

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile

CAUSA CIVILE R.G. 3030/2019
(G.I. Dott.ssa Erika Capanna Piscè)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

- fra ATTRICE-

- e CONVENUTA -

RELAZIONE PERITALE

il C.T.U.
ing. Veronica Sulpizii



Si dichiara

A seguito del mandato ricevuto il 24.02.2022 nel quale si nominava l'ing. Veronica Sulpizii, C.T.U. per lo svolgimento di una Consulenza Tecnica d'Ufficio iscritta al n. 3030/2019 R.G., si espone l'intento di svolgere tale operato nella piena libertà, coscienza, trasparenza tecnica e professionale, al fine di porre nella forma più chiara e consona all'Ill.mo Giudice Relatore risposte ai quesiti posti al C.T.U..

Di seguito si introduce la perizia tecnica introdotta da *"Indice Perizia"* e *"Indice Allegati"*:

Indice Perizia

PARTE 1 – Premessa – Quesitipag. 04

PARTE 2 – Sopralluogo – Dati catastali.....pag. 06

PARTE 3 – Risposta ai quesitipag. 07

PARTE 4 – Risposta alle deduzioni dei CTPpag. 19



All. 1 - Nomina

All. 2 - Comunicazioni tra CTU e le parti

All. 3 – Sopralluoghi-Verbali

All. 4 – Documentazione catastale

All. 5 – Rilievo fotografico

All. 6 – Stima costi lavorazioni

All. 7 - Progetto di frazionamento unità immobiliare

All. 8 – Titoli edilizi fabbricato

(Gli allegati risultano inseriti con detto indice nel fascicolo peritale "ALLEGATO A")

Roseto degli Abruzzi, lì 23.08.2023

il C.T.U.

ing. Veronica Sulpizii



PARTE 1**Premessa – Quesiti**

Premesso,

- che all'udienza del 24 febbraio 2022, la sottoscritta ing. Veronica Sulpizii, nata ad Atri (TE) il 17 Marzo 1989 (c.f. SLP VNC 89C57 A488E), regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Teramo al n° 1580 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Teramo al n° 543, veniva nominata C.T.U. alla causa in epigrafe;

- che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Esaminata la documentazione acquisita e verificati con riferimento ai titoli di provenienza le rispettive quote spettanti alle parti in causa,

- 1. descriva il CTU dettagliatamente i beni oggetto di divisione e ne dia la rappresentazione grafica;*
- 2. predisponga un progetto di comoda divisione anche con eventuali conguagli in danaro;*
- 3. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di tale indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 4. rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/85;*
- 5. determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che, secondo la prospettazione delle parti, ne abbiano avuto*



l'uso esclusivo e l'entità delle spese (imposte e oneri necessari) dagli stessi anticipate.

- che il Giudice ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della Relazione Peritale, di 90 giorni a partire dall'inizio delle operazioni peritali;
- che l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 11 marzo 2023, data in cui viene effettuato il primo sopralluogo alla presenza, del CTU, della Sig. (parte attrice), del Sig. (marito della parte convenuta), del CTP geom. (CTP per la parte attrice), presso il fabbricato oggetto del contenzioso ubicato in Roseto degli Abruzzi, fraz. Cologna Spiaggia alla Via De Litio.

(di seguito All. 1)

Firmato Da: SULPIZII VERONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150926
Firmato Da: MARCHEGGIANI MARILENA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7504827c68f4d42300fc9bb11b384002



Roseto degli Abruzzi, li 23.08.2023

Il C.T.U.

ing. Veronica Sulpizii

Sopralluogo n.1

Il giorno 11.03.2023, alle ore 10, sono iniziate le operazioni peritali mediante sopralluogo per la verifica dello stato di fatto dei luoghi.

All'atto del sopralluogo si è proceduti alla verifica oggettiva come di seguito elencato:

1. Preliminare presa visione dello stato di fatto dei luoghi;
2. Rilievo metrico dei luoghi;
3. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;

Alle ore 10:35 si è concluso il sopralluogo e si è proceduti alla compilazione del "verbale di sopralluogo"

Sopralluogo n.2

Il giorno 27.05.2023, alle ore 10, sono proseguite le operazioni peritali.

