

TRIBUNALE DI VASTO

Causa Civile 1086/2021 N.R.G.

Giudice, dott.ssa Elisa Ciabattoni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Elisa Ciabattoni del Tribunale di Vasto.

1) Premessa

Con ordinanza del 01.06.2023, nominava me sottoscritto Padovano geom. Marcello, con studio in Vasto alla via Vittorio Alfieri, civico 33, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da

invitandomi a comparire all'udienza del 08.06.2023 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

"sentite le parti e i loro consulenti, effettuati gli opportuni sopralluoghi, esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, il CTU:

1) *descriva, anche con documentazione grafica e fotografica, i beni oggetto della massa da dividere e ne determini il valore di mercato esponendone i criteri di stima;*

2) *chiarisca se gli stessi beni siano legittimi da un punto di vista edilizio e urbanistico, in guisa tale da attestarne la commerciabilità e la divisibilità, accertando l'eventuale pendenza di procedure amministrative conseguenti a possibili irregolarità;*

3) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o paesaggistici, nonché di finiture di particolare pregio, specificando l'eventuale sussistenza di diritti di prelazione;*

4) *predisponga uno o più progetti di comoda divisione dei beni, suddividendo il compendio immobiliare in porzioni corrispondenti alle quote spettanti a ciascun dividente, indicando quali porzioni sarebbero attribuibili ad ogni singolo comproprietario e prevedendo opportuni congruagli perequativi in denaro, in modo da attribuire a ciascuno una porzione di valore corrispondente alla sua quota;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) specifichi se è possibile il frazionamento di singole unità immobiliari sulla base delle normative urbanistiche, indicando i lavori necessari a tale scopo e quantificandone i relativi costi;

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

7) dia conto della partecipazione o meno dei c.t.p. e dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese; in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico;

8) tenti, nel corso dell'incarico, la conciliazione bonaria della controversia, anche mediante la formulazione di una proposta conciliativa, e ne riferisca l'esito;

9) riferisca ogni altra circostanza utile all'espletamento dell'incarico ricevuto".

Il tempo concessomi per il deposito della relazione di consulenza fu di 90 giorni decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali e quindi dal 19.07.2023; tempo successivamente prorogato di 30 giorni su richiesta del sottoscritto.

2) Svolgimento delle operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento dell'incarico per il giorno 19.07.2023, alle ore 10:00 convocai le parti, nel mio studio posto in Vasto alla via Vittorio Alfieri civico 33, a mezzo p.e.c. i costituiti e a mezzo raccomandata i contumaci, al fine di provvedere alla ricognizione dei beni immobili oggetto di consulenza con particolare riferimento alla disponibilità di accesso agli stessi per i necessari sopralluoghi.

Nel corso dell'incontro, a cui hanno partecipato: l'avv.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nel corso dell'incontro, l'avv. _____ ha nominato quale consulente tecnico di parte il geom. _____ corrente in Vasto.

Ai fini dell'accesso negli immobili di cui al momento dell'incontro non è noto il possesso delle chiavi, il sottoscritto ha reso edotti gli intervenuti che, qualora non venissero reperite le chiavi, provvederà a richiedere l'autorizzazione all'accesso forzoso al Giudice.

Prima della chiusura del verbale, il sottoscritto, ha stabilito, concordemente con le parti, il primo sopralluogo in situ per il giorno 26.07.2023 alle ore 09:00 presso l'immobile sito in Vasto alla via _____

Il giorno 26.07.2023, alle ore 09:00, giusto rinvio di cui al verbale precedente, mi sono recato in Vasto alla via _____

per il prosieguo delle operazioni peritali.

Nel corso del sopralluogo ho provveduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile oggetto di perizia verificandone anche la rispondenza alle planimetrie catastali estratte dal sito dell'Agenzia delle Territorio – immobile in essa riportato al foglio 37, particella 1551, sub 10. (Veggasi planimetria catastale – Allegato 1, Planimetria rilevata – Allegato 2 e Documentazione fotografica)

Trascorse le ferie giudiziarie, in data 06.09.2023, alle ore 11:00, previo avviso dato alle parti a mezzo p.e.c., mi sono recato in abitato di _____



