



## TRIBUNALE DI FOGGIA

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **80000157/1996** R.E. (riunita a: **228/1996** e **4/2001**)

promossa da: **ISVEIMER + altri c/** [REDACTED]

### RELAZIONE DI DIVISIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI 2 E 3 -Chiarimenti alle Osservazioni-

## INDICE

<input type="checkbox"/> <b>1.PREMESSA</b>	<i>pag. 2</i>
<input type="checkbox"/> <b>2.ESAME DELLE OSSERVAZIONI CRITICHE - CHIARIMENTI</b>	<i>pag. 3</i>
<input type="checkbox"/> <b>3.RICALCOLO DEL CONGUAGLIO E DEL VALORE DEL LOTTO A</b>	<i>pag. 9</i>
<input type="checkbox"/> <b>ALLEGATI:</b>	<i>pag. 11</i>





## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO DOTT. MICHELE PALAGANO, G.E.

^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 80000157/1996 R.E.

(RIUNITA A 228/1996 R.E. E 4/2001 R.E.)

ISVEIMER [REDACTED] altri c/ [REDACTED] [REDACTED]

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### - RELAZIONE DI CHIARIMENTO -

### DIVISIONE

### DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI 2 E 3-

#### 1. PREMESSA

Con provvedimento reso in udienza il 07/04/2022, l'*Ill.mo dott.* Michele Palagano, Giudice dell'Esecuzione, disponeva che lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, già CTU nella presente procedura esecutiva, redigesse brevi note scritte *sulle contestazioni al conguaglio* formulate nel verbale d'udienza dal sostituto dell'avv. Pasquale Caso (nell'interesse di [REDACTED]).  
Veniva concesso termine di 40 giorni per il deposito in Cancelleria delle dette note.



## 2. ESAME DELLE OSSERVAZIONI CRITICHE - CHIARIMENTI

In relazione alle osservazioni alla Relazione di ctu, formulate in udienza dall'avv. Pasquale Caso, nell'interesse dei propri assistiti, lo scrivente chiarisce quanto segue.

**-Punto 1)** In relazione al paragrafo 4.5, l'avv. Caso rileva che:

« ...

Paragrafo 4.5 (pag. 17)

*Ai fini della divisione occorrerà prevedere, nell'interrato, anche lavori di demolizione della parete attualmente in cartongesso del piccolo vano e alla realizzazione di una parete in muratura per dividere idoneamente le due unità immobiliari.*

...»

### **Replica**

La precisazione resa dall'avv. Caso, condivisibile nella sua portata, attiene alla Quarta Soluzione di divisione. Le parti, invece, nel corso dell'udienza del 07/04/2022 aderivano alla prima ipotesi di divisione del progetto divisionale proposto.

**-Punto 2)** In relazione al paragrafo 5.1, l'avv. Caso rileva che:

« ...

Paragrafo 5.1 (pag. 21) – determinazione valori unitari degli immobili

*Il valore delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate è modificato rispetto ai valori espressi dal CTU.*

*I valori aggiornati al 2° Semestre 2021 infatti sono:*

- *Per le abitazioni civili min. 450 – max 650 €/mq. di superficie lorda*
- *Per i box min. 350 – max 500 €/mq. di superficie lorda*



*Pertanto il valore di € 440,00/m<sup>2</sup> applicato agli immobili ad uso deposito/magazzino non è corrispondente con quello preso a riferimento dallo stesso ing. Padalino (€ 700,00 x 0,63 riferito al valore delle abitazioni); il valore corretto, invece è di € 410/mq (€ 650,00 x 0,63). Salvo l'applicazione dei coefficienti di riduzione che lo stesso CTU ha valutato coerenti con lo stato di conservazione dei beni.*

...»

