

all'Ill.mo dr. Stefano Celentano  
Giudice del Tribunale di Lucera  
Sezione distaccata di Apricena,

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa  
civile promossa da:

contro

All'udienza dell'8.03.2006, lo scrivente, geom. Costanzo Menichella, nato a Biccari il 02.09.1941 ed ivi residente in via S.Quirico 5, iscritto all'albo dei GEOMETRI del Collegio di Lucera con il n. 683, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente quesito:

- Previa descrizione dell'immobile, accerti il CTU la possibilità di una sua divisione, redigendone apposito progetto.

In caso contrario, quantifichi il valore del bene.

Lo scrivente, previo studio degli atti di causa, in data 17.03.2006, ha dato inizio alle operazioni peritali, ispezionando, fotografando e misurando l'immobile oggetto di causa.

Nei giorni successivi ha proseguito le operazioni peritali eseguendo ricerche presso:



- l'ufficio tecnico del comune di Lesina, per accertare la legittimità urbanistica dell'immobile;
- l'ufficio del catasto di Foggia per acquisire la relativa documentazione riguardante l'immobile;
- alcune tra le numerose agenzie immobiliari della zona per acquisire informazioni circa l'andamento del locale mercato immobiliare ed i prezzi in esso praticati;

Al termine delle suddette operazioni si relaziona come segue.

## PREMESSA

- La sig.ra . . . . . è comproprietaria nella misura del 50% di due unità immobiliari urbane costituite da un appartamento per civile abitazione e da un box-auto, siti in Marina di Lesina con ingresso da via Plutone e da traversa di via del Sole, senza civici.

Alla sig.ra . . . . . detti immobili sono pervenuti per acquisto fatto, unitamente all'ex coniuge, . . . . . con atto rogato dal notaio Lops del 19.12.1994, registrato a S.Severo il 29.12.1994 al n.4442 S1V.

- Il restante 50% di detti immobili appartiene a . . . . . che ha acquistato la quota dell'ex marito della . . . . . , con atto rogato dal notaio Follieri del 27.07.2001, registrato a S.Severo il 02.08.2001 al n. 3056 S1V.



- La sig.ra [ ] ha citato in giudizio la [ ] chiedendo, tra l'altro, lo scioglimento della comunione relativamente agli immobili di cui sopra nonché la determinazione del valore reale di mercato dell'intero.
- La sig.ra [ ] non si è opposta allo scioglimento della comunione richiesto dalla [ ] e si è dichiarata disposta a cedere la sua quota alla [ ] o ad acquistare la quota di quest'ultima, al prezzo già indicato nel rogito del 23.07.2001, corrispondente a quello di mercato.

Il Giudice ha disposto ctu nominando lo scrivente e ponendogli il quesito sopra riportato.

### **RISPOSTA AL QUESITO**

- Previa descrizione dell'immobile, accerti il CTU la possibilità di una sua divisione, redigendone apposito progetto.

In caso contrario, quantifichi il valore del bene.

Gli immobili di cui si tratta sono un appartamento per civile abitazione ed un box-auto facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence COSTA VERDE", sito in Marina di Lesina, alla via Plutone e ricevente accesso anche da traversa di via del Sole.

Il fabbricato, realizzato tra il 1993 ed il 1994 in forza di C.E. n.80 del 27.11.1993 e variante n. 47 del 14.06.1994, è stato

dichiarato abitabile in data 19.07.1994.

Il fabbricato costituito da tre piani fuori terra e da un piano interrato, ha le pareti esterne rivestite con piastrelle di ceramica da cm. 10x25 e, al momento del sopralluogo, trovasi in buono stato di manutenzione.

Precisamente, l'appartamento occupa il piano rialzato del detto fabbricato, mentre il box-auto é situato nel piano interrato.

L'appartamento ha accesso indipendente attraverso una corte di proprietà esclusiva ed occupa una superficie lorda di mq. 55, circa e netta di mq. 47, circa, divisa in ampio ingresso-pranzo, cucinino, due camere, disimpegno e bagno (vedi planimetria allegata).

L'altezza netta è di m. 2.70.

Le rifiniture sono di tipo medio e consistono:

ingresso-pranzo: pavimento in ceramica 33x33, intonaco pareti graffiato-spruzzato; soffitto a tempera; porta a soffietto che reca nel corridoio;

cucinino: pareti rivestite con piastrelle maiolicate 20x25 (H=m.2.50); pavimento idem; porta a soffietto;

camere: pareti intonacate; pavimento in ceramica;

W.C.: pavimento piastrelle maiolicate nere 20x30; rivestimento alle pareti piastrelle 20x25 (H.=m.2.70); completo di tazza, piatto doccia, bidet, lavabo, scaldabagno da lt.50, vaschetta di scarico in ceramica bianca.

Gli infissi interni sono in legno tamburrato laccato; quelli esterni in legno con tapparelle in plastica.

La porta d'ingresso è in laminato.

L'appartamento è dotato d'impianto elettrico, fognario ed idrico.

La corte, (terrazza a livello) delle dimensioni di circa mq. 60, ha pavimento in ceramica 10x20 ed è delimitata da un muretto alto cm. 90 verso la strada e cm. 70 verso i confini interni.

Il box, della superficie lorda di circa mq. 19 e netta di circa mq. 17, è rifinito con pavimento industriale, intonaco alle pareti ed al soffitto; impianto elettrico. L'altezza è di mt. 2.40. E' dotato di una piccola finestra e di una serranda metallica.

