

*Michele Spadaccino geometra*

Via M. Polo, n. 24/a-66054 Vasto (Ch) 0873/762074-329/7370393  
Rilievi e progettazioni ambientali

Tribunale di Vasto  
(Provincia di Chieti)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

OGGETTO: Contenzioso N.R.G. 734/2022  
Giudice: dott.ssa Elisa Ciabattoni  
Data del giuramento 15.06.24  
Data inizio operazioni peritali 04.07.24

Vasto, lì 15.01.2025

Il C.T.U.

*Michele Spadaccino geometra*

## PREMESSA

Il sottoscritto Michele Spadaccino geometra, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti col n. 942 nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vasto, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice, in data 11.06.24, di effettuare consulenza tecnica dei beni oggetto di divisione ereditaria e poneva i quesiti di seguito riportati. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito in data 15.06.24.

## OPERAZIONI PERITALI

## 0.SOPRALLUOGO - DESCRIZIONE SOMMARIA

A seguito del mandato ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto, previo avviso a mezzo PEC, a tutte le parti interessate, si è recato presso l'immobile oggetto della procedura per l'acquisizione di tutti i dati necessari, in data 12 luglio 2024, alle ore 15,00. Alla presenza della signora [REDACTED] ha effettuato una ricognizione nell'appartamento con misurazione degli ambienti e redazione del verbale di sopralluogo, regolarmente sottoscritto.

L'unità immobiliare, parte di un fabbricato di maggiori dimensioni denominato "Condominio [REDACTED]" realizzato dalla Società "Gestione I.N.A.casa" con sede in Roma nel 1966-67, oltre 50 anni fa in zona assolutamente periferica. Oggi, al contrario, la zona è ampiamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi: chiesa, ospedale, negozi, linea urbana, il tutto a non più di mt. 350,00. Il fabbricato è stato recentemente oggetto di efficientamento sismico ed energetico con utilizzo del superbonus 110% (Legge n. 77 del 17.07.2020). Si precisa che per l'unità immobiliare oggetto di contenzioso, i proprietari non hanno aderito, per cui i lavori di natura privata non sono stati eseguiti mentre per quelli di natura condominiale la quota della relativa cessione del credito è stata spalmata sugli altri condomini.

## QUESITI E RISPOSTE

*“Esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed espletati gli opportuni sopralluoghi e accertamenti, sentite le parti e i loro consulenti, il c.t.u.:*

- 1) individui - con riferimento ai titoli di provenienza - i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

Il fabbricato, come sopra realizzato, è stato denunciato nel N.C.E.U. Il 10.04.1967 e l'appartamento in oggetto è identificato al foglio di mappa n. 34 particella n.1006 sub 3.

In data 10.07.1991 con atto per Notar Lo Iacono rep. n. 17857 i coniugi [REDACTED] acquistano l'unità immobiliare.

Con atti di successione, prima del papà, in data 25.01.2009 e poi della mamma, [REDACTED], in data 15.03.2019, la proprietà è passata ai 5 figli in parti uguali e per la quota di 1/5 ciascuno (in catasto 1/15+10/75).

La massa ereditaria è costituita unicamente dalla predetta unità immobiliare.

- 2) *accerti, a tal fine, la situazione attuale catastale e delle iscrizioni e trascrizioni nei registri immobiliari;*

La situazione catastale risulta regolare essendo la situazione di fatto rispondente alla planimetria catastale ad esclusione di alcune piccolissime difformità che rientrano a pieno titolo nelle casistiche previste nella cosiddetta "Legge salvacasa", mentre in riferimento alle risultanze dei registri immobiliari, come da visura allegata, oltre le trascrizioni relative alle due denunce di successione per decesso dei genitori, vi è una iscrizione di ipoteca giudiziale del 10.10.24 per decreto ingiuntivo dell'amministratore di condominio per un totale di €. 10.948,48.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici competenti allo scopo di verificare ulteriori pendenze a carico dell'unità immobiliare (TARI-SASI-etc.).

