

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione I Consulenza tecnica I Direzione lavori e cantiere I
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.itP.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

Tribunale Ordinario di Salerno

Seconda Sezione Civile

Giudice: Dott. ssa Daniela Oliva

Procedimento R.G. N. 9782/2019

parte attrice

parte convenuta

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Geom. Emiddio Viscito

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione I Consulenza tecnica I Direzione lavori e cantiere I
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.itP.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Salerno

Seconda Sezione Civile

G.I. dott.ssa Daniela Oliva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento: R.G. N°9782/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

parte attrice

parte convenuta

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza. 15/10/2024

Premessa

Il sottoscritto geometra Emiddio Viscito con studio in Salerno alla Via Sabato Visco n°6/C, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 4495, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice del Tribunale di Salerno, dott.ssa

ASTE
GIUDIZIARIE®

rappresentato e difeso dall'avv.

ASTE
GIUDIZIARIE®

del Foro di Salerno, con studio in

ASTE
GIUDIZIARIE®

dall'avv.

del Foro di Salerno, con studio in Via

ASTE
GIUDIZIARIE®

alerno

All' udienza del 30 Gennaio 2024 il Giudice ha disposto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che il C.T.U. comunicasse alle parti l'inizio delle operazioni peritali;
- ha concesso il termine di 150 giorni dall'inizio delle operazioni per il deposito della relazione definitiva, disponendo che il CTU trasmettesse la bozza di relazione alle parti costituite entro il 120° giorno;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.itP.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

- ha assegnato alle parti 15 gg per la presentazione di osservazioni alla stesura della relazione peritale;
- ha fissato come termine per il deposito della versione definitiva della C.T.U. la data di scadenza del 150 giorno;
- ha assegnato al C.T.U. un fondo spese pari ad Euro 800,00 che ha posto provvisoriamente a carico delle parti nella misura del 50%;
- ha concesso alle parti che ne hanno fatto richiesta termine per la nomina di C.T.P. sino a che non abbiano inizio le operazioni peritali in osservazione delle forme previste dall'art. 201 c.p.c.
- ha fissato udienza il 15.10.2024 per deposito CTU.

Il Giudice ha sottoposto al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. descriva il bene oggetto di comunione tra le parti indicati negli atti e risultanti dai documenti prodotti (ivi compresi i beni mobili – somme liquide e depositate in titoli) ad eccezione dei beni successivamente esclusi dalla comunione delle parti;
2. proceda, in particolare, all'individuazione dell'immobile – ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo ove non i atti, la certificazione catastale aggiornata;
3. dica se l'immobile sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti;
4. accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, in particolare se presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/1895 e successive modifiche;
5. in caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;
6. accerti il valore di mercato del bene all'attualità;

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

7. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro (e altresì indicando i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene ed i relativi costi);

8. determini il valore in termini monetari ed all'attualità delle singole quote spettanti a ciascun condividente tenendo conto dell'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi.

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Svolgimento operazioni peritali

Il giorno 18 del mese marzo 2024, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto avvalendosi di un collaboratore effettua sopralluogo presso l'immobile da valutare redigendo un verbale di accesso che si riporta integralmente:

"Il giorno 18 del mese di marzo 2024, il sottoscritto geometra Emiddio Viscito nella
 qualit (parte attrice
 contro del Giudice

dott.ssa Daniela Oliva, si è recato accompagnato dal suo collaboratore in Salerno alla via Paolo Grisignano, 12, per procedere alle operazioni ad un immobile posto al piano terzo int. 9, di un fabbricato per c identificato in Catasta al Foglio 70, p. 15, sub.46. Qui giunto alle ore 1
 prese
 del ge
 parte

effettuare il sopralluogo.

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione I Consulenza tecnica I Direzione lavori e cantiere I
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.itP.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

Il sottoscritto CTU legge ai presenti i quesiti posti dal Giudice. Viene effettuato un rilievo metrico/grafico e fotografico dello stato di fatto dell'immobile, in collaborazione con i CTP di parte.

Il sottoscritto da atto che la parte attrice difesa dall'avvocato ha provveduto a versare al CTU la quota di euro 400 posta dal Giudice.

Si riscontra che lo stato attuale dell'immobile non è conforme alla planimetria Catastale depositata presso i competenti uffici.