ASTE
GIUDIZIARIE

Vasto alla via

al fine di effettuare il sopralluogo di rito

sull'immobile distinto in catasto al foglio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il giorno 19.09.2023, alle ore 09:00, previo avviso dato alle parti a mezzo p.e.c. e previo ottenimento dell'autorizzazione da parte della società conduttrice dell'immobile, mi sono recato in abitato di Vasto alla via Tito Livio presso l'immobile individuato nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 36, subalterno 18. Detto immobile è risultato locato alla Società

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Nel corso del sopralluogo, come per gli altri casi, ho effettuato rilievi metrici e fotografici atti a dare risposta ai quesiti. Durante i rilievi ho riscontrato differenze rispetto a quanto riportato in catasto, differenze che verranno illustrate nel prosieguo. *(Veggasi planimetria catastale – Allegato 5, Planimetria rilevata – Allegato 6 e Documentazione fotografica)*

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In data 03.10.2023, alle ore 09:00, con la scorta dell'autorizzazione ottenuta dal Sig. Giudice in data 26.08.2023, mi sono recato in abitato di Vasto alla particella presso l'immobile distinto in catasto al foglio particella. In loco mi sono incontrato con il

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

corrente in Vasto, i quali hanno provveduto all'apertura della porta dell'unità abitativa innanzi citata e della porta del ripostiglio sottotetto al fine di consentire lo svolgimento delle operazioni peritali. Detto intervento, come meglio esplicitato nella richiesta di autorizzazione inoltrata al Giudice, è stato necessario in quanto né attori quantomeno i convenuti sono stati in grado di provvedere all'apertura dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Del lavoro svolto dalla ditta

ASTE
GIUDIZIARIE®

stata emessa

regolare fattura che viene posta in Allegato n° 7. Fattura saldata con bonifico in data 25.10.2023 che si pone in Allegato n° 8.

Al sopralluogo hanno partecipato oltre che ai titolari della suddetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Durante le fasi di sopralluogo ho potuto effettuare rilievi metrici e fotografici oltre che verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alla situazione catastale, sia dell'unità abitativa che del locale deposito sottotetto oltre che del posto auto e del garage posti al piano seminterrato del palazzo. (Veggasi planimetrie catastali – Allegato 9-1, 9-2, 9-3, 9-4, Planimetrie rilevate – Allegato 10 e Documentazione fotografica)

Nella stessa giornata il Sig.

ha provveduto alla sostituzione della serratura della porta d'ingresso dell'appartamento e alla apposizione di un nuovo lucchetto sulla porta del vano sottotetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ultimati i rilievi metrici e fotografici degli edifici oltre che la verifica di rispondenza dello stato a quello catastale, ho potuto accertare lo stato e la consistenza delle aree pertinenziali degli stessi e della superficie a bosco di cui alla particella 4056 del foglio 40. ***(Veggasi planimetrie catastali – Allegato 12-1, 12-2 Villa Santoro, 13 dependance, 14 estratto di mappa particella 4056, Planimetrie rilevate – Allegato 15-1, 15-2 Villa Santoro, 16 Dependance e Documentazione fotografica)***

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Vasto nell'ottobre del 2023, a gennaio 2024 venivo contattato dall'addetto dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto per prendere visione della documentazione richiesta pertanto, in data 10.01.2024, mi sono recato presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Vasto dove ho preso visione



degli atti amministrativi relativi agli immobili oggetto di perizia e ho fatto richiesta di copia di quelli necessari a dare risposta ai quesiti. I file richiesti mi venivano consegnati in data 15.01.2024, giusta fattura della ditta incaricata delle scansioni n° 3/24 del 15.01.2024. **(Veggasi Allegato 17)**

3) Risposte ai Quesiti

3.1) "1) *descriva, anche con documentazione grafica e fotografica, i beni oggetto della massa da dividere e ne determini il valore di mercato esponendone i criteri di stima;*"

Dall'esame della documentazione in mio possesso si rileva che, della massa da dividere fanno parte i seguenti immobili tutti posti nel territorio amministrato del Comune di Vasto:





3.1.1) Descrizione dei beni costituenti la massa





Firmato Da: PADOVANO MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44f46659b0a8061b2f8c7e190e1ed14





e) Locale commerciale posto alla via Tito Livio civico 1 di Vasto;