- 3) *descriva dettagliatamente i beni stessi (ubicazione, confini, dati catastali) e ne dia analitica rappresentazione grafica e fotografica;*

L'appartamento è posto primo piano di un fabbricato ubicato in Vasto alla Via Manzitti n.7, esternamente e nelle parti condominiali ristrutturato con accesso al supebonus 110%, mentre internamente le finiture, le porte e le finestre sembrano essere quelle dell'epoca della sua costruzione, anche scarsamente mantenuti. E' composto di cucina con retrocucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi a castello (si allega planimetria dello stato di fatto e catastale).

Nei confini a nord con vano scala e particella 1006 sub 13 e sugli altri tre lati con Via Antonino Pomponio e/o p.lla n. 713.

Catastalmente è identificabile al foglio di mappa n. 34 del comune di Vasto, particella n. 1006 sub 3, categoria A/3 di classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale €.402,84, nella piena proprietà dei germani [REDACTED], in parti uguali.

- 4) *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;*

L'intero fabbricato è in regola con la normativa edilizia in quanto i tecnici che si sono occupati della pratica del superbonus hanno proceduto preventivamente alla sua regolarizzazione, tant'è che il fabbricato è in regola, come da documento che si allega fornito dagli stessi tecnici. Nello specifico, l'appartamento di cui è causa, ha delle piccolissime difformità interne facilmente sanabili che, come già detto, rientrano a pieno titolo nelle casistiche previste nella cosiddetta "Legge salvacasa".

Non sono in atto procedure amministrative.

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

Non vi sono vincoli di alcun genere né finiture di pregio e/o l'esistenza di diritti di prelazione.

6) *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 conguagli perequativi in denaro, in modo da attribuire a ciascuno una porzione di valore corrispondente alla sua quota;*

Essendo, di fatto, il compendio costituito esclusivamente dall'unità immobiliare sopra descritta, questa non risulta divisibile in porzioni.

7) *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;*

La normativa edilizia, di fatto, non vieta il frazionamento ma i parametri da rispettare (es: superficie a parcheggio) nonché la necessità di dover creare nuovi servizi, lo rendono impraticabile.

8) *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 riferimento al frazionamento, si ribadisce quanto detto al punto 7).

Per la valutazione ci si avvale delle indicazioni della "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate riportato, con tutti i coefficienti di riferimento, alle condizioni oggettive e soggettive dell'immobile.

Per la zona di riferimento, semicentrale/espansione, e per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione il valore al mq.va da un minimo di €.650,00 ad un massimo di €.970,00. Nel caso specifico si prende a base l'importo minimo visto che l'appartamento è rimasto così com'era all'epoca della sua costruzione e mai ristrutturato/ammodernato.

Descrizione	sup.mq.	Coeff.	Sup.comm.le	€/mq.	valore
-abitazione lorda	116,50	1,00	116,50		
-verande	8,30	0,50	4,15		
-cantina	5,00	0,50	2,50		
			123,15 x	650,00=	<b>€. 80.047,50</b>

coefficienti correttivi:

caratteristiche	coeff.base	coeff.+/-	totale
-locazione	1,00	+0,00	1,00
-piano 1°	1,00	-0,10	0,90
-stato di conservazione	1,00	-0,10	0,90
-luminosità normale	1,00	+0,05	1,05
-vista esterna	1,00	+0,05	1,05
-anzianità dello stabile	1,00	+0,00	1,00
-riscaldamento	1,00	+0,00	1,00
<u>coefficiente applicabile</u>			<u>6,90:7=0,98</u>

-incremento valore per effetto dei lavori con supebonus 110%:		
-isolamento termico	255.978,96	
-miglioramento sismico	1.070.998,73	
	1.326.977,09 /	
-n.unità immobiliari	8	=
-valore supebonus per unità immobiliare	165.872,14	

