

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**PRIMA CIVILE****CAUSA CIVILE – R.G.N. 261/2021**

[REDACTED] (parte Attrice), Avv. Felici Antonio

[REDACTED] - (parte Convenuta)

ILL.MO SIG. GIUDICE

Dott. ALESSANDRO DI TANO**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Maggini n° 156, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di An al n. 1431 e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 703, in qualità C.T.U. nel procedimento di cui in oggetto, veniva invitato a comparire all'udienza del 02/03/2022 per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito.

1) QUESITO PROPOSTOValutazione di divisibilità e stima del bene oggetto di causa.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono avvenuti nell'Udienza del 02/03/2022.

2) OGGETTO DELLA CAUSA

Trattasi di un immobile ad uso abitativo con annessa piccola cantina e corte recintata di pertinenza esclusiva, che essendo stato oggetto di successioni legittime a favore di più eredi, dovrà essere venduto per la distribuzione del ricavato fra tutti gli eredi in relazione alle loro rispettive quote di proprietà.

3) SOPRALLUOGO

All'Udienza del 20/12/2019, il sopralluogo veniva ritualmente fissato al 14/04/2022 sul luogo di causa. Iniziate subito le ricerche urbanistiche presso il Comune di Brindisi, stante le

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

difficoltà di ricerca dell'originario titolo edilizio, il sottoscritto rimandava il sopralluogo a data da stabilire, con l'impegno di darne comunicazione e di depositare la perizia entro i termini concessi.

Di questo è stata data comunicazione Pec all'Avv. Felici come da ALL 1.

Esperate tutte le ricerche urbanistiche e catastali necessarie, il sopralluogo si è tenuto in data 25/06/2022, previa comunicazione Pec all'Avv. Felici come da ALL 2. Presenti al sopralluogo i

[REDACTED] che hanno consentito al sottoscritto di accedere all'immobile. Nell'ALL 3, si produce il verbale di sopralluogo.

4) SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è ricompreso nel fabbricato con più unità immobiliari, costruito probabilmente nel biennio 1957-1959 dall'Istituto Autonomo Per Le Case Popolari (Gestione INA CASA). Da ricerche presso il Comune di Brindisi tramite regolare accesso agli atti (ALL 4), non risultano documenti autorizzativi presenti in archivio. Tali documenti sarebbero stati trasferiti dal Comune all'Archivio di Stato di Brindisi. Presso tale Ufficio, stante la difficoltà di ricerca per mancanza di dati certi, sono stati rintracciati alcuni fascicoli nei quali solo alcuni pochi dati sembrerebbero corrispondere al sito, fra questi l'indirizzo, la denominazione del luogo, gli identificativi della palazzina e l'epoca di costruzione. Le tavole grafiche rintracciate sono invece diverse rispetto alla planimetria catastale in atti, e questo potrebbe essere dovuto a modifiche in corso d'opera per le quali a quel tempo non era prassi predisporre le varianti al progetto originario.

Sulla base di queste considerazioni ed esistendo comunque una planimetria catastale redatta nel Gennaio 1960 che è stata ufficialmente allibrata in Catasto l'08/06/1960, nonchè in riferimento alla vigente normativa nazionale in materia, si reputa che l'edificio (e quindi anche l'immobile) sia stato costruito in forza di un regolare titolo edilizio. Come risulta dalla dichiarazione resa sull'atto notaio Vincenzo Loiacono rep. 229862 del 06/12/1985, già in atti, fino a tale data non risultano autorizzati altri interventi edilizi sull'immobile.

Eseguito ulteriore accesso agli atti presso la Soc. Arca Nord Salento che gestisce il patrimonio immobiliare delle case popolari, è risultata solo una relazione datata 31/08/1964 inerente alcuni lavori post-collauda che hanno interessato la palazzina per miglioramenti sia funzionali che anche strutturali. In riferimento alla detta relazione che si produce nell'ALL 4-A, si rileva quanto segue:

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

- alla lettera (f): il ballatoio sul lato via S. Maria Ausiliatrice (oggi via Villafranca) come rappresentato sulla planimetria catastale (ALL 5) in realtà non è stato realizzato perchè invadeva il marciapiede. Mancava inoltre la scala e il relativo ballatoio di accesso all'orto di pertinenza.