### **Replica**

Anche in tal caso, l'osservazione critica rilevata dall'avv. Caso risulta condivisibile, in quanto, effettivamente, i valori numerici della Banca dati dell'OMI, aggiornati al secondo semestre del 2021, risultano, per le abitazioni, leggermente inferiori rispetto a quelli riportati per il primo semestre 2021 ed adottati dallo scrivente nella perizia (mentre, per i locali ad uso box, i detti valori risultano sostanzialmente identici):

#### Primo Semestre 2021 (dati utilizzati nella perizia: valori max del range)

- € 500,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili a destinazione box;
- € 440,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili ad uso deposito/magazzino (ottenuto applicando un coeff. di 0,63 sul valore delle abitazioni di € 700,00/mq).

#### Secondo Semestre 2021 (dati attuali della banca dati: valori max del range)

- € 500,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili a destinazione box;
- € 409,50/m<sup>2</sup>, per gli immobili ad uso deposito/magazzino (ottenuto applicando un coeff. di 0,63 sul valore delle abitazioni di € 650,00/mq).



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA FEDERICO II, CORSO GENITORELLI, PIAZZA DEI MILLE, PIAZZA DELLA REPUBBLICA.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	2,6	3,2	N
Box	NORMALE	350	500	L	2	3	N

Stralcio Banca  
dati OMI - 2°  
Sem. 2021

Con riferimento ai coefficienti di differenziazione già esplicitati nella precedente relazione, si determinano pertanto i seguenti “valori unitari reali” (quello per il piano terra risulta immutato rispetto a quello determinato nella perizia):

$$V_{u.r.(\text{piano terra})} = \text{€ } 500,00/\text{mq} \times 0,774 = \text{€ } 387,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{piano interrato})} = \text{€ } 409,50/\text{mq} \times 0,6966 = \text{€ } 285,26/\text{mq}$$

Come già evidenziato nella precedente perizia, si precisa che l'incidenza dei costi relativi al distacco degli impianti ed al ripristino dei danneggiamenti riscontrati negli ambienti è stata già inclusa nel valore del lotto, considerando un ulteriore abbattimento del 10% sul valore di mercato degli immobili (attraverso l'applicazione di un coefficiente di “Conservazione e Manutenzione” pari a 0,78 che tiene conto degli oneri relativi al distacco degli impianti ed al loro ammodernamento, nonché delle condizioni di manutenzione delle velette dei balconi e del coronamento in copertura - che, allo stato, sono, in parte, già state



oggetto di interventi di demolizione, da parte della custodia giudiziaria, per la messa in sicurezza della parti più pericolanti).

**-Punto 3)** In relazione al paragrafo 5.2, l'avv. Caso rileva che:

« ...

Paragrafo 5.2 (pag. 25) – determinazione del valore del sub. 18

*La superficie commerciale del box sub. 18 è stata valutata in mq. 74,40 e deriva dalla sommatoria della superficie netta del locale (mq. 31,00) e del piccolo bagno (mq. 3,00) dell'aliquota delle murature perimetrali e interne e di un valore ragguagliato della superficie del cortile interno (circa mq. 95,00) che è pertinenza del locale stesso.*

*Nella determinazione della “superficie commerciale”, quale sommatoria delle varie componenti, vi sono però delle incongruenze considerato che concorrono a tale sommatoria:*

*1) La superficie “Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni” pari a mq. 41,80, già comprensiva quindi della superficie netta calpestabile di mq. 31,00 + 3,00 + l'aliquota delle murature interne e perimetrali valutata evidentemente in mq. 7,80)*

*2) I “Muri perimetrali interni” pari a mq. 5,00 considerati al 50%, quale ulteriore aliquota della muratura perimetrale*

*3) La superficie del “Cortile inclusi i locali” caldaia e deposito, per una superficie di mq. 100,40, considerata con un'incidenza del 30%*

*Si noti bene che la consistenza catastale della p.lla sub 18 è di mq. 45 e comprende anche il cortile con i due piccoli locali centrale termica e ripostiglio.*

*Non si riscontra la notevole quantità di superficie considerata per la muratura interna e perimetrale pari a mq. 12,80 (7,80 + 5,00), considerato che si tratta di un vano elementare che ha muratura interna dello spessore di cm. 10 (da calcolare al 50% perché condivise con altri vani interni) e muratura esterna*



dello spessore di cm. 40, ma di limitata estensione, che complessivamente sommano i 5,00 mq. considerati nella voce n. 2).