Attualmente, nei registri del Catasto dette unità sono riportate con i seguenti dati:

....., nata a ....., proprietà per 1/2

..... la nata a ....., proprietà per 1/2

foglio	particella	sub	Categ.	classe	Consistenza	rendita
1	1966	3	A/3	3	3 vani	232,41
1	1966	17	C/6	3	17 mq.	43.90

Si precisa che, relativamente all'appartamento, la discordanza tra i dati catastali riportati all'attualità (categ. A/3 - classe 3 - vani 3 rendita = E. 232.41) e quelli riportati negli atti di trasferimento (categ. A/4 - classe 4 - consistenza vani 4.5 - rendita = £. 607.500) è dovuta ad una variazione

7180

conseguente alla registrazione di una sentenza della Commissione Tributaria Provinciale (vedi certificato catastale allegato).

Tale variazione ha influenza sui calcoli finalizzati alla determinazione del valore fiscale dell'immobile, ma non incide minimamente sul suo valore commerciale e sulla identificazione del cespite che è basata sul numero di particella e di subalterno (1966 sub 3, nel nostro caso).

Come appare evidente dall'esame della planimetria allegata, ma più che altro in considerazione della conformazione dell'appartamento, dell'unicità dei servizi di cui è dotato (un cucinino, un W.C. ed un box-auto), delle sue già ridotte dimensioni, l'immobile deve ritenersi indivisibile sia da un punto di vista fisico che economico: i costi da sostenere per realizzare due unità autonome con le stesse caratteristiche, non giustificano la finalità dell'intervento.

Accertata l'indivisibilità dell'immobile, in ottemperanza al quesito posto, si è cercato di determinarne il suo più probabile valore di mercato, attraverso indagini svolte presso locali agenzie immobiliari e sulla scorta dell'esperienza maturata dallo scrivente.

Si precisa che Marina di Lesina è un centro per vacanze estive molto richiesto, specie dalle famiglie, per la sua vicinanza a grossi centri urbani dai quali è facile raggiungerla

in breve tempo.

Il mercato immobiliare è, quindi, abbastanza movimentato e, la stima per comparazione, si può avvalere della molteplicità dei dati rinvenuti dai numerosi trasferimenti che sono effettuati.

Le indicazioni fornite dalle ricerche effettuate consentono di stabilire in E./mq. 700, per l'appartamento, ed in E./mq. 500, per il box-auto, il prezzo unitario di riferimento da applicare ad unità immobiliari simili a quella in esame.

Applicando detti prezzi, il valore complessivo dell'u.i. può essere così calcolato:

appartamento + corte:

$\text{mq.} 55.00 + (\text{mq.} 60.00 \times 40\%) = \text{mq.} 79 \times \text{E.} / \text{mq.} 700 = \text{E.} 55.300,00 +$

box-auto:  $\text{mq.} 19.00 \times \text{E.} / \text{mq.} 500 = \underline{\text{E.} 9.500,00 =}$

valore complessivo unità immobiliare = E. 64.800,00 =

che si arrotondano a E. 65.000,00 =

**Questo è il valore del nostro immobile, nella sua interezza, in condizioni di normalità.**

Nel corso delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Lesina, del cui comprensorio, Marina di Lesina fa parte, è stato, però accertato che lo stabile denominato "COSTA VERDE", di cui le unità immobiliari oggetto della presente fanno parte, è stato dichiarato inagibile dal sindaco di Lesina con ordinanza n.18 del 15 marzo 2006, sostituita dall'ordinanza n. 26 del 5 maggio 2006 (vedi copie allegate).

Alta base delle citate ordinanze sindacali vi è la situazione di dissesto idrogeologico della zona a ridosso del canale Acquarotta, in cui lo stabile ricade, accertata a seguito di monitoraggio eseguito dalla Società di servizi per la geologia e geotecnica Georing. S.r.l. e dalla dott.ssa geol. Giuseppina Dell'Aquila e rapporto finale dell'ing. Carmen Troncone (vedi allegati).

Alla luce della dichiarata inagibilità dell'intero stabile ed anche in considerazione del minimo tempo trascorso dall'emanazione del provvedimento, allo stato attuale, non è possibile sapere quando e se saranno rimosse le cause che hanno portato a tale dichiarazione.

Nel frattempo, la commerciabilità delle unità facenti parte dello stabile "COSTA VERDE" è assolutamente nulla se si considera il fine abitativo delle stesse.

Il settore che potrebbe essere interessato all'acquisto di detti immobili è solo quello speculativo, peraltro, a rischiosità elevata, ma in questo caso l'acquisto potrebbe avvenire solo per valori molto inferiori a quelli di mercato in condizioni di normalità.

A questa categoria d'investitori, poiché nel nostro caso la proprietà è divisa al 50%, potrebbe aggiungersi anche uno dei due comproprietari.

Nello specifico, la convenuta nella sua comparsa di costituzione e risposta ha dichiarato la sua disponibilità a



cedere la sua quota alla sig.ra [redacted], o ad acquistare la quota di quest'ultima, al prezzo già indicato nel rogito del 23.07.2001, corrispondente a quello di mercato.

Questa dichiarazione, però, non tiene conto dell'intervenuta inagibilità dello stabile.

In queste condizioni, a parere dello scrivente, a meno che non intervenga una cessione tra le parti in causa, sarebbe opportuno, soprassedere a qualsiasi attività finalizzata alla vendita all'incanto dell'immobile, così come richiesto dall'attrice, in attesa che vengano definite da parte del Comune di Lesina le modalità operative ed i tempi d'intervento per contrastare il dissesto idrogeologico della zona ed eliminare i rischi di crollo per i fabbricati che ivi si trovano.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiarando di essere a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Biccari, 13.06.2006

il c.t.u.

geom. Costanzo Menichella

*Geom. Costanzo Menichella*



allegati:

- n.16 fotografie;
- stralcio foglio di mappa;
- n.2 copie planimetrie d'accatastamento;

- visure catastali;
- documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Lesina;
- verbale di sopralluogo.