- alla lettera (F): si descrive la realizzazione di una soletta e di una rampa in calcestruzzo armato per creare l'accesso alla corte privata dell'allora assegnatario [REDACTED]. Tale opera comportava anche la trasformazione della originaria finestra in portafinestra per accedere sul ballatoio e consentire quindi la discesa tramite la scala fino all'orto.

Non risultano altre documentazioni, ma il materiale rintracciato si reputa sufficiente a poter dichiarare l'immobile urbanisticamente conforme a quanto autorizzato relativamente alle superfici e volumetrie esistenti e alle disposizioni delle finestre sulle pareti.

5) SITUAZIONE CATASTALE

La planimetria originaria, attuale vigente, è quella che si produce nell'ALL 5. Essa rappresenta, in modo inusuale ma probabilmente conforme alle norme precedenti l'Istituto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 1962, l'intero piano terra (rialzato) delle due palazzine A e B facenti parte del medesimo progetto. In pratica tale planimetria rappresenta tutte le unità immobiliari poste al piano rialzato.

L'appartamento oggetto di causa è quello perimetrato in rosso, nella palazzina B con accesso dalla scala D, meglio visibile nell'ingrandimento ALL 6.

La planimetria non riporta la cantina annessa posta al piano sottostrada e non riporta la corte esclusiva come invece rappresentata sull'estratto di mappa con il segno convenzionale "S" (graffa) (ALL 7), in cui si evidenzia la corte con perimetrazione verde e la posizione dell'appartamento con perimetrazione rossa ed una "X". Di tali pertinenze, anche se non catastalmente rappresentate, risulta comunque una puntuale descrizione nell'atto Notaio Vincenzo Loiacono rep. 229862 del 06/12/1985, già in atti. Ancor prima relativamente alla corte di pertinenza (descritta come orto), la descrizione risulta anche nella relazione di cui all'ALL 4-A.

6) DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Con riferimento al rilievo fotografico ALL 8 (appartamento), ALL 9 (cantina), ALL 10 (esterno) e ALL 11 (manufatti sulla corte), nonché al rilievo eseguito sul posto (ALL 12), l'accesso

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

all'appartamento posto al piano rialzato (terra) avviene dal pianerottolo intermedio della scala comune. Entrando: ingresso/corridoio centrale, disimpegno e servizio igienico. A sinistra rispetto il corridoio: piccola cucina, sala a giorno con l'uscita sulla corte tramite piccola veranda sulla portafinestra. A destra rispetto il corridoio: due camere da letto.

La corte è recintata con muretto di cinta e soprastante balaustra in ferro sul lato via Villafranca e recinzione metallica sui restanti due lati. All'interno della corte sono stati realizzati:

- la piccola veranda sul ballatoio;
- una tettoia aperta sui quattro lati in posizione pressoché centrale, con struttura in ferro e copertura con lamiera in parte grecata e in parte onduline;
- un piccolo manufatto in muratura con copertura in lamiera metallica onduline, posto in aderenza al muretto di confine, come indicato sul disegno.

Di tali manufatti, riportati in rosso sull'ALL 12, non risultano titoli edilizi autorizzativi.

All'interno dell'appartamento, le murature evidenziate con linea verde tratteggiata sono quelle originarie autorizzate (vedi planimetria catastale ALL 6).

7) DESCRIZIONE STRUTTURA E FINITURE

L'edificio ha una struttura portante in muratura, si eleva di tre piani fuori terra con copertura piana accessibile dalla torre scala.

Finitura esterna intonaco con fasce in rilievo sugli spigoli delle pareti e sulle riquadrature delle finestre.