Nella considerazione del miglioramento antisismico e dell'efficiamento energetico per un importo di lavori di tale importanza, a modesto parere del sottoscritto il valore va aumentato almeno del 30%:

$$78.446,55 \times 30\% = 23.533,96$$

**Importo valore complessivo € . 101.980,51**

- 9) determini, sulla base di quanto emerge dagli atti di causa, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo dopo l'apertura della successione e per il tempo in cui è durato detto uso esclusivo, stimando i frutti naturali prodotti dai terreni, al netto delle spese e dei costi di produzione, nonché i frutti civili prodotti dagli altri immobili, in base al valore locativo degli stessi; detragga dal valore dei frutti eventuali spese, sostenute da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, per miglioramenti e addizioni apportate ai beni comuni; tenga conto delle suddette circostanze ai fini della formazione delle quote e della predisposizione di uno dei possibili progetti di divisione;

Anche in questo caso il sottoscritto si è avvalso delle indicazioni della "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate rapportato, con tutti i coefficienti di riferimento, alle condizioni oggettive e soggettive dell'immobile.

Per la zona di riferimento, semicentrale/espansione, e per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione il valore al mq. (calcolato al netto) va da un minimo di €3,10 ad un massimo di €4,60.

Nel caso specifico si prende a base l'importo minimo per le medesime ragioni di cui al punto precedente.

Descrizione	sup.mq.	Coeff.	Sup.comm.le	€/mq.	valore
-soggiorno	16,64	1,00	16,64		
-cucina	11,33	1,00	11,33		
-retro-cucina	3,50	1,00	3,50		
-letto 1	12,35	1,00	12,35		
-letto 2	20,40	1,00	20,40		
-letto 3	15,74	1,00	15,74		
-corridoio	10,16	1,00	10,16		
-ripostiglio	0,80	1,00	0,80		
-veranda 1	4,10	0,50	2,05		
-veranda 2	4,20	0,50	2,10		
-cantina	4,00	0,50	2,00		
Superficie netta			97,07	x 3,10 =	€ . 300,92
coefficienti correttivi:					
caratteristiche		coeff.base	coeff.+/-	totale	
-locazione		1,00	+0,00	1,00	
-piano 1°		1,00	-0,10	0,90	
-stato di conservazione		1,00	-0,10	0,90	
-luminosità normale		1,00	+0,05	1,05	
-vista esterna		1,00	+0,05	1,05	

-anzianità dello stabile	1,00	+0,00	1,00
-riscaldamento	1,00	+0,00	1,00
coefficiente applicabile			6,90:7=0,98
Importo affitto mensile	€. 300,92 x 0,98 =		€. 294,90

Dalla data del decesso della mamma l'abitazione è stata utilizzata dalla figlia Maria Alessandra per un periodo che va dal aprile 2019 ad oggi per complessivi 5 anni e nove mesi (69 mesi)

Importo complessivo affitto fino dic'24 €.294,90x69= **€.20.348,10**

10) 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; Non è intervenuto alcun CTP.

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

Il sottoscritto ha convocato le parti, a mezzo PEC, ad un incontro presso il proprio studio il giorno 16 dicembre c.a. alle ore 16,45, al fine di tentare una conciliazione.

Sono intervenuti i signori [REDACTED], quest'ultimo assistito dall'avv. Amerigo Lanza e, in rappresentanza della signora [REDACTED], l'avv. Nicola Mastrovincenzo. I presenti sono stati messi al corrente delle valutazioni di cui in perizia e sono stati invitati a voler giungere ad un accordo. I presenti non hanno ritenuto opportuno alcun accordo e l'incontro si è chiuso negativamente, come da verbale che si allega.

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

Si ritiene di aver riferito quanto di interesse per il procedimento. Si resta in attesa dell'esito dell'accesso agli atti.

Il C.T.U.

*(Michele Spadaccino geometra)*

Allegati:

- n.1 verbale di sopralluogo;
- n.1 verbale di tentativo di conciliazione;
- visura storico-catastale;
- visura storico-ipotecaria;
- planimetria dell'immobile catastale e di fatto;
- stralcio banca dati Agenzia delle Entrate;
- stralcio consuntivo lavori superbonus;
- documentazione fotografica;
- ricevuta SCIA e relazione tecnico-giuridica.

**ERRATE CORRIGE:** Si fa presente che il decreto ingiuntivo, dell'amministratore del condominio, reca l'importo di €. 15.000,00 (quindimila) e non di €. 10.948,48, come innanzi riportato.