

# TRIBUNALE di VASTO

OGGETTO: Causa Civile n. 1238/2019 R.G. - [REDACTED]

contro [REDACTED].



Firmato Da: SPADANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a070e1e907d8e066eb719e853414b44



Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. SPADANO Francesco

Via A. Vespucci, 26 - San Salvo (CH)

Tel./Fax 0873/802281 - Mail [francesco.spadano@geopec.it](mailto:francesco.spadano@geopec.it) - P.I. 01559520695



OGGETTO: Causa Civile N. 1238/2019 R.G. – [REDACTED] contro

[REDACTED]



1 – PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Francesco Spadano, nato a San Salvo il 24.08.1966 con Studio tecnico in San Salvo alla Via Vespucci N. 26, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il N. 1140, nominato C.T.U. nella vertenza di cui all'oggetto, dopo avere prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, e precisamente:

- 1) Descriva l'immobile per cui vi è causa, indicandone titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato.
- 2) Determini il CTU il valore del diritto di abitazione pari al 50% del canone di locazione mediante praticato per immobili di analoga consistenza, relativo agli anni di godimento dopo l'omologa della separazione;
- 3) Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:
  - in caso positivo, predisponga un progetto di divisione ed eventualmente il calcolo dei conguagli in denaro;
  - in caso negativo, predisponga un piano di vendita e predisponga tutti gli adempimenti necessari, ad esempio verificare eventuali irregolarità edilizie, indicando con quale spesa possano essere sanate ecc...

In caso di impossibilità di una comoda divisione accerti il ctu inoltre se una delle parti in causa voglia diventare unica proprietaria stabilendo la somma dovuta all'altra parte.

\*\*\*\*\*

Per l'espletamento il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali (previa comunicazione a mezzo Pec alle parti) il giorno 28/07/2021 alle ore 10.30.

Presenti i Sig.ri:

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

Alla presenza continua delle parti è stato eseguito rilievo grafico e fotografico dei luoghi.



1.1 – La Località.

L'immobile di cui si tratta è sito su territorio del Comune di Vasto.

Vasto è un comune italiano di 41.474 abitanti (dato ISTAT 31.08.2018) della provincia di Chieti in Abruzzo. È il 7° comune più popolato della regione e il 2° della provincia, oltre che comune capofila della Costa dei Trabocchi e del comprensorio del Vastese.

Ha origini molto antiche, risalenti al popolo dei Frentani, che nel XII secolo a.C. fondarono Histonium, importante borgo marinaro e porto dell'Adriatico che mantenne inalterato tra alti e bassi nei secoli il potere marittimo.

Il comune di Vasto è delimitato a nord dal fiume Sinello (confine con Casalbordino), a sud dal torrente Buonotte (confine naturale con San Salvo), ad ovest con i comuni di Cupello, Pollutri e Monteodorisio ed a est con il Mare Adriatico.

Con una superficie di 71,35 km<sup>2</sup> è il terzo comune per estensione territoriale della provincia (27° a livello regionale).

Il centro cittadino, la parte più antica della municipalità, sorge su un promontorio a 144 m s.l.m. e distante in linea d'aria dal mare meno di 1 km. Questa caratteristica permette alla città di godere di un belvedere sulla maggior parte dei 20 km di costa (di cui 7 composti da arenile e 13 da scogliera), di cui fa parte il Golfo di Vasto, unica insenatura costiera del Mare Adriatico tra il Golfo di Ancona a nord e quello di Manfredonia a sud.

Il comune di Vasto geograficamente si divide nel nucleo storico, nel quartiere Sant'Antonio a sud, la villa comunale e lo Stadio Aragona, il Quartiere Sant'Onofrio-Cimitero, il Quartiere Salesiani-Ospedale, e il Quartiere Incoronata.

Il quartiere dell'Ospedale e dei Salesiani sta a nord, comprendente l'area di San Paolo Apostolo e del vecchio convento di Santa Lucia, e mediante il Corso Mazzini si collega fino alla periferia del quartiere dell'Incoronata, dove si trova l'omonimo convento e il polo ospedaliero "San Pio da Pietrelcina". Questo quartiere è molto popoloso, dove risiedono le principali attività della città, i poli scolastici e gli uffici amministrativi vari, inclusa la Procura della Repubblica.

Il quartiere di Sant'Onofrio-Cimitero è destinato principalmente ai poli scolastici superiori e ai campi per le attività sportive, poiché il quartiere si congiunge con la zona Sant'Antonio-Piano Aragona, dove si trova lo stadio della città.