Tubi discendenti in eternit.

Scala di accesso portone e finestre in alluminio anodizzato e vetri; gradini e battiscopa in pietra di Trani, pavimenti atrio e pianerottoli con marmette di cemento; ringhiera in ferro verniciata; rivestimento delle pareti con perlinato di legno fino a 1.60 ml di altezza; intonaco al civile tinteggiato.

Appartamento

Portoncino di ingresso di originaria fattura in legno massello verniciato disegno spartano, essenziale, tipico dell'epoca per la destinazione dell'immobile;

Pavimenti/rivestimenti con piastrelle di tipo commerciale;

Porte interne in legno tamburato e verniciato, con tamponature miste cieche e vetri

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

di originaria fattura;

Finestre

in legno verniciato con vetro singolo, di originaria fattura;

Serramenti

con serrandine avvolgibili in pvc;

Finiture

intonaco al civile tinteggiato;

Impianti

idrico, elettrico, riscaldamento, di originaria fattura. Non esiste

l'interruttore differenziale a valle del contatore elettrico; Le utenze sono distaccate. Tutti gli impianti sono comunque di originaria fattura.

La caldaia murale a gas metano è appesa alla parete esterna lato corte, entro box metallico, con scarico fumi sopra la caldaia stessa.

Pertinenze ed accessori

veranda

manufatto in componenti di alluminio anodizzato e vetri con porta in uscita sulla scala esterna.

corte

area scoperta recintata con muretto di cinta e soprastante balaustra in ferro sul lato via Villafranca e recinzione metallica sui restanti due lati.

tettoia

posta in posizione centrale alla corte, è composta da un tetto a due falde sorretto da piccoli pali in ferro. Struttura posticcia e leggera.

locale in muratura

piccolo manufatto in muratura con funzione di ripostiglio esterno, con copertura in lamiera metallica onduline, posto in aderenza al muretto di confine, come indicato sul disegno ALL 12.

Cantina

piccolissimo locale posto al piano sottostrada del fabbricato, con accesso dalla scala condominiale. Locale munito di porta e finestra su bocca di lupo.

8) STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile sembra essere stato abitato fino a pochi anni fa. Allo stato attuale si presenta in totale stato di abbandono. La corte anch'essa in stato di completo abbandono, è infestata da piante spontanee.

Una ripresa abitativa dell'immobile deve prevedere quanto meno una completa manutenzione straordinaria interna ed esterna in relazione alle normative e ai requisiti di Legge in

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

materia di abitabilità. Lo stato attuale non consente di abitare l'immobile.

9) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dal confronto fra lo stato attuale ALL. 12, e quanto originariamente autorizzato come da planimetria catastale ALL.TI 5-6, e con riferimento alla relazione dei lavori del 31/08/1964 dell'Istituto Autonomo Case Popolari (ALL 4-A), nonché alle dichiarazioni dell'allora proprietario [REDACTED] rese sull'atto Notaio Vincenzo Loiacono rep. 229862 del 06/12/1985, già in atti, l'immobile presenta le seguenti irregolarità:

- 1) Le pareti interne riportate in verde sull'ALL 12, in relazione ai documenti e alla citata dichiarazione del proprietario risulterebbero essere state modificate successivamente alla data del citato atto. Vanno regolarizzate tramite CILA a sanatoria con una oblazione di € 1.000,00 a favore del Comune di Brindisi.
- 2) Il ballatoio e la finestra sul lato via Villafranca (ex via S. Maria Ausiliatrice) sono da ritenere regolari in dipendenza della relazione IACP del 31/08/1964.
- 3) Il ballatoio, la porta finestra e la scala di discesa per l'accesso alla corte di pertinenza, sono da ritenere regolari in dipendenza della relazione IACP del 31/08/1964.
- 4) La piccola veranda sul ballatoio per l'accesso alla corte è un volume aggiunto, ovvero una superfetazione per la quale non risultano titoli abilitativi e pertanto è da ritenere opera non autorizzata. Non è sanabile in quanto volume aggiunto e pertanto è da rimuovere.
- 5) La tettoia metallica al centro della corte non risulta essere stata autorizzata. Non è sanabile in quanto volume aggiunto e pertanto è da rimuovere.
- 6) Il piccolo manufatto in muratura posto a confine su un lato della corte, anch'esso sembrerebbe non essere mai stato autorizzato. Anche se, in considerazione dei materiali utilizzati, la sua costruzione potrebbe risalire ad un periodo antecedente il 1967, poichè non vi è descrizione di esistenza sull'atto notaio Vincenzo Loiacono rep. 229862 del 06/12/1985, anch'esso va ritenuto non autorizzato, quindi volume aggiunto, quindi non sanabile e da demolire.