All'atto del sopralluogo si è proceduti alla verifica oggettiva come di seguito elencato:

1. Rilievo metrico degli infissi;
2. Rilievo fotografico;

Alle ore 10:35 si è concluso il sopralluogo e si è proceduti alla compilazione del "verbale di sopralluogo"

Per tali ragioni alla luce di tutti i dati oggettivi, riscontrati in fase di sopralluogo, si procede nella risposta ai quesiti.

Dati Catastali

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo ed ai documenti agli atti, l'immobile è riportato in Catasto Urbano del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 6 part.IIIa 222 sub 1, come da visura catastale allegata alla presente relazione.

(di seguito All.ti n. 3 e 4)

Roseto degli Abruzzi, lì 23.08.2023

il C.T.U.

ing. Veronica Sulpizii



Esaminato lo stato dei luoghi, la documentazione contenuta nei fascicoli di parte, la documentazione fotografica, oltre alle risultanze dei rilievi effettuati e quanto altro ritenuto utile ai fini dell'accertamento peritale, la scrivente è in grado di rispondere ai quesiti formulati e precisamente:

Quesito 1:

Descriva il CTU dettagliatamente i beni oggetto di divisione e ne dia la rappresentazione grafica;

L'immobile oggetto di causa è un fabbricato ad uso residenziale a forma regolare, con pianta quadrata, corrispondente ad una casa unifamiliare corredata da un giardino ad uso privato, sito alla via De Litio in fraz. Cologna Spiaggia – Roseto degli Abruzzi.

Si giunge all'immobile tramite una strada secondaria "Via De Litio" non asfaltata e con lievi irregolarità, si accede alla proprietà tramite un accesso carrabile con cancello elettrico, e percorrendo un viale con ghiaia in leggera pendenza di circa 15mt. *(dalla foto n. 1 alla n. 6)*

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, il piano terra ha una superficie utile netta di circa 120mq ed è composto da un portico, tre vani accessori comunicanti allo stato grezzo (privi di finiture quali intonaco, tinteggiatura etc etc) catastalmente individuati come due cantine ed un piccolo ripostiglio, adibiti ad uso deposito e magazzino, un vano indicato come garage allo stato grezzo anch'esso ad uso deposito, un vano adibito a cucina con angolo cottura e camino (completo di finiture), catastalmente indicato come sgombero, una centrale termica ed un vano scala che consente l'accesso al piano primo; attraverso il vano scala (di superficie utile netta di 14 mq circa) interno all'edificio si accede al piano primo, dove è situato un appartamento, con una superficie utile netta di circa 120mq, composto da ingresso, sala di pranzo, cucina, retro-cucina, soggiorno, disimpegno, un w.c., un bagno, e tre camere da letto. L'edificio predispone di tre balconi a livello, uno esposto ad ovest di 10,60mq, uno esposto a nord di 8,50mq ed uno esposto ad est di 11,50mq. Esternamente è contornato da un giardino di 1200mq ad uso verde privato con alberi da frutto e siepi, in adiacenza al portico vi è uno spazio pavimentato per l'eventuale sosta dell'auto. La recinzione del lotto è costituita da un muretto in calcestruzzo alto circa 50 cm con sopra installata una rete metallica. *(dalla foto n. 5 alla n. 34)*

