4,27 per mq
canone mensile = $4.27 \times 123 \text{ mq} = € 525,21$ per mese
Mese di gennaio = 1 settimana ossia €131,30
Restante anno = $€ 525,21 \times 11 = € 5777,31$
Tot. anno 2012 : € 5.908,61
- Anno 2013 canone di locazione medio mensile = € 4,07 per mq
Canone di locazione annua = $4,07 \times 123 \times 12 = € 6.007,32$
- Anno 2014 canone di locazione medio mensile = € 3,82 per mq
Canone di locazione annua = $3,82 \times 123 \times 12 = € 5.638,32$
- Anno 2015 canone di locazione medio mensile = € 3,60 per mq
Canone di locazione annua = $3,60 \times 123 \times 12 = € 5.313,60$
- Anno 2016 canone di locazione medio mensile = € 3,55 per mq
Canone di locazione annua = $3,55 \times 123 \times 12 = € 5.239,80$
- Anno 2017 canone di locazione medio mensile = € 3,55 per mq
Canone di locazione annua = $3,55 \times 123 \times 12 = € 5.239,80$
- Anno 2018 canone di locazione medio mensile = € 3,40 per mq
Canone di locazione annua = $3,40 \times 123 \times 12 = € 5.018,40$
- Anno 2019 canone di locazione medio mensile = € 3,35 per mq
Canone di locazione annua = $3,35 \times 123 \times 12 = € 4.944,60$
- Anno 2020 canone di locazione medio mensile = € 3,42 per mq

Canone di locazione annua = $3,42 \times 123 \times 12 = € 5.047,92$

- **Anno 2021** canone di locazione medio mensile = € 3,57 per mq

Canone di locazione annua = $3,57 \times 123 \times 12 = € 5.269,32$

- **Anno 2022** canone di locazione medio mensile = € 3,50 per mq

Canone di locazione annua = $3,50 \times 123 \times 12 = € 5.166,00$

- **Anno 2023** canone di locazione medio mensile = € 3,60 per mq

Canone di locazione sino ad agosto = $3,60 \times 123 \times 8 = € 3.542,40$

Canone settembre sino al giorno 19 = $3,6 \times 123 \times 0,75 = € 322,87$

Totale = € 3.865,27

In riferimento a quanto sopra indicato, il calcolo del canone di locazione totale lordo dell'immobile dal giorno 24/01/2012 al giorno 19/09/2023 è pari ad € 62.658,96.

4.0) **ALLEGATI**

Allegato 1 – verbale di sopralluogo

Allegato 2 – tavola 1B

Allegato 3 – documento comune Montazzoli

Allegato 4 – planimetria catastale immobile di Pescara

Allegato 5 – planimetria catastale immobile di Montazzoli

Allegato 6 – abitabilità immobile di Pescara

Altri allegati: Osservazioni delle parti e risposta alle osservazioni

Montesilvano li 22/02/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Luca DI PIETRO
(numero d'iscrizione presso l'Albo dei
C.T.U. del Tribunale di Pescara 1791)

TRIBUNALE DI PESCARA

- CONTENZIOSO CIVILE

NUMERO DI RUOLO GENERALE: 3090/2022

- GIUDICE RELATORE: DOTT. CARMINE DI FULVIO

Attore principale: [REDACTED] - ANNA PA CERRONE -

Avv. [REDACTED] - Avv. [REDACTED];

Convenuti Principali: [REDACTED] - [REDACTED] -

[REDACTED] - Avv. [REDACTED] - Avv. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - avv. [REDACTED]

- 19.09.2023 Giuramento del C.T.U. arch. Luca Di Pietro

Il Giudice chiede al C.T.U., esaminati gli atti:

1) VERIFICHI LA REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA, ACCERTI L'EVENTUALE COMODA DIVISIBILITÀ E, IN CASO POSITIVO, PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE O, IN CASO NEGATIVO, ACCERTARE I VALORI DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA VENDITA.

2) ACCERTI, INOLTRE, IL VALORE LOCATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PESCARA ALLA VIA ALDO MORO 80, CON RELATIVE PERTINENZE, DAL 24.01.2012 ALLA DATA ODIERNA.

Oggetto: RISPOSTA AI CHIARIMENTI CHIESTI AL C.T.U.

Il C.T.U.

arch. Luca Di Pietro

(numero d'iscrizione presso
l'Albo dei C.T.U. del Tribunale di
Pescara 1791)

PREMESSA

In merito alla perizia inviata dal C.T.U. alle parti a mezzo PEC in data 05.01.2024, gli avvocati [REDACTED] e [REDACTED] hanno inviato entro i termini stabiliti, a mezzo PEC relazione di parte, contenente richiesta di chiarimenti al sottoscritto.



In riferimento alla richiesta di chiarimenti da parte degli avvocati

e il C.T.U. specifica quanto segue:

(con "R:" si indica la risposta dello scrivente.)