La signor non versa al CTU la somma di Euro 400 posta a suo carico dal Giudice.

Alle ore 17,40 si chiude il verbale.

Il CTU geom

Il collaborat

Avv ga avv.

Avv elega

Ge

Ing.

Sig

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Descriva il bene oggetto di documenti prodotti (ivi comp eccezione dei beni successiva

Il bene oggetto di comunione

alla via Grisignano, 12, piano

attrice) e signor

regime di comunione dei b

33564 registrato alla Conserv

i negli atti e risultanti dai e e depositate in titoli) ad elle parti;

artamento sito in Salerno

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

Trattasi di un appartamento per civile abitazione composto da tre vani ed accessori. Si sviluppa su una superficie di circa mq 86. E' composto da un ingresso, un soggiorno, un bagno, una cucina con affaccio su vanella e due camere da letto con balcone con affaccio su via Grisignano. La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti nel bagno ed in cucina sono in ceramica, gli infissi e le porte sono in legno. Nell'appartamento si riscontrano importanti fenomeni di umidità e condensa.

2. Proceda, in particolare, all'individuazione dell'immobile – ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo ove non i atti, la certificazione catastale aggiornata

2.1. L'immobile fa parte di un fabbricato per civili abitazioni realizzato ante 1967 sito in Salerno alla via Grisignano, n. 12, piano 3° int. 9. Confina a nord con gabbia scale e vanella del fabbricato, a est con vanella del fabbricato, a sud con proprietà altra ditta, a ovest con via Paolo Grisignano. L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Salerno al Foglio 70 particella 15 sub 46 zona censuaria 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86 mq, escluse aree scoperte 84 mq, Rendita catastale € 511,29.

3. Dica se l'immobile sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti;

3.1. L'immobile non è divisibile.

4. Accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, in particolare se presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/1895 e successive modifiche;

4.1 L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione realizzato ante 1967, lo stato attuale differisce dalla planimetria catastale depositata, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni. Per consentire la commerciabilità ai sensi della L. n.

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

47/1895 e successive modifiche occorre presentare agli uffici tecnici comunali una Cila in Sanatoria;

5. In caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;

5.1 L'immobile non è divisibile

6. Accerti il valore di mercato del bene all'attualità;

6.1 L'appartamento oggetto della presente relazione è sito in Salerno, zona Torrione precisamente alla via P. Grisignano,12, piano 3° int. 9. La zona è ricca di servizi vicina a Forte la Carnale, al lungomare, a 10 minuti dalla Stazione Centrale e non lontano dalla fermata della metropolitana. L'appartamento è servito da ascensore. Si sviluppa su una superficie di 86 mq catastali ed è composto da un ingresso, soggiorno, un bagno, cucina e due camere con balcone. L'immobile non è in un buono stato conservativo, necessita di lavori di manutenzione straordinaria e, visto che lo stato attuale non è conforme alla planimetria catastale, occorre presentare agli uffici tecnici comunali una Cila in Sanatoria.

Metodo di stima

Per determinare il valore venale del bene oggetto di causa si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo o della stima sintetica prendendo a riferimento dati riguardanti immobili ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche simili. Vengono analizzati e comparati i dati rilevati da:

1. Osservatorio dei beni immobiliari (OMI) Agenzia del territorio.

2. Informazioni di Agenzie Immobiliari

Si prendono a riferimento i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2023 Semestre 2.