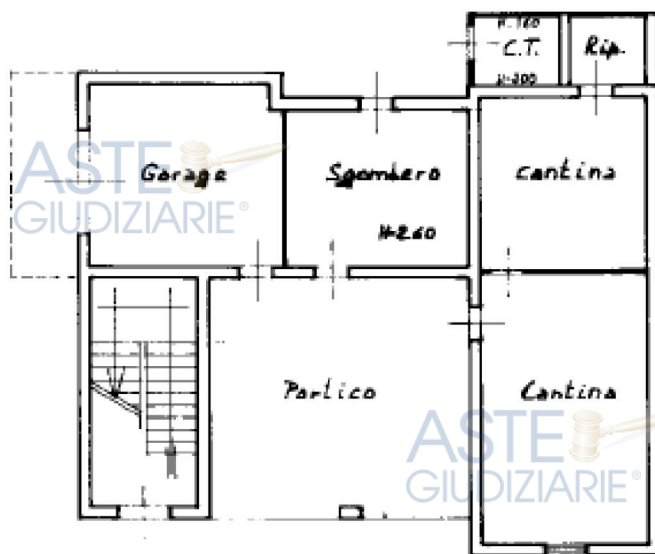


Esternamente l'immobile presenta un generale ammaloramento dell'intonaco, per lo più concentrato in corrispondenza dei balconi e sul solaio del locale di sgombero sito al piano terra, in particolare sul balcone esposto a nord, dove si rileva anche il distacco del copriferro, esponendo i ferri della struttura agli agenti atmosferici. *(dalla foto n. 7 alla n. 10 e foto n. 29)*

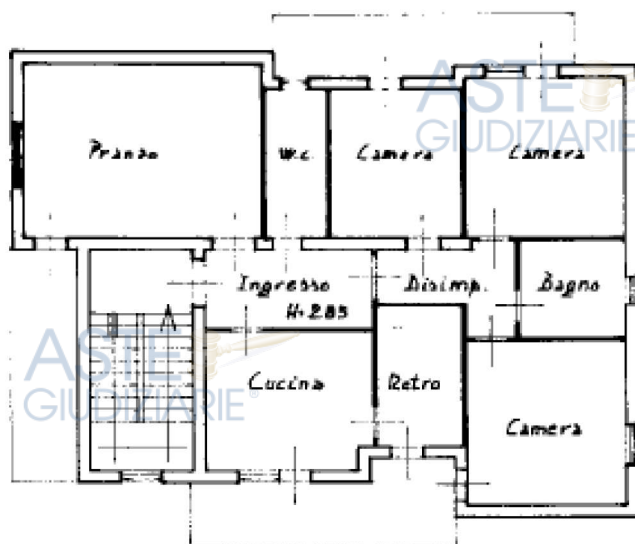
La zona in cui è ubicato l'immobile è un'area circondata da terreni ad uso perlopiù agricoli, nelle vicinanze non vi sono servizi (scuole, uffici pubblici e supermercati), ed inoltre la zona non risulta essere servita dal trasporto pubblico.

Durante i sopralluoghi il CTU ha preso visione dello stato dei luoghi oggetto di causa; procedendo in un primo momento con l'ispezione interna all'unità abitativa, censita al catasto fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi al fg 6 part. 222 sub 1, e successivamente ha ispezionato l'esterno dell'immobile, rilevando fenomeni infiltrativi, l'umidità nei solai ha dato luogo a macchie e sbollature nell'intonaco e nella tinteggiatura *(foto n. 29)*, causando esfoliazione e caduta di piccole scaglie; la formazione di efflorescenze negli intonaci sono ritenute pericolose per la salute delle persone e per l'invecchiamento precoce dell'intera struttura.

Il CTU ha inoltre rilevato delle lievi fessurazioni su parapetti e murature esterne dei prospetti est, ovest e nord. *(dalla foto n. 7 alla foto n. 13 e foto n. 29)*



Pianta piano terra



Pianta piano primo

Quesito 2:

Predisponga un progetto di comoda divisione anche con eventuali conguagli in danaro;

Il CTU ritiene che l'immobile sia divisibile in due appartamenti.

L'appartamento n. 1 è di circa 61 mq, composto da soggiorno, cucina, un bagno, disimpegno, una camera singola, una camera matrimoniale e due balconi. Ad un balcone ci si accede tramite la porta-finestra del soggiorno, all'altro tramite le porte-finestre delle camere da letto.