Catasto foglio 34, particella 36 sub 18

Immobile commerciale posto al piano terra di un edificio strutturato su tre livelli di cui uno, al piano terra a destinazione commerciale e due a destinazione abitativa. Detta unità, con accesso al pubblico da via Tito Livio, presenta un minuscolo ambiente ad uso ufficio, un grande ambiente ad uso vendita al dettaglio, tre blocchi bagno e spogliatoi di cui uno per diversamente abili destinato agli avventori, un magazzino e un vano tecnico oltre ad uno spazio esterno di pertinenza esclusiva.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato locato alla Società Eurospin Lazio con contratto di locazione, sottoscritto in data 27.01.2022 e decorrente dal 30.07.2022, della durata di anni 6 + 6.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

(Veggasi documentazione fotografica in allegato)





3.1.2) Valutazione dei beni costituenti la massa ereditaria

3.1.2.1) Criterio e metodo di stima

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Del caso in discussione, il primo comma dell'art. 726 del C.C. sancisce testualmente: *"Fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti"*.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il Codice civile, quello del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima dei beni immobili col metodo di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché a ricercare i prezzi di beni simili nelle agenzie immobiliari presenti sul territorio e sul web. Il suddetto metodo non è stato possibile applicarlo al compendio immobiliare sito in

ASTE
GIUDIZIARIE®

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione come anche per il locale commerciale è il "metro quadrato commerciale".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato i diversi beni che sono compresi nella massa ereditaria di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

3.1.2.2) Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®



Locale commerciale posto in via Tito Livio

A) Banca dati delle quotazioni immobiliari periodo di riferimento 1° semestre anno 2023:

- Zona C1 semicentrale/espansione - Centri commerciali, stato conservativo normale, valori da: € 600,00 a € 1.200,00 per metro quadrato;

B) Immobili commerciali in vendita:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| - Negozio in via Pitagora | €/mq. 1.582,00 |
| - Locale commerciale su Corso Mazzini | €/mq. 1.726,00 |
| - Locale commerciale su Corso Mazzini | €/mq. 1.913,00 |

(Veggasi allegati nn. 33, 34 e 35)

Fatte le opportune aggiunte e detrazioni in relazione alla localizzazione degli immobili presi in riferimento, dello stato conservativo degli stessi e delle dimensioni in termini di superficie, stimo un valore al metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.600,00.







3.1.2.3) Valutazione degli immobili



Firmato Da: PADOVANO MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44f46e559b0e808102f8c079190e1ed14



d) Locale commerciale posto alla via Tito Livio di Vasto; Catasto

foglio 34, particella 36 sub 18

Nr.	Destinazione	Superficie	%	Superficie Commerciale
1	Area vendita	693,43	100	693,43
2	Ufficio	11,63	100	11,63
3	Blocco bagni	30,33	100	30,33
4	Deposito	87,91	100	87,91
5	Vano tecnico	22,87	20	4,57
6	Cortile	52,20	20	10,44
	Sommano mq.			838,31

Valore: mq. 838,31 x € 1.600,00 = € 1.341.000,00





3.2 – "2) chiarisca se gli stessi beni siano legittimi da un punto di vista edilizio e urbanistico, in guisa tale da attestarne la commerciabilità e la divisibilità, accertando l'eventuale pendenza di procedure amministrative conseguenti a possibili irregolarità;"

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici urbanistici del Comune di Vasto, è stato rilevato che, non risultano all'attualità procedure amministrative derivanti da irregolarità degli edifici oggetto di perizia.

Per quanto attiene alla legittimità urbanistica riferisco quanto segue.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.2.4 - d) Locale commerciale posto alla via Tito Livio di Vasto;
Catasto foglio 34, particella 36 sub 18

Parte di un edificio realizzato tra il 1978 e il 1979 sulla scorta della licenza edilizia n° 199/77 del 06/02/1978 (Veggasi Allegato n° 40 Concessione Edilizia, 41 progetto approvato) e successivamente oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e completamento sulla scorta di: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) 395/P/2003 del 26.07.2003 (Veggasi Allegato n° 44, 45); Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) 492/P/2011 del 23.09.2011 (Veggasi Allegato n° 47 e 48); S.C.I.A. n° 395/P/2013 (Veggasi Allegato n° 46).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal raffronto dell'ultimo stato assentito e quello attuale l'immobile risulta conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®
(21)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai fini della commerciabilità dei beni è da precisare che:

- per tutti i beni sarà necessario provvedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- per sarà necessario provvedere all'accatastamento del sottotetto e alla definizione della pratica di condono edilizio con conseguente variazione catastale;
- locale commerciale variazione catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni e accatastamento del vano tecnico posto sul retro dell'edificio.