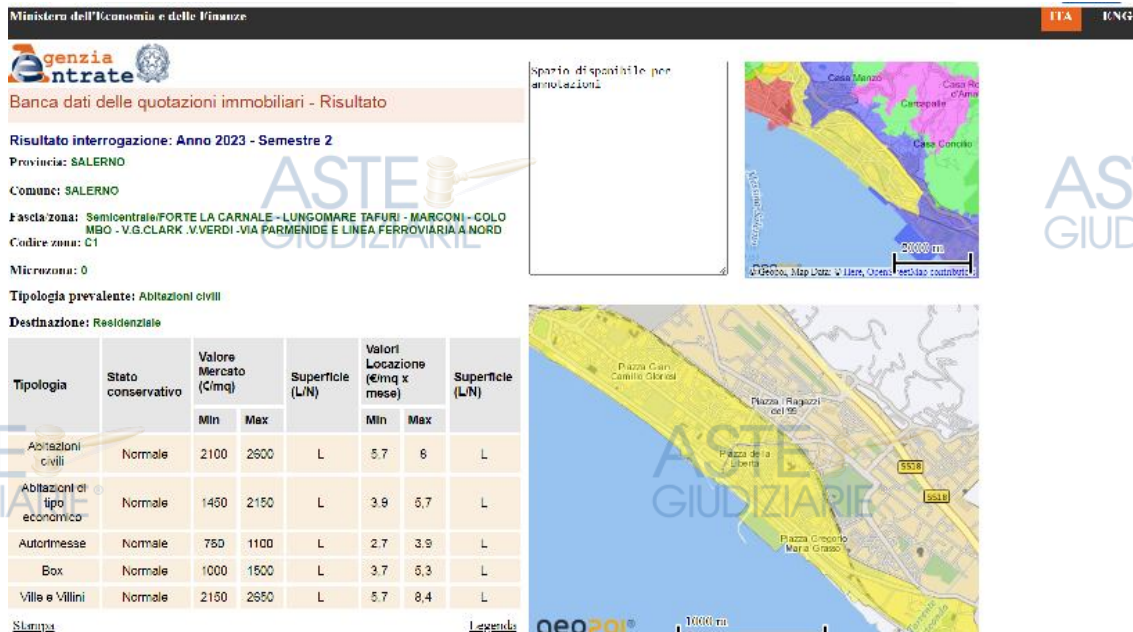
Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione I Consulenza tecnica I Direzione lavori e cantiere I
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

ASTE GIUDIZIARIE®

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F.

VSCMDD63H21H703T

ASTE GIUDIZIARIE®



Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, il piano dell'edificio in cui è allocato (il 3° piano è considerato in edilizia il " Piano Nobile"), la metratura che rende l'immobile di facile collocazione sul mercato immobiliare si ritiene prendere a riferimento il massimo valore espresso dall'OMI pari ad € 2.600/mq

La seconda valutazione si basa su quotazioni fornite da agenzie immobiliari, per appartamenti simili e ubicati nella stessa zona:

Agenzia : Immobiliare .it

Quadrilocale via Paolo Grisignano 12, Torrione, Salerno
 Salerno Torrione Via Paolo Grisignano

Immobile in buono stato - 105mq superficie - 4 locali 2 bagni 6 piano

€ 295.000,00 (€ 2.800/mq)

Agenzia Domus Aurea

Quadrilocale in vendita in via Paolo Grisignano, 15

Torrione - Sala Abbagnano, Salerno

Immobile in ottimo stato - 150 mq superficie - 4 locali 2 bagni 3 piano con posto auto

€ 385.000,00 (€ 2560/mq)

Facendo la media del prezzo ricavato dall'analisi dei dati forniti da agenzie immobiliari per appartamenti ricadenti nella stessa zona si rileva che il valore medio per mq è di $(2800+2560)/2 = € 2680,00$.

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F.

VSCMD63H21H703T

Da quanto su esposto si rileva che il valore espresso dall'Omi non si discosta da quello espresso dalle agenzie immobiliari, per cui si può affermare che il più probabile valore di mercato al mq per immobili in buono stato conservativo ricadenti nella stessa zona, è di € 2650 al mq.

L'immobile oggetto di stima versa in un cattivo stato conservativo, necessita di lavori di manutenzione straordinaria, lo stato attuale differisce dalla planimetria catastale, per cui, al fine di renderlo conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti per consentirne la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/1985 e succ.mod., è necessario presentare agli uffici tecnici comunali una Cila in Sanatoria.

Da quanto constatato in sede di sopralluogo lo scrivente, considerato anche il costo occorrente per la pratica per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ritiene che l'appartamento necessiterebbe di una ristrutturazione importante che interesserebbe impianti, rimozione e messa in opera di pavimentazione.....per cui inizialmente, in sede di redazione di bozza di relazione, aveva considerato applicare al valore medio di mercato di € 2650/mq un abbattimento del 15%.

Dalle o parte attrice ,
e ing. i quantificare
l'incidenza dei costi di adeguamento e commerciabilità dell'immobile nella percentuale che va dal 3 al 5%.