A sud-est si trova la Marina, sviluppata lungo la costa. La parte più antica è la zona di Viale Dalmazia, dove si trovano Villa Marchesani e la chiesa di Stella Maris; successivamente il Lungomare Cordella si è espanso sino ai confini con San Salvo.

La zona di Punta Penna, a nord-ovest, è compresa in un complesso industriale metalmeccanico che comunica direttamente con il porto.



## 1.2 – La Località.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento e una cantina siti alla Via Dei Conti Ricci, in Vasto.

La zona ben servita e praticamente centrale è facilmente raggiungibile e fortemente antropizzata.

Le unità immobiliari di cui si tratta sono site al piano terra ed interrato di un fabbricato plurifamiliare, distribuito su cinque livelli fuori terra, oltre a sottotetto e interrato.

Gli immobili di seguito descritti sono pervenuti a mezzo atto per Notar Vittorio Colangelo del 13/01/1992 N. 94237 Rep., registrato a Vasto il 27/01/1992. e trascritto a Chieti il 15/01/1992 al N. 1226 R.G. e N. 1141 R.P..

### 1.2.1 – L'Appartamento.

Al piano terra è presente un appartamento con ingresso autonomo, rispetto alla gradinata condominiale.

L'alloggio, si compone di ampio ingresso-soggiorno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio.

Gli infissi sono in alluminio colorato (prevalentemente bianco) con vetro camera. Presenti anche doppi infissi.

La pavimentazione è in gress ceramico, non uniforme. Le pareti sono tinteggiate con colori tenuti.

Il livello di manutenzione è buono e l'effetto estetico generale è discreto.

L'unità di cui si tratta è dotata di ampio spazio esterno, recintato, con cancello serrabile e possibilità di ampio parcheggio, parte del quale pavimentato e parte a verde. Si evidenzia che nella parte descrittiva dell'atto di compravendita, la superficie indicata non corrisponde a quella reale.

Nel giardino esterno è presente un manufatto in legno tipico di quelli utilizzati per la rimessa attrezzi.

La sua superficie catastale è di ca. mq. 113 (esclusa aree esterne). I dati catastali sono i seguenti: F. 30 part. 595 sub. 42 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Vani 6,5 – R.C. 503,55.

### 1.2.2 – La Cantina.

Al piano interrato è presente una cantina della superficie catastale di ca. mq. 11,00.

L'immobile, in condizioni assimilabili allo stato grezzo, si presenta in cattive condizioni di manutenzione generale, abbisognevole di interventi e con problemi di sfondellamento dei solai e di forte ammaloramento dei ferri di armatura dei travetti dei solai.

L'immobile, della superficie catastale di ca. mq. 11, ha i seguenti dati catastali: F. 30 part. 595 sub. 44 – Cat. C/2 – Cl. 5 – Mq. 11 – R.C. 20,45.

Al fine di procedere alla determinazione del valore di mercato, si tiene e premettere quanto in appresso.

Le più recenti indicazioni circa le valutazioni immobiliari sono raccolte in un testo dal titolo "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del 30 Novembre 2018, elaborata da ABI, AssoVib, Collegio Nazionale Agrotecnici, Agrotecnici Laureati, Collegio Nazionale periti agrari, Collegio Nazionale Architetti, Consiglio Nazionale Dottori Agronomi e Forestali, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale Geometri, Consiglio Nazionale Periti Industriali, Tecnocorsa in collaborazione con Assoimmobiliare, FIABCI - Italia, Istituto Nazionale di Valutazione Immobiliare, RICS e TEGoVA.

Nella definizione dei "Valore di mercato", il testo richiamato, ricorda che Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi (R.3; N.1; N.2; N.3). La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale.

I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili.



I metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste.

Per quanto attiene alla stima di cui si tratta, ritiene il sottoscritto che il criterio di stima più appropriato sia quello del "Metodo del confronto di mercato".

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Gli immobili da valutare sono stati confrontati con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sul punto, prima di procedere, occorre premettere anche alcune considerazioni di carattere personale, e precisamente:

- la zona, pur se periferica rispetto al centro, è all'interno del centro abitato comunque in zona centrale;
- la zona è fortemente antropizzata;
- la localizzazione del compendio è tale da essere facilmente raggiungibile, anche con mezzi pubblici;
- le caratteristiche dell'abitazione sono tali da risultare appetibile anche per usi diversi;
- sono presenti parcheggi;
- la zona è gradevole e ben organizzata e consente in pochi minuti sia di raggiungere sia di uscire totalmente dall'abitato;
- il livello di finitura, oltre che quello di manutenzione, dei manufatti oggetto di stima è buono con la sola eccezione della cantina;
- l'effetto estetico generale dell'appartamento è discreto;
- i medesimi beni oggetto di stima vengono considerati con le loro caratteristiche e nel loro stato attuale;
- tutte le misure riportate nella stima sono state desunte da planimetrie messe a disposizione del Committente e sono su base catastale. Pertanto, hanno valore puramente indicativo.