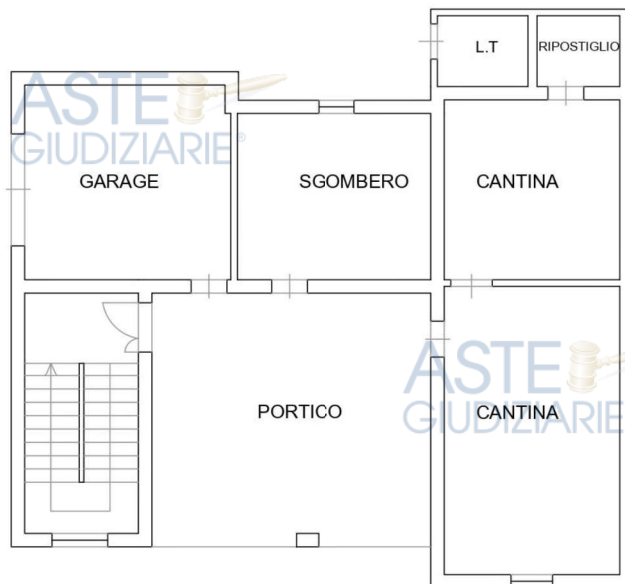
L'appartamento n. 2 è di circa 60 mq, composto da soggiorno, cucina, un bagno, una camera singola, una camera matrimoniale ed un balcone al quale si accede tramite una porta-finestra del soggiorno e una della camera matrimoniale.

Come indicato su progetto entrambi gli appartamenti dispongono di un garage, un locale tecnico e un locale di sgombero o cantina situati al piano terra.

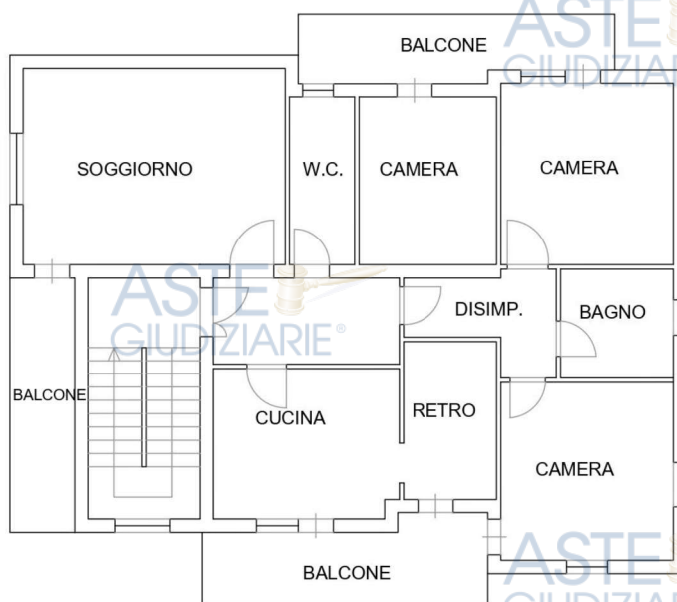
Riguardo il giardino il CTU ritiene che non sia comodamente divisibile poiché l'immobile è servito da un unico ingresso carrabile ed entrambi gli appartamenti sono serviti da un unico vano scala al quale si accede tramite l'attraversamento del portico, per questo nel progetto di divisione dell'immobile è prevista la divisione del piano primo in due appartamenti di circa 60mq, mentre il giardino, il portico ed il vano scala rimangono parti condominiali.

Di seguito le planimetrie esplicative del progetto di divisione.