Le richieste di chiarimento, da parte di entrambi i sig.ri Avvocati riguardano i seguenti 2 punti comuni:

1. Si chiede allo scrivente se è stato valutato il locale ripostiglio posto all'ultimo piano del fabbricato condominiale
2. Si chiede di valutare il posto auto scoperto assegnato all'appartamento sito a Pescara alla via Aldo Moro n.80

R:

- in riferimento al punto 1, si specifica che in relazione peritale è stato considerato in superficie anche il locale ripostiglio, questo perché la superficie considerata in stima è di 123 mq, questa superficie è una superficie convenzionale data sommatoria della superficie per intero dell'appartamento, dei balconi in misura ragguagliata e del ripostiglio in misura ragguagliata, come si evince anche dalla visura catastale dell'immobile e dalla planimetria catastale che considera sia l'appartamento che il locale ripostiglio.

Pertanto, la superficie utilizzata nel calcolo pari a 123 mq considera anche la metratura ragguagliata del locale ripostiglio.

- La valutazione del posto auto esterno non può essere inserita formalmente nella valutazione finale poiché lo scrivente non ha documentazione ufficiale che attesti l'assegnazione del posto auto all'appartamento stimato.

Sulla questione, il C.T.U. ha interessato anche l'attuale amministratore di condominio, lo ~~stesso~~, al quale ha inviato PEC in data 12/02, di seguito la risposta:

R: contenzioso civile RG 3090/2022 Tribunale Civile di Pescara

SS

A: 'Luca Di Pietro'

Buonasera

In merito alla Sua facciamo presente che tra la documentazione consegnata dal precedente Amministratore non è stato rinvenuto quanto richiesto.
Cordiali saluti

Da: Luca Di Pietro [mailto:luca.dipietro2@archiworldpec.it]

Inviato: lunedì 12 febbraio 2024 18:46

A:

Oggetto: contenzioso civile RG 3090/2022 Tribunale Civile di Pescara

Buonasera,

come da accordi telefonici presi con la sig.ra [REDACTED], faccio richiesta di documentazione che dia atto dell'assegnazione di un posto auto esterno riferito all'appartamento di proprietà superficiale dei sig.ri [REDACTED] sito in Pescara alla via ALDO MORO n. 80 Scala A Interno 14 Piano 5 - 9 catastalmente individuato dal Foglio 41 Particella 1780 Subalterno 41.
Si allega visura catastale dell'immobile.

Nel ringraziare si inviano cordiali saluti, il Consulente Tecnico D'Ufficio arch. Luca Di Pietro

Come si evince dalla risposta alla PEC inviata, [REDACTED] non ha alcuna documentazione che attesti l'assegnazione del posto auto all'immobile sito in Pescara alla via Aldo Moro n.80 oggetto di stima.

Volendo comunque dare un valore al posto auto esterno, lo scrivente indica la cifra di € 5000,00 essendo lo stesso, posto in luogo recintato e sicuro.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti da parte dell' avvocato [REDACTED], il C.T.U. specifica quanto segue:
(con "R:" si indica la risposta dello scrivente.)

L'avvocato [REDACTED] ha inviato allo scrivente documentazione riguardante la ripartizione delle quote di proprietà dell'immobile di Montazzoli.

I sig.ri [REDACTED] detengono il 50% del bene stimato (vedere ripartizione quote nella immagine a seguire), pertanto il valore a loro riferito derivante dalla stima è di € 25.000,00.

Unità Immobiliare sita nel Comune di: MONTAZZOLI (Codice: F433)

Foglio: 26

Particella: 537

Subalterno: 1

Ubicazione: VIA ROMA 8 p. T - S1

Zona Censuaria:

Categoria: A/1

Classe: 1

Consistenza: 13,5 vani

Rendita Euro: 976,10

Dati derivanti da: Variazione n. 30531.1/2018 del 09-11-2018-VAR-BONIFICA CONSISTENZA SUPERFICI-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Annotazioni di studio: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.5114280/1953, VARIAZIONE PER RETTIFICA DEI DATI DI CONSISTENZA IN CONFORMITA' AL D.P.R. 1142/1949 ART. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, DFM 37/1997 AUTOTUTELA

Intestati derivanti da:

Voltura n. 3526.1/2013 del 24-01-2012-DEN-SUCC. DI DE SANCTIS MARIA ULIANA

PERSONE FISICHE/GIURIDICHE	TITOLO E QUOTE	C.F.
[REDACTED]	Proprieta' 3/30	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 5/30	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 5/30	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 5/30	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 3/30	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 3/30	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 3/30	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 3/30	[REDACTED]

Per quanto non espressamente sopra menzionato si conferma quanto indicato in relazione peritale d'ufficio, di cui queste note di risposta sono parte integrante.

ALLEGATI

Allegati:

- Osservazioni dell'avv. [REDACTED]
- Osservazioni dell'avv. [REDACTED]
- Osservazioni dell'avv. [REDACTED]

Montesilvano li 22/02/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Luca DI PIETRO

(numero d'iscrizione presso l'Albo dei
C.T.U. del Tribunale di Pescara 1791)