La determinazione del valore di mercato è avvenuta tramite la seguente procedura:

- acquisizione informazione e documenti utili all'espletamento del sopralluogo;
- presa visione degli immobili;
- acquisizione e consultazione valore OMI;
- ricerca valori medi di mercato attraverso indagini dirette;
- elaborazione documentazione a disposizione e informazioni acquisite e redazione relazione finale.



Anche alla luce di quanto sopra, per la stima che ci impegna, oltre che informazioni derivanti da esperienze dirette del sottoscritto, sono presenti anche dati raccolti dall'OMI che, opportunamente interpolati, in uno con una conoscenza personale e diretta del territorio e del mercato immobiliare, consentono di giungere alle determinazioni che seguono.

| PROSPETTO DETERMINAZIONE VALORE |                         |                |       |        |        |            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------|-------|--------|--------|------------|
| Prog.                           | In Catasto              | Uso            | Piano | S.U.   | €/mq.  | Totale     |
| 1                               | F. 30 part. 595 sub. 42 | Abitazione     | T     | 119,00 | 800,00 | 95.200,00  |
| 2                               |                         | Spazio Esterno | T     | 370,00 | 150,00 | 55.500,00  |
|                                 |                         |                |       |        |        | 150.700,00 |
| 3                               | F. 30 part. 595 sub. 44 | Cantina        | S1    | 11,00  | 480,00 | 5.280,00   |
| Valore Totale                   |                         |                |       |        | Euro   | 155.980,00 |

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter stimare un valore totale, a corpo e in cifra tonda, relativamente al compendio immobiliare in € 156.000,00 a (centocinquantaseimila/00).

## 2 - QUESITO 2).

Anche per quanto attiene alla stima del valore locativo dell'immobile di cui si tratta, il criterio può considerarsi il medesimo di quello già descritto per la determinazione del valore venale.

Ciò premesso, pertanto, ritiene il sottoscritto che il valore del diritto di abitazione, calcolato in conformità a quanto indicato nel Quesito N. 2, sia il seguente:

- Stima canone locativo mensile € . 500,00
- Stima diritto di abitazione come indicato al quesito N. 2) € . 500,00 x ½ = € . 250,00

A questo punto, in considerazione del fatto che la separazione, sulla scorta della documentazione in atti, risulta omologata a fare data dal 18/01/2013, il calcolo, potrà così essere eseguito:

- Gennaio 2013 - Gennaio 2014: mesi 12
- Gennaio 2014 - Gennaio 2015: mesi 12
- Gennaio 2015 - Gennaio 2016: mesi 12
- Gennaio 2016 - Gennaio 2017: mesi 12
- Gennaio 2017 - Gennaio 2018: mesi 12
- Gennaio 2018 - Gennaio 2019: mesi 12
- Gennaio 2019 - Gennaio 2020: mesi 12
- Gennaio 2020 - Gennaio 2021: mesi 12
- Gennaio 2021 - Agosto 2021: mesi 8

Sommano mesi 104 x € . 250,00 = € . 26.000,00 (ventiseimila/00)

3.1 – La Comoda Divisibilità.

Con il presente quesito si chiede al C.T.U. l'accertamento della comoda divisibilità dei beni di cui si tratta.

E' del tutto evidente che, a mero giudizio dello scrivente, la valutazione richiesta riguarda la divisibilità o meno dell'unità abitativa e non, semplicemente, tra appartamento e cantina.

Ove mai il quesito tendesse a terminare la facile divisibilità tra appartamento e cantina, si riferisce che, al netto della necessità di fornire le unità di diverse utenze, l'operazione sarebbe assolutamente possibile.

Diversamente, ritiene sempre il sottoscritto che, il principio della "comoda divisibilità" (in considerazione del noto rapporto costi/benefici), non sia applicabile all'appartamento.

E' del tutto evidente che, volendo, la divisione in due di un appartamento delle caratteristiche di quello in oggetto, è assolutamente possibile.

Il problema vero è: a quali costi? ne vale la pena?

La divisione dell'appartamento comporterebbe la necessità di eseguire opere, modificare impianti, modificare infissi (almeno un'altra porta di ingresso) richiedere autorizzazione amministrative.

In sintesi, di sostenere costi che, inevitabilmente, graverebbero sui condidenti.