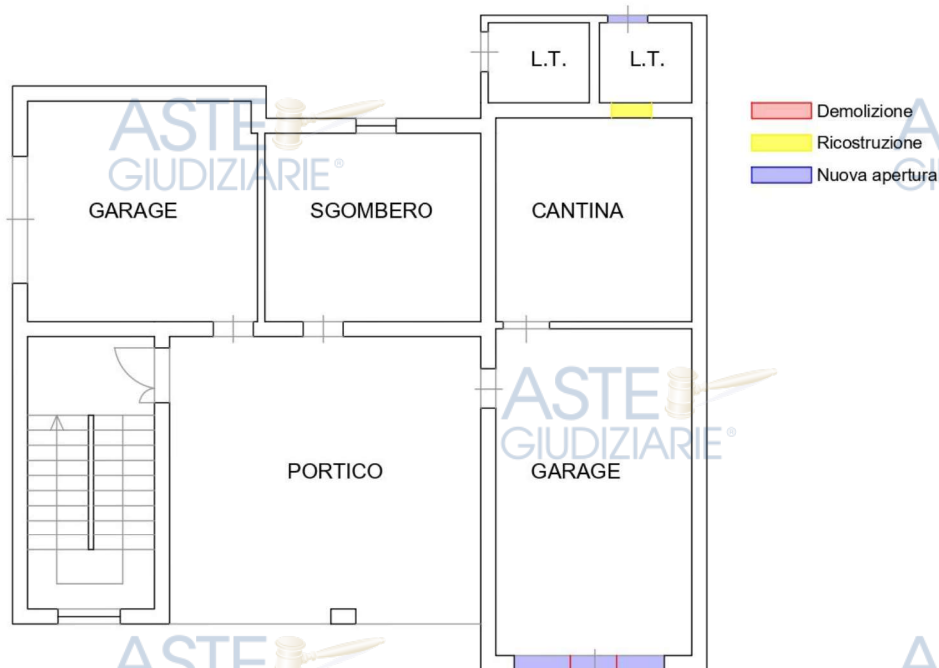
1. Pianta piano terra



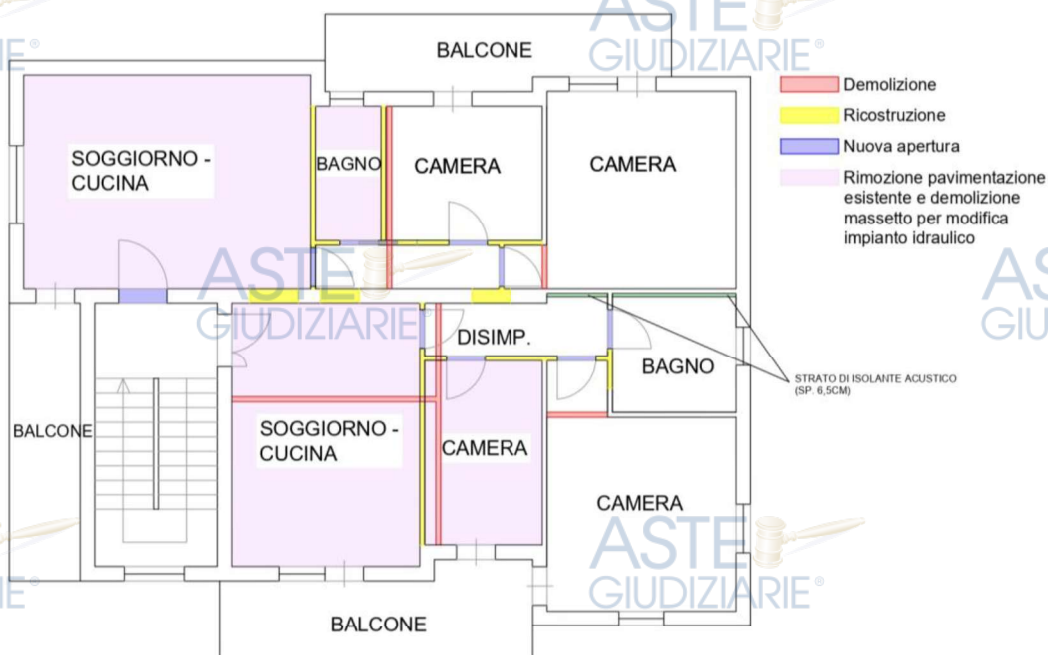
2. Pianta piano primo



1. *Pianta piano terra*



2. *Pianta piano primo*



- SCHEMA DELLA DIVISIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

1. Pianta piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

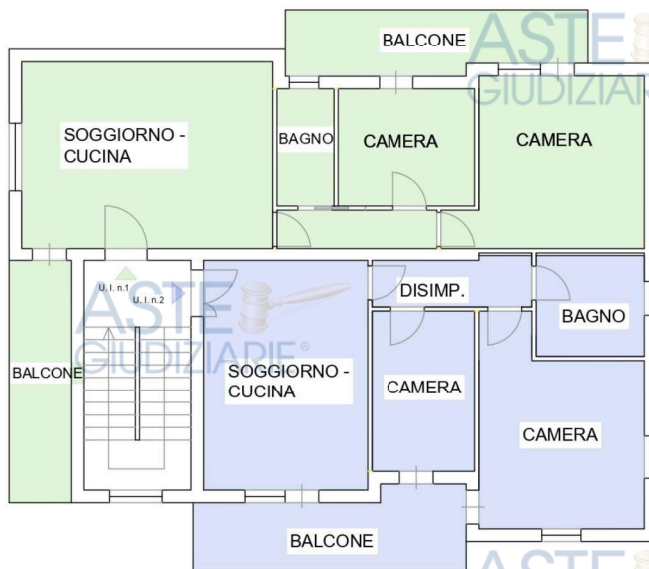
Unità Immobiliare n. 1
Unità Immobiliare n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Pianta piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità Immobiliare n. 1
Unità Immobiliare n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il CTU, nel vano bagno dell'appartamento n. 2, in corrispondenza della riduzione dello spessore del muro (tramezzo di 10cm) che separa le due unità immobiliari, per garantire l'isolamento acustico tra le due unità abitative ha previsto uno strato di isolamento di 6,5 cm.

Inoltre il CTU ha previsto che i due appartamenti abbiano impianti autonomi.

Riguardo l'unità immobiliare n. 2 è servita dagli impianti (elettrico, idraulico e di riscaldamento) già esistenti, che servivano l'appartamento di origine; il CTU ne ha previsto la modifica per la separazione dagli impianti dell'unità abitativa n. 1 e per garantire la conformità con la normativa attuale.

Per l'impianto idraulico è prevista una nuova predisposizione di scarichi e allacci della cucina, poiché situata diversamente rispetto all'appartamento di origine.

In merito all'unità immobiliare n. 1 è servita da impianti autonomi ed in parte nuovi; di fatto il CTU ha previsto la separazione dall'impianto di origine, e dove necessario prevedendo nuovi componenti impiantistici come collettori, scarichi e allacci per la cucina, scarichi e allacci per il bagno, quadro elettrico, linee dorsali, contatore della luce, contatore di acqua fredda e caldaia a condensazione, come indicato nel documento di contabilità delle lavorazioni da eseguire. (All. n. 6)