3.3 - 3) indichi l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o paesaggistici, nonché di finiture di particolare pregio, specificando l'eventuale sussistenza di diritti di prelazione;

Di tutto l'asse ereditario, gli unici immobili che risultano sottostanti a vincoli è il compendio immobiliare posto in

4056 ex 588). Detto compendio è stato dichiarato di interesse

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

particolarmente importante ai sensi della legge 01.06.1939, n° 1089 e quindi sottoposto a vincolo storico e artistico con decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 12.08.1997. (Veggasi Allegato n° 52)

Sempre il suddetto compendio rientra nell'ambito del piano Paesistico Regionale.

Essendo il compendio in parola sottoposto a vincolo storico artistico, lo Stato ha un diritto di prelazione e deve essere quindi notificato dell'intenzione di effettuare la compravendita.

3.4 - 4) *predisponga uno o più progetti di comoda divisione dei beni, suddividendo il compendio immobiliare in porzioni corrispondenti alle quote spettanti a ciascun condividente, indicando quali porzioni sarebbero attribuibili ad ogni singolo comproprietario e prevedendo opportuni congruagli perequativi in denaro, in modo da attribuire a ciascuno una porzione di valore corrispondente alla sua quota;*

3.4.1 - Quote spettanti di ciascun bene e relativo valore

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®c) Locale commerciale posto alla via Tito Livio di Vasto; Catastofoglio 34, particella 36 sub 18 - Valore € 1.341.000,00

Nr	Intestatario	Quota	Valore €
1		1216/10368	157.277,78
2		1900/10368	245.746,53
3		76/10368	9.829,86
4		76/10368	9.829,86
5		76/10368	9.829,86
6.1*		26/10368	3.276,62
6.2*		25/10368	3.276,62
6.3*		25/10368	3.276,62
7		76/10368	9.829,86

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8		76/10368	9.829,86
9		889/10368	114.983,51
10		889/10368	114.983,51
11		889/10368	114.983,51
12		1825/10368	236.046,00
13		2304/10368	298.000,00
	Sommario	10368/10368	1.341.000,00

* Punto modificato in accoglimento della osservazione (i) di parte attrice - Prima

era quota 76/10368, valore 9.829,86

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

** La quota di _____ è oggetto di ipoteca giudiziale di primo grado a beneficio di _____ (in qualità di eredi di _____ per il credito di Euro 39.025,49 oltre interessi, derivante dalla sentenza del Tribunale di Vasto n. 100/2010, come da ispezione ipotecaria prodotta sub doc. 20 di parte attrice (cfr. pp. 17-18 dell'atto di citazione)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®







3.4.3 – Quota spettante a ciascun dividendo



Firmato Da: PADOVANO MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44fde665b0a8081b2f6c7b190e1ed14





Come si evince dal su riportato quadro riepilogativo delle quote spettanti a ciascun convivente e dal precedente punto 3.4.2 dove sono riportati i valori dei singoli compendi immobiliari non è possibile assegnare a ciascun convivente un immobile anche prevedendo una perequazione monetaria. Detta impossibilità è data dalla presenza di due compendi immobiliari di notevole valore rispetto agli altri; compendi non frazionabili se non perdendo sensibilmente di valore.

3.5 - 5) specifichi se è possibile il frazionamento di singole unità immobiliari sulla base delle normative urbanistiche, indicando i lavori necessari a tale scopo e quantificandone i relativi costi;



Come accennato nel punto precedente gli unici beni in teoria frazionabili sono il locale commerciale ubicato alla via Tito Livio e attualmente locato alla e il compendio immobiliare ubicato in Vasto Marina,

Il frazionamento in più unità del locale commerciale farebbe perdere di unicità e conseguentemente di valore il bene; unicità che deriva dal fatto che nella zona non esistono altri locali di dimensioni tali da poter ospitare un supermercato quale quello in essere. La considerazione è avvalorata dal fatto che il locale ad oggi risulta locato ad un canone annuo consistenze e ben al di sopra dei canoni operati in zona, pari ad € 84.000,00 annui oltre spese e I.V.A. Peraltro la locazione terminerà nel 2034.