Viste le precarie condizioni di salute della signora per cui un nuovo sopralluogo, finalizzato alla redazione di un analitico computo metrico per i lavori da realizzare, le creerebbe sicuramente grande disagio, considerato che la richiesta di rivedere al ribasso l'abbattimento al valore dell'immobile per i lavori di ristrutturazione e di regolarizzazione urbanistica per renderlo commerciale arriva da entrambe le parti, lo scrivente ritiene di accogliere la richiesta dei CTP e di considerare un abbattimento del valore di mercato dell'immobile nella misura del 5 %, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Salerno alla via P. Grisignano, 12 - 3° piano , int. 9 è :

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione I Consulenza tecnica I Direzione lavori e cantiere I
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.itP.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

$2650-(5/100*2650)=€\ 2.517,50*86mq = \mathbf{€\ 216.505,00}$ arrotondando per eccesso =
Euro 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila/00).

7. Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro (e altresì indicando i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene ed i relativi costi);

7.1 Non risulta possibile predisporre un progetto di comoda divisione in natura del bene con la conseguenza che l'immobile oggetto di divisione deve essere assegnato necessariamente per intero senza alcuna divisione e/o frazionamento.

8. Determini il valore in termini monetari ed all'attualità delle singole quote spettanti a ciascun condividente tenendo conto dell'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi.

8.1. I condividenti dell'immobile oggetto della presente relazione sito in Salerno alla via P. Grisignano,12 piano 3 interno 9 sono:

è stata assegnato l'immobile quale abitazione familiare. Il diritto di abitazione, cui si congiunge il diritto d'uso dei mobili che corredano la casa familiare, costituisce un diritto reale minore, analogo al diritto di usufrutto, ma avente un'estensione più limitata.

Per la determinazione del valore del diritto dell'usufrutto/abitazione:

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

- si calcola il valore della proprietà moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente relativo alla categoria catastale di appartenenza. Nel caso specifico trattandosi di una categoria A, il coefficiente è 115,5;

- ottenuto il valore catastale della piena proprietà si ricava, in base all'età dell'usufruttuario (anni 62), il valore del diritto di usufrutto/abitazione utilizzando le percentuali di tabella allegata, nel caso specifico il 55%;

Valore dell'usufrutto della signora u immobile in Salerno via Grisignano, 12

censito al catasto fabbricati al foglio 70 part. 15 sub 46 cat. A/2 Rendita € 511.29:

$(\text{Rendita catastale} \times \text{coefficiente}) / 100 \times 55$

Valore Usufrutto $(511.29 \times 115,5) / 100 \times 55 = \text{€ } 32.479,15$ che arrotondato per eccesso € 32.480,00 (trentaduemilaquattrocentootanta/00).

Immobile sito in Salerno alla via P. Grisignano 12 piano 3				
Catasto Fabbricati foglio 70 part. 15 sub 46				
COMPROPRIETARI	Quota di diritto per compravendita	Valore quota diritto nuda proprietà	Valore diritto abitazione x assegnazione	VALORE QUOTA
	1/2	€ 92.260,00		€ 92.260,00
	1/2	€ 92.260,00	€ 32.480,00	€ 124.740,00

Trasmissione Relazione alle parti

Il CTU ha trasmesso in data 07/06/2024 bozza di relazione alle parti.

In data

CTP parte attrice e

dall'ing.

Entrambi hanno richiesto di rivedere al ribasso la percentuale di abbattimento sul valore dell'immobile per i lavori di ristrutturazione e di legittimazione urbanistica.

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione I Consulenza tecnica I Direzione lavori e cantiere I
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Icell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.itP.IVA 04212420659- C.F.

VSCMDD63H21H703T

Il sottoscritto ritiene di accogliere la richiesta applicando una percentuale di
abbattimento sul valore dell'immobile pari al 5%.

In data 02/07/2024 la signora ha versato al sottoscritto la
somma di euro 100,00 quale acconto sulla quota di euro 400,00 posta a suo carico dal
Giudice.

Tanto si doveva per il gradito incarico ricevuto e si rimane a disposizione per qualsiasi
altro a seguire.

Elenco Allegati:

All. 1: Verbale Sopralluogo del 18/03/2024

All. 2: Visura e planimetria catastale;

All.3: Planimetria Stato Attuale;

All.4: Allegato Fotografico

All. 5: Tabella per calcolo usufrutto/abitazione

All.6: Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti

All.7: Osservazioni e Deduzioni tecniche CTP

Salerno, lì 05/07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Emiddio Viscito