Il valore delle opere necessarie (il costo di tutto quanto necessario alla divisione), in considerazione delle caratteristiche sia dell'attuale unità abitativa sia delle eventuali unità derivate, a giudizio dello scrivente, è tale da rendere antieconomica tale eventuale operazione.

Certamente, ove mai vi fossero ragioni personali (es. affettive o altro) che, a dispetto e a prescindere dal costo, determinasse i condidenti in questa direzione, l'operazione è tecnicamente fattibile.

Alla luce di quanto sopra, ritenendo di "sconsigliare", per quanto di competenza, la divisione in due dell'unità abitativa, si procederà a dare risposta all'ultima parte dei quesiti posti.

Sulla scorta di quanto desunto dall'atto di provenienza, si rileva che l'immobile, edificato in forza di Concessione Edilizia N. 112/80 rilasciata dal Comune di Vasto in data 23/06/1980.

Successivamente, per le modifiche intervenute è stata presentata al mandati concessione edilizia in sanatoria (dai modelli allegati al titolo di proprietà si evince che si tratta di domanda di condono edilizio) in data 02.01.1986 N. 3/CE.

L'esame dell'immobile, ha evidenziato difformità rispetto alle planimetrie catastali in atto.



Alla luce di quanto sopra, definita la pratica di condono edilizio, in mancanza di provvedimento abilitativo ulteriore relativo alle modifiche poste in essere, a giudizio dello scrivente, si rende necessario procedere alla redazione di una CILA in sanatoria e di idonea variazione catastale (nel caso di vendite ordinarie all'atto va allegata la planimetria catastale di quanto compravenduto e le parti dichiarano che la planimetria è conforme all'oggetto della compravendita).

Altresì, si rende necessaria la redazione dell'APE.

Ciò evidenziato, per quanto attiene ai costi, si stima quanto segue:

|   |    |          |
|---|----|----------|
| - OBAZIONE CILA in Sanatoria .....            | €. | 1.000,00 |
| - PRATICA CILA in Sanatoria .....             | €. | 1.500,00 |
| - ACCATASTAMENTO (Variazione Catastale) ..... | €. | 600,00   |
| - APE .....                                   | €. | 300,00   |
| Totale Generale .....                         | €. | 3.400,00 |

(al netto di eventuali costi per pratiche pregresse, spese ulteriori e accessori di legge).

### 3.2 – Conguagli in caso di trasferimento.

Prima di procedere alla stima di eventuali somme da pagare da una parte all'altra, occorre evidenziare che ci troviamo di fronte a tre diverse tipologie di valori e costi:

- a) Valore dell'immobile:..... €.
- b) Documenti per il trasferimento della proprietà: ..... €.
- c) Diritto di abitazione: ..... €.

Ciò premesso, evidente che, ognuno dei due proprietari, ha diritto di percepire il 50 % del valore ma anche il dovere di sostenere il 50 % dei costi necessari alla regolarizzazione (che, si ricorda, deve essere fatta prima della eventuale stipula di atto pubblico).

In sintesi, i conguagli dovranno essere i seguenti:

- a) €.
- b) €.
- c) €.

### 4 – CONCLUSIONI.

Durante le operazioni peritali, il sottoscritto a chiesto se vi fosse la possibilità di giungere a definizione bonaria della causa oggetto della presente.

I presenti, hanno ritenuto di potersi esprimere in tal senso, all'esito della redazione del presente elaborato peritale.

A questo punto, pur consentendo il quesito di procedere già in tal senso, per mere ragioni di opportuna economia processuale, si ritiene doveroso consentire alle parti una attenta riflessione su quanto sopra.

Utile ripetere in prossimità dell'eventuale trasferimento di proprietà anche gli accertamenti (es. visure ipotecarie) in ordine a eventuali gravami di qualsivoglia natura.

Ove mai vi fosse la determinazione di procedere alla vendita dei beni di cui si tratta, il sottoscritto resta disponibile a procedere alla predisposizione di tutto quanto necessario sotto il profilo documentale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi integrazione e/o chiarimento dovesse rendersi necessario con quanto sopra esposto il sottoscritto, si tiene di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto.

San Salvo, li 11/10/2021

**Geom. Francesco Spadano**



Allegati:

- Documentazione Fotografica
- Visura catastale storica appartamento;
- Visura catastale storica cantina;
- Visure ipotecarie appartamento vecchia particella;
- Visure ipotecarie cantina vecchia particella;
- Visure ipotecarie appartamento nuova particella;
- Visure ipotecarie cantina nuova particella;
- Nota di trascrizione domanda giudiziale

Firmato Da: SPADANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a070e1e907d8e066eb719e853414b44