Riguardo il giardino, il portico ed il vano scala il CTU ritiene che non siano comodamente divisibili per tali ragioni, come indicato precedentemente, sono considerate parti condominiali, il CTU quindi ha previsto un impianto elettrico ed idraulico ad uso condominiale.

L'ammontare delle lavorazioni, affinché la divisione in due unità abitative sia effettiva, corrisponde alla somma di euro 56.166,08 esclusa l'iva, ipotizzando che sul cantiere vi sia una squadra di quattro operai.

Quesito 3:

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di tale indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Il CTU ritiene il bene comodamente divisibile in due unità abitative, come indicato nella tavola di progettazione "TAV.01 - Progetto frazionamento immobile" (All. n. 7), e ribadisce la persistenza di aree condominiali così come descritto nella risposta al quesito n. 2.

Quesito 4:

Rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/85;

Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU si evince che in merito al fabbricato, oggetto di contenzioso (All. n. 8):

- è stata rilasciata la licenza edilizia N.88/75 in data 6 maggio 1975 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione, con successiva voltura N.177/76 del 5 agosto 1976;
- è stata presentata la domanda di Condono in data 20 marzo 1986 Mod R 0342007206 relativa:
 - A) alla realizzazione di cantine, ripostiglio e centrale termica del piano terra;
 - B) alle variazioni prospettiche al fabbricato;
- in seguito alla domanda di Condono (indicata al punto precedente) è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria N.713/93 in data 30 novembre 1993;
- è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 19/95 in data 4 maggio 1995.

L'immobile ricade nella zona E2 "Agricoltura di valore naturale e paesistico" del P.R.G. vigente nel Comune di Roseto degli Abruzzi.

