Geom. Alfonso Colagrande
e- mail : alfonsocolagrande@libero.it **P. I.V.A. 01081640664**
p.e.c. alfonso.colagrande@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

CAUSA CIVILE N.R.G. 180/2022

[redacted]

C/

[redacted]

Giudice: Dott. Giovanni SPAGNOLI

****

RELAZIONE FINALE

IL C.T.U.

GEOM. ALFONSO COLAGRANDE

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

GIUDICE :DOTT. GIOVANNI SPAGNOLI

****

RELAZIONE FINALE RELATIVA ALLA CAUSA CIVILE N.R.G. 180/2022

TRA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

****

Premesse :

All'udienza del 13.06.2023,dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, mi furono assegnati i quesiti come da ordinanza del 27.04.2023 e precisamente : *"Esaminata la documentazione ritualmente prodotta in giudizio dalle parti,espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari il C.T.U.: :1) individui e descriva,dandone rappresentazione grafica e fotografica,con riferimento al titolo di provenienza gli immobili siti in L'Aquila via Giovanni XXIII n.15,censiti al N.C.E.U. al foglio 95, n.792, subb*

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

30,16 e 45,verificando l'attuale appartenenza alle parti in causa e specificando la misura di ciascuna quota oggetto di comunione; 2) dopo aver descritto lo stato attuale,determini il valore economico dei diritti in comunione vantati dalle parti sui predetti immobili al prezzo corrente di mercato; 3) verifichi se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art.29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n.52,ovvero siano gravato da diritto altrui; 4) verifichi,tenuto conto delle quote spettanti alle parti,se gli immobili risultino comodamente divisibili e se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo; 5) in caso contrario, predisponga un progetto divisionale avendo possibilmente cura nella formazione dei lotti di seguire il criterio di assegnazione proporzionale alle quote dei beni e di eguale natura, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti secondo le rispettive quota di comproprietà".

****

Dopo aver disaminato la documentazione in atti e terminate le operazioni peritali si esibiscono le risultanze nella seguente

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

RELAZIONE

Il sottoscritto,a seguito dell'incarico ricevuto, ha iniziato le operazioni peritali in data 28.06.2023 alle ore 10,30 presso il proprio studio sito in L'Aquila Via Aldo Moro n. 28/D; in tale circostanza alla presenza [redacted], sono stati trattati argomenti inerenti la causa e concordemente con la parte presente è stata fissata la data per l'accesso presso le unità immobiliari oggetto di causa.

In data 06.07.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso i beni in questione siti in L'Aquila via Giovanni XXIII n.15 ; in tale circostanza sono state effettuate misurazioni,necessarie per l'espletamento dell'incarico,e fotografie comprovanti la situazione attuale in cui trovansi le unità immobiliari.

Precisato ciò si procede così come appresso alla descrizione delle unità immobiliari:

unità immobiliari situate in un fabbricato ubicato in L'Aquila via Giovanni XXIII n.15 e così censite al N.C.E.U.

Fg.95 part.lla 792 sub 30 categoria A/2,classe 4,consistenza 8,5 vani

Appartamento situato al piano terzo composto da quattro camere, tre bagni, un disimpegno, ingresso, soggiorno e cucina avente una superficie lorda di mq 184,32 ; fanno parte dell'appartamento quattro balconi aventi una superficie

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

complessiva di mq 35,42.

Fg.95 part.lla 792 sub 16 categoria C/2,classe 3

Cantina al piano seminterrato avente una superficie lorda di mq 32,24

Fg.95 part.lla 792 sub 45 categoria C/6,classe 6

Posto auto al piano terra avente una superficie di mq 16,50

Le predette unità immobiliari sono pervenute alle parti in causa con atto di individuazione catastale e rassegnazione del 28.05.2018 del Notaio Vincenzo Galeota e precisamente a :

[redacted]

Con atto del 22.09.2020 del Notaio Francesco Benedetti il [redacted] ha acquistato la quota pari a 4/14 di proprietà della [redacted] pertanto la quota del convenuto a pari a 6/14.

La valutazione delle unità immobiliare verrà eseguita tenendo presente i prezzi

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2023 1°semestre,ultimo disponibile.

Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si calcolo il 100% della superficie residenziale, si riduce del 25% la superficie dei balconi, del 20% la superficie della cantina e del 35% la superficie del posto auto .

Pertanto considerando la superficie lorda residenziale al 100% e riducendo in percentuale,come già descritto, le superfici dei balconi,della cantina e del posto auto si ottiene una superficie convenzionale o commerciale pari a mq 205,39.

Nella banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2023 1°semestre,ultimo disponibile, è riportato (per la provincia di L'Aquila – Comune di L'Aquila microzona catastale n.1) per la destinazione residenziale un valore minimo a mq di € 1.3000,00 e un valore massimo di € 1.850,00.

Tenendo presente gli elementi determinanti per una corretta valutazione e lo stato conservativo (ottimo) si applica il valore massimo a mq pari a € 1.850,00.

Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale pari a mq 205,39 il valore delle unità immobiliari sarà così quantificato:

N.C.E.U. del Comune di L'Aquila fg.95 part.lla 792 subb 30,16 e 45

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

€ 1.850,00 x mq 205,39 = € 379.971,50

Per arrotondamento € 380.000,00 .

Si procede alla valutazione del valore economico relativo ai diritti spettanti ai condividenti :

[redacted] diritti spettanti pari a 1/14

€ 380.000,00 : 14 = € 27.142,85

Valore della quota € 27.142,85

[redacted] diritti spettanti pari a 1/14

€ 380.000,00 : 14 = € 27.142,85

Valore della quota € 27.142,85

[redacted] diritti spettanti pari a 6/14

(€ 380.000,00 x 6) : 14 = € 162.857,14

Valore della quota € 162.857,14

[redacted] diritti spettanti pari a 2/14

(€ 380.000,00 x 2) : 14 = € 54.285,71

Valore della quota € 54.285,71

[redacted] diritti spettanti pari a 2/14

(€ 380.000,00 x 2) : 14 = € 54.285,71

Valore della quota € 54.285,71

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

[redacted] diritti spettanti pari a 1/14

€ 380.000,00 : 14 = € 27.142,85

Valore della quota € 27.142,85

[redacted] diritti spettanti pari a 1/14

€ 380.000,00 : 14 = € 27.142,85

Valore della quota € 27.142,85

Le unità immobiliari,come già decritto,sono situate in un fabbricato che,a seguito del sisma del 6 aprile 2009, è stato demolito e successivamente ricostruito con contributi dello Stato.

Le unità immobiliari sono state realizzate in base a permesso di costruire n.373 del 7.11.2013 e successive varianti n.30378 del 29.03.2017 e n. 313664 del 22.03.2017.

Non risultano,per quanto è stato possibile riscontrare, irregolarità urbanistico edilizie ostative per la libera commerciabilità .

Le planimetrie catastali sono,per quanto è stato possibile riscontrare, conformi allo stato di fatto; per l'intestatario [redacted] [redacted] sono riportati erroneamente,nella visura storico catastale,i diritti pari a 3/7 anziché i diritti spettanti pari a 4/14 pervenuti, come già descritto, con atto del 22.09.2020 del Notaio Francesco Benedetti .

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

Per rettificare quanto riscontrato occorre presentare in catasto la necessaria *"voltura catastale a rettifica"*.

Le unità immobiliari in esame non risultano comodamente divisibili e non è possibile il frazionamento delle stesse; il posto auto e la cantina sono pertinenze dell'abitazione e scorporare le stesse dall'appartamento andrebbe a pregiudicare il valore dell'unità immobiliare ad uso residenziale .

Le unità immobiliari dovranno essere assegnate per intero al convenuto [redacted] in quanto ha una quota spettante superiore alle altre quote; lo stesso dovrà corrispondere a ciascun condividente un conguaglio equivalente alla quota spettante e precisamente :

[redacted]

Valore della quota € 27.142,85

Conguaglio in denaro € 27.142,85

[redacted]

Valore della quota € 27.142,85

Conguaglio in denaro € 27.142,85

[redacted]

Valore della quota € 54.285,71

Conguaglio in denaro € 54.285,71

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

[redacted]

Valore della quota € 54.285,71

Conguaglio in denaro € 54.285,71

[redacted]

Valore della quota € 27.142,85

Conguaglio in denaro € 27.142,85

[redacted]

Valore della quota € 27.142,85

Conguaglio in denaro € 27.142,85

****

In data 17/11/2023 pervenivano al sottoscritto, tramite p.e.c., le osservazioni dell'Avv. di parte attrice allegate alla presente relazione .

Risposta alle osservazioni pervenute dall'Avv. di parte attrice

Come già descritto le unità immobiliari sono state realizzate in base a permesso di costruire n.373 del 7.11.2013 e successive varianti n.30378 del 29.03.2017 e n. 313664 del 22.03.2017.

La segnalazione certificata di agibilità è stata presentata in data 18.05.2015 prot. n. 0052639 in entrata .

A pag. 5 della presente relazione sono riportati i diritti spettanti ai condividenti,

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

che formano l'intera proprietà, e precisamente :

[redacted]

Il sottoscritto ritiene,con la presente relazione, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.I. per eventuali chiarimenti .

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati :

allegato n.1 verbale

allegato n.2 planimetrie catastali

allegato n.3 visura storico catastale fg.95 n.792 sub 30

allegato n.4 visura storico catastale fg.95 n.792 sub 16

allegato n.5 visura storico catastale fg.95 n.792 sub 45

allegato n.6 documentazione fotografica

allegato n. 7 osservazioni [redacted]

allegato n. 8 specifica delle competenze

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a

L’Aquila 19.12.2023 IL C.T.U.

Geom. Alfonso Colagrande

Firmato Da: COLAGRANDE ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10fb37f73f072a44d65ad8c792ff244a