3.6 - 6) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

In risposta al presente quesito mi rifaccio a quanto nel precedente punto 3.6 per quanto riguarda la indivisibilità mentre per il valore richiamo quanto riportato nel punto 3.4 della presente relazione.

3.7 - 7) *dia conto della partecipazione o meno dei c.t.p. e dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese; in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico;*

Il presente elaborato con i relativi allegati viene inviato alle parti in bozza prima del deposito definitivo.

Vasto, 20 marzo 2024

Il C.T.U. geom. Marcello Padovano

Quesito 8)

8) *tenti, nel corso dell'incarico, la conciliazione bonaria della controversia, anche mediante la formulazione di una proposta conciliativa, e ne riferisca l'esito;*







RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

1) Osservazioni del CTP Geom.

(Allegato

56)

1.1) Il geom. nelle sue osservazioni pone tre problemi di stima; il primo è relativo al valore dato all'immobile ad uso commerciale sito in Vasto alla via Tito Livio, valore di stima ritenuto elevato - €/mq 1.600,00 – valore proposto dal collega €/mq 1.300,00 con riduzione giustificata con "..... la collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano, con limitati parcheggi esterni, e con riferimenti alla banca dei dati dell'OMI"

Nel merito, la collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano è da considerarsi un pregio e non un difetto tanto da rendere unico

ASTE
GIUDIZIARIE

l'immobile, così come la scarsità di parcheggio che poi a ben vedere non sembrano così scarsi stante la presenza di ampi spazi destinati a parcheggi sia in prosecuzione su via Tito Livio che sul retro dell'immobile in parola, parcheggi non esclusivi ma di proprietà pubblica e non a pagamento. Ad avvalorare la tesi e quindi la stima resa è il fatto che l'attuale affittuario dell'immobile ha appena due anni fa rinnovato il contratto di affitto per ulteriori 12 anni al canone annuo di € 84.000,00 oltre I.V.A.

ASTE
GIUDIZIARIE

Questo dato certo può essere utilizzato per verificare il valore dell'immobile locato attraverso l'uso dell'algoritmo utilizzato in estimo il quale prevede che, il valore dell'immobile è dato dal rapporto tra il canone di locazione e il tasso di capitalizzazione.

L'algoritmo è: $W = C/r$

dove "W" è il valore dell'immobile; "C" è il valore di locazione ed "r" è il tasso di capitalizzazione.

Atteso che il tasso di capitalizzazione su Vasto è pari al 5,25% (r) avremo:

$W = € 84.000,00 / 0.0525 = € 1.600.000,00$, ben oltre il valore stimato di € 1.341.000,00 pertanto l'osservazione posta dal CTP non può essere condivisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE

1.2) La seconda osservazione posta è relativa al valore dato al

ASTE
GIUDIZIARIE



2) Osservazioni dell'avv.







2.5) Osservazione v) Con riguardo al "locale commerciale" di Via Tito Livio, nella descrizione a pag. 10 della bozza di CTU sarebbe opportuno specificare che il locale non dispone di spazi propri da adibire a parcheggio e che la disponibilità di spazi esterni per il parcheggio è limitata. Inoltre, si invita il CTU a valutare se questa circostanza debba comportare – come parrebbe agli esponenti – una riduzione della valutazione indicata alle pagg. 14-15 e 17-18 della bozza di CTU.

L'osservazione non è condivisibile per gli stessi motivi riportati in risposta alla osservazione posta dal CTP geom.

precedente punto 1)





4) Conclusioni

A compimento del mandato ricevuto, sintetizzo di seguito:

- La massa oggetto di scioglimento della comunione è costituita da cinque lotti il cui valore complessivo è stato stimato in
- La massa è stata giudicata non comodamente divisibile per cui sarà necessario provvedere alla vendita. Tale circostanza potrà essere evitata, al momento della redazione della presente, per due cespiti:





Per i beni rimanenti dovrà essere disposta la vendita ma prima sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale degli immobili e a dotare gli stessi di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Tanto riferisco a conclusione del mandato ricevuto ringraziando per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Vasto, 16 aprile 2024



Il C.T.U.

Geom. Marcello Padovano