Anche l'area del cortile è stata valutata al 30% della sua superficie e al prezzo del box al quale è annesso pari a € 387,00/mq., il che si traduce in un valore pari al 30% del valore della parte costruita.

Questo valore non è assolutamente in linea con i valori di mercato in quanto è stimato nel 30% del valore di un fabbricato, pari a € 116,10/mq, senza considerare che si tratta di un suolo non edificato e non edificabile.

Il valore di mercato di un'area edificabile nella zona in cui ricade il fabbricato è attualmente inferiore a € 100,00/mq di superficie; si ricorda che con l'atto di asservimento rep. 2857 del 01.03.1982 con il quale sono stati vincolati i box ad area di parcheggio, è stata espressamente vincolata l'area del cortile all'inedificabilità. Pertanto il suo valore attuale è solo residuale dallo "spoglio" della sua capacità edificatoria ed è anche gravata da servitù di affaccio dei quattro appartamenti oggetto della presente procedura.

Con questi vincoli il valore del cortile è solo residuale e pertanto molto più vicino a quello agricolo, anziché a quello edificabile.

Di conseguenza, pur volendo lasciare fermo il valore unitario di mercato pari a € 387,00/mq, la superficie commerciale ragguagliata del bene così come costituito può essere correttamente determinata da:

- a) Superficie interna calpestabile: mq.  $31,00 + 3,00 =$  mq. 34,00
- b) Superficie delle murature perimetrali e interne: mq.  $5,00 \times 0,50 =$  mq. 2,50
- c) Cortile inclusi i locali: mq.  $95,00 \times 0,10 =$  9,50

per complessivi mq. 46,00 che, a dimostrazione della correttezza del procedimento, è molto vicina alla superficie catastale determinata in mq. 45,00....»

### **Replica**

Da un riesame degli elaborati planimetrici prodotti in allegato alle



precedenti perizie, lo scrivente ha effettivamente riscontrato un refuso nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile di cui al sub. 18. Di seguito, si riassumono le effettive (e corrette) consistenze che compongono la superficie commerciale del bene (distinguendo, altresì, i coefficienti di ponderazione per il cortile e per i locali ivi insistenti):