Ai fini del ripristino dello stato dei luoghi si preventiva un importo totale come segue:

- oblazione per sanatoria opere interne, diritti di segreteria, varie € 1.200,00
- diritti catastali per redazione di nuove planimetrie catastali di aggiornamento con una planimetria rappresentativa dell'appartamento con corte, una planimetria rappresentativa della cantina

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

(accessorio staccato da accatastare in forma autonoma per normativa catastale vigente), una

planimetria rappresentativa delle residue parti del piano di altre proprietà € 150,00

- onorario per compenso professionale per pratica edilizia a sanatoria € 1.500,00

- onorario per compenso professionale per variazioni catastali € 1.800,00

- manodopera per tolto d'opera delle parti non autorizzate. Si prevedono due operai per due giornate

di lavoro: 2op x 8h x 2gg x €/h 30,00 € 960,00

- autocarro leggero per carico e trasporti a rifiuto 8+8h x €/h 45,00 € 720,00

- costi di discarica e smaltimenti a stima € 300,00

Totale costi presunti per la rimessa in pristino € 6.630,00

In cifra tonda e per eccesso € 7.000,00 + iva.

10) DATI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati di consistenza sono desunti dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Tabella dati di consistenza dell'immobile

Immobile	Locali	Superficie lorda mq (a)	Coeff. di ragguaglio	Superficie comm.le ragguagliata mq	Superficie calpestabile mq (b)	rapporto (b / a)	Note
Abitazione	Tutti	99.75	1.00	99.75	75.34	0.76	
Cantina		3.69	0.20	0.74	2.55	0.69	
Corte		109.17	0.10 x 25mq 0.02 x 84.17 mq	2.50x2=5.00 1.68x2=3.36	94.42	0.86	(1)
TOTALI				108.85			

Nota (1)

Si è ritenuto di raddoppiare i coefficienti di ragguaglio standard, per attribuire un maggior valore alla corte che nel contesto cittadino determina un valore aggiunto sull'immobile.

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

11) PROBABILE VALUTAZIONE COMMERCIALE

In relazione agli indicatori commerciali noti, i valori unitari sono i seguenti:

Banca dati OMI

Zona semicentrale – quartiere Commenda – Zona C1 – ultimo dato disponibile 2° sem /2021

Valore per abitazioni tipo economico condizioni normali €/mq min 860,00 max 1.050,00

Locazione per abitazioni tipo economico condizioni normali €/mq/mese min 5,10 max 6,50

Borsino immobiliare

Valore per abitazioni tipo economico condizioni normali €/mq min 579,00 max 643,00

Locazione per abitazioni tipo economico condizioni normali €/mq/mese min 3,10 max 3,74

Banca dati ReQuot

Valore per abitazioni tipo economico condizioni normali €/mq min 895,00 max 1.052,00

Locazione per abitazioni tipo economico condizioni normali €/mq/mese min 3,59 max 4,47

Quartiere Commenda condizioni normali €/mq medio 1.141,00 €/mq/mese min 6,44

Trattasi di indicatori di massima che fanno riferimento ad immobili di categoria economica però in condizioni abitabili normali. L'immobile in argomento necessiterebbe comunque di un minimo di manutenzione volta seppur a piccoli interventi quali ad esempio una completa ritinteggiatura, la sostituzione di vetri rotti delle finestre, la pulizia/riordino della corte e più in generale di una rivisitazione completa dell'immobile. Interventi che rientrano comunque nella sfera della manutenzione ordinaria, e quindi considerando l'immobile alla pari di altre unità di categoria economica nella zona, un valore unitario mediano fra i vari indicatori commerciali è di €/mq 778,00.