Il CTU, in sede di sopralluogo, ha rilevato la presenza di difformità urbanistiche:

- una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, situata al piano terra sul lato est del fabbricato, che non risulta indicata sull'ultimo titolo edilizio presente nell'archivio del comune di Roseto degli Abruzzi; (foto n. 12 e 14)
- un locale di sgombero (alto 2,65 mt) sito al piano terra adibito a cucina con angolo cottura e camino; (foto n. 29 e 30)

Per questo il CTU ritiene che l'immobile non presenti i requisiti per la legittimità urbanistica e la commerciabilità, per poter avere i requisiti precedentemente indicati è necessaria la



rimozione della tettoia presente sul lato est dell'immobile, e la rimozione della cucina e del camino presenti nel locale di sgombero al piano terra o, in alternativa, regolarizzare le difformità con la presentazione di un titolo edilizio presso gli uffici di riferimento.

Quesito 5:

Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che, secondo la prospettazione delle parti, ne abbiano avuto l'uso esclusivo e l'entità delle spese (imposte e oneri necessari) dagli stessi anticipate;

Il CTU per determinare una corretta valutazione del corrispettivo per il godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo ritiene idoneo considerare il valore di locazione dell'immobile, moltiplicandolo per le mensilità di cui la parte ha usufruito del bene in modo esclusivo.

Il fabbricato è costituito da un appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, retro-cucina, disimpegno, sala pranzo, un wc, un bagno e tre camere da letto, con tre balconi a livello, e da portico con vani accessori quali un garage, un locale di sgombero, due cantine, un ripostiglio e una centrale termica al piano terra.

Ai fini del calcolo del corrispettivo per il godimento dell'immobile si considera la superficie commerciale dell'immobile - cioè quella superficie data dalla somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto), calcolate secondo i parametri e i coefficienti illustrati in questo articolo - determinata tramite i calcoli di seguito indicati.

- Superficie abitazione principale piano primo
 $\text{mq } 139,80 \times 1 = \underline{139,80 \text{ mq}}$

- Superficie vani accessori al piano terra e portico
 $\text{mq } 157,60 \times 0,50 = \underline{78,80 \text{ mq}}$

- Superficie balconi
 $\text{mq } 30,60 \times 0,33 = \underline{10,10 \text{ mq}}$

- Superficie area giardino
mq $1200 \times 0,015 = \underline{18,00 \text{ mq}}$

L'immobile ha una superficie commerciale di 246,70mq.

Si considera la tabella della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

❗ Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: TERAMO

Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONE DI COLOGNA PAESE E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R10

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,1	3,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	640	L	1,5	2,2	N
Autorimesse	NORMALE	290	400	L	1,4	2	N
Box	NORMALE	350	500	L	1,8	2,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	220	300	L	1,1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	160	220	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,8	N

dalla quale si evincono i seguenti dati:

- "Osservatorio del mercato immobiliare" (II Semestre 2022)

Codice di zona R10 – Extraurbana/ Frazione Cologna Paese e restante territorio comunale - Abitazioni Civili – Stato conservativo normale – Valore locazione compreso tra 2,1 €/mq e 3,1 €/mq-

il valore unitario si stabilisce facendo una media tra il valore massimo e minimo sopra citati, risultando pari a 2,6 €/mq.

Sulla base dei valori sopra indicati si ottiene un valore locativo mensile pari a:

- mq 246,70 x 2,6 €/mq = 641,42 € arrotondato a **641,00 €**

Per determinare il corrispettivo per il godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo è necessario moltiplicare il valore locativo mensile pari ad euro 641,00 per tutte le mensilità in cui la parte attrice non ha potuto usufruire del bene.

(di seguito All.ti 5, 6, 7 ed 8)

Roseto degli Abruzzi, lì 23.08.2023

il C.T.U.

ing. Veronica Sulpizii



PARTE 4

Risposta alle deduzioni dei CTP

In data 12.06.2023 è stata inviata alle parti l'elaborato peritale provvisorio, entro la data indicata del 12.07.2023 non sono pervenute le osservazioni dei CTP.

Pertanto il CTU ritiene di confermare quanto dichiarato in perizia.

Gli indirizzi pec utilizzati dal CTU per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale provvisorio sono i seguenti:

- PARTE ATTRICE,

CTP PARTE ATTRICE

- PARTE CONVENUTA,

CTP PARTE CONVENUTA

Nessun CTP nominato

Roseto degli Abruzzi, lì 23.08.2023

il C.T.U.

ing. Veronica Sulpizii