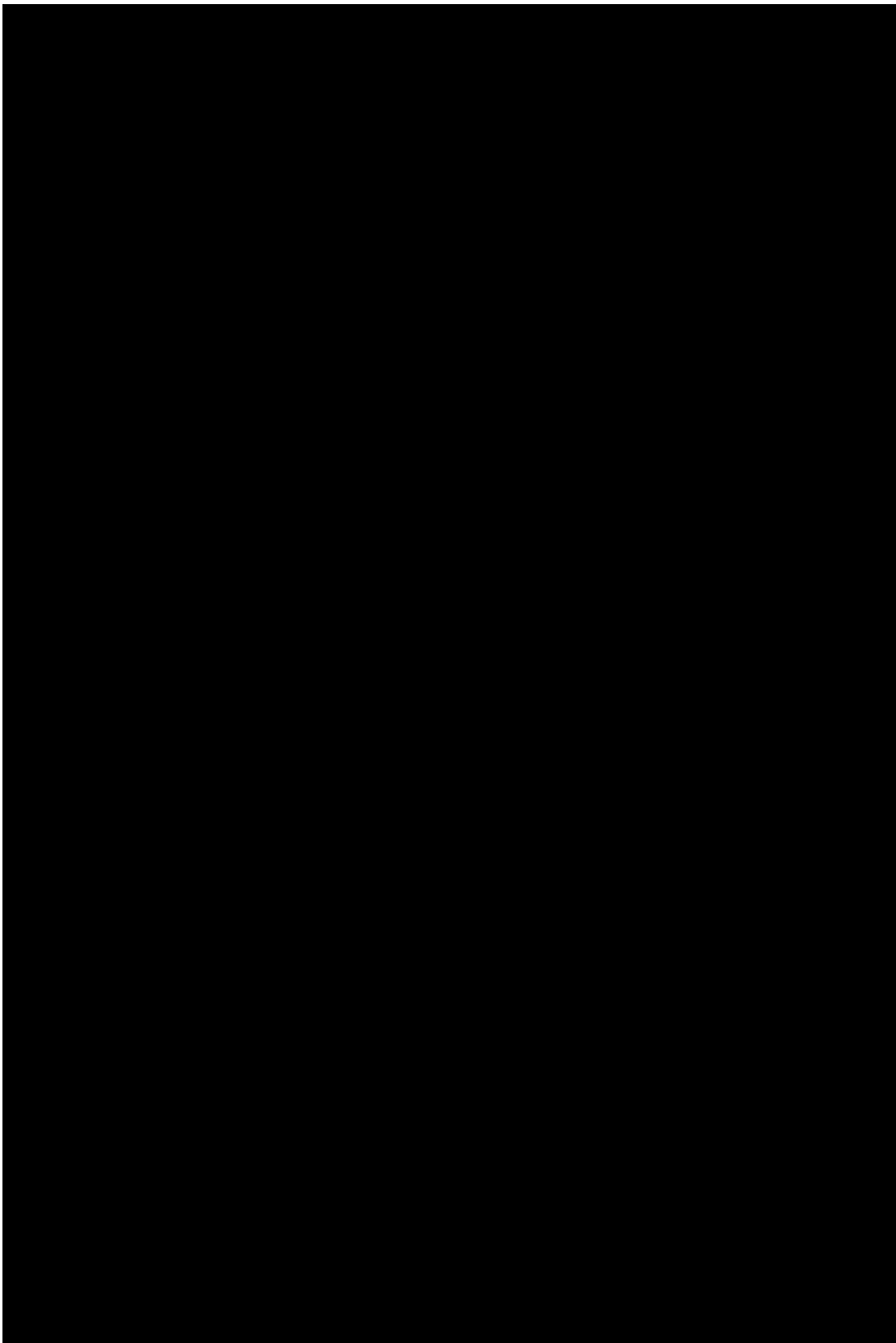
LOCALI PIANO TERRA (sub. 18 ex sub. 2)			
Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, inclusi i muri divisorii interni, e i muri perimetrali esterni (valutati al 100%)</i>	41,80 m <sup>2</sup>	1,00	41,80 m <sup>2</sup>
<i>Muri Perimetrali interni</i>	2,20 m <sup>2</sup>	0,50	1,10 m <sup>2</sup>
<i>Cortile (al netto dei locali)</i>	80,00 m <sup>2</sup>	0,10	8,00 m <sup>2</sup>
<i>Locali esterni</i>	15,00 m <sup>2</sup>	0,50	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (sub. 18)</b>			<b>58,40 m<sup>2</sup></b>