Avendo sondato la realtà del mercato immobiliare della zona, il valore prudenzialmente attendibile oscilla da un minimo di €/mq 670,00 ad un max di €/mq 780,00 circa.

Si ritiene di assumere un valore unitario pari ad €/mq 670,00 tenendo conto della categoria molto economica e della vetustà che ormai è di ben 64 anni.

Valore per paragone: mq 108.85 x €/mq 670,00 = **€ 72.929,50, ovvero in c.t. € 73.000,00.**

Con riferimento ai canoni di mercato di locazione, assumendo il minimo canone di 3,10 €/mq/mese (in considerazione della tipologia dell'immobile), corrispondente ad €/mese 337,44, ad

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

€/anno 4.049,22 e detratte imposte e tasse di almeno il 50% e quindi restando un canone netto annuale di € 2.030,00 circa, la capitalizzazione di tale importo al 3% porta ad un valore di 67.700,00 € circa, quindi in linea con il valore sopra stimato.

Lo IACP tramite Arca Nord Salento, concede in locazione le case popolari ad un canone medio di 75,00 €/mese, che nel caso specifico corrisponderebbe ad appena 0.70 €/mq/mese. Dato questo non praticabile ai fini della stima, poichè i canoni popolari sono ben più bassi di quelli del mercato ordinario e poi vanno adeguati al reddito dell'affittuario.

Al valore coma sopra determinato vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale di cui al precedente punto 9, stimate in € 7.000,00 + iva:

Valore dell'immobile = € 73.000,00 – 7.000,00 = € 66.000,00

12) CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO: stima del bene oggetto di causa

RISPOSTA: Si ritiene che il probabile valore commerciale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova con riferimento alla data del sopralluogo è di € 66.000,00.

QUESITO: valutazione di divisibilità

RISPOSTA: In relazione alle dimensioni, alle strutture, all'impiantistica e ad ogni altra caratteristica dell'immobile, si ritiene che esso NON può essere divisibile.

13) DOCUMENTI ALLEGATI

- | | |
|---------|---|
| ALL 1 | Comunicazione Pec rinvio sopralluogo |
| ALL 2 | Comunicazione Pec data sopralluogo |
| ALL 3 | Verbale di sopralluogo |
| ALL 4 | Richiesta accesso atti Comune di Brindisi |
| ALL 4-A | Relazione IACP del 31/08/64 |
| ALL 5 | Planimetria catastale |
| ALL 6 | Planimetria catastale ingrandimento |
| ALL 7 | Stralcio dalla mappa catastale |
| ALL 8 | Rilievo fotografico appartamento |
| ALL 9 | Rilievo fotografico cantina |

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-2-D

ALL 10 Rilievo fotografico esterno
ALL 11 Rilievo fotografico manufatti sulla corte
ALL 12 Rilievo metrico dell'immobile
Ancona, 20/07/2022

Il CTU Geom. Massimo Argalia



La perizia di cui sopra è stata trasmessa alla parte con Pec del 20/07/2022 (ALL 13) entro il termine stabilito.

Entro il termine stabilito del 30/09/2022 NON è pervenuta alcuna osservazione.

Pertanto si deposita la perizia come già trasmessa alla parte.

Con quanto fin qui esposto, si ritiene assolto in maniera esauriente il mandato ricevuto.

Ancona, 13/10/2022

Il C.T.U. Geom. Massimo Argalia