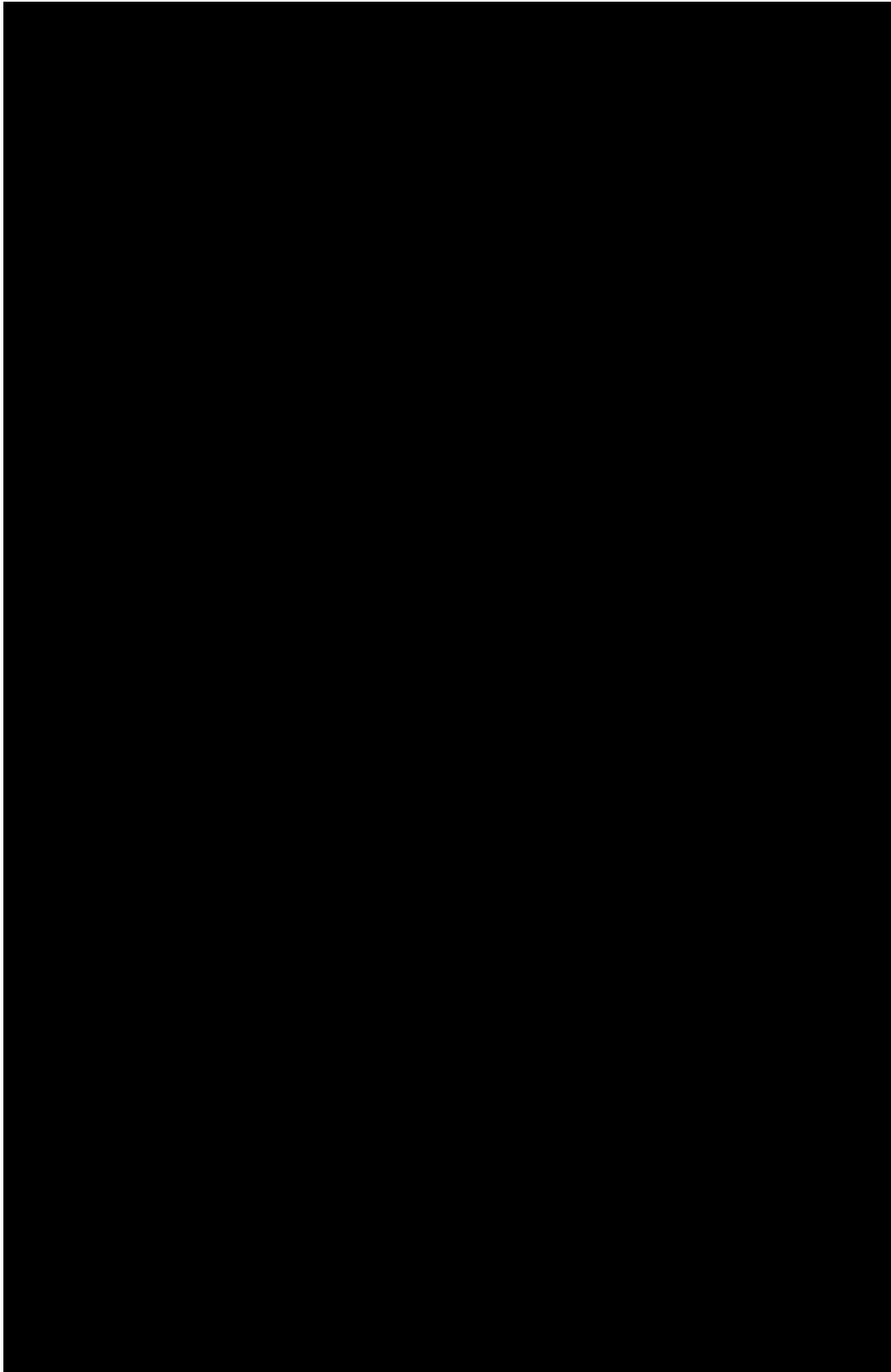
*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)*

Non si ritiene, invece, giustificabile una riduzione del valore unitario di mercato del bene in quanto il valore individuato dallo scrivente risulta già direttamente calibrato alla tipologia di immobile oggetto di stima, a cui è stata ragguagliata la relativa superficie commerciale.









Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 17/05/2022

*Il C.T.U.*

*(ing. Francesco Paolo Padalino)*

---

#### **ALLEGATI**

1. Banca dati OMI (2° sem. 2021).

