

## **TRIBUNALE DI AVELLINO**

### **Sezione Civile**

#### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA**

**Oggetto:** Causa Civile n°853-2022 tra [REDACTED] (sostituito da [REDACTED])  
[REDACTED] dell'immobile sito in Prata  
Principato Ultra (AV) alla Via M. Donadio snc.

**G.I. Dott.ssa Federica Rossi**

Elenco elaborati:

- consulenza tecnico-estimativa
- verbale di sopralluogo
- rilievo foto-planimetrico dell'immobile
- indagine catastale
- Concessione Edilizia e successive varianti (D.I.A.)
- Scheda quotazioni valore Agenzia delle Entrate
- Planimetrie rilevata dal CTU

Avellino, lì 21 gennaio 2023

Il C.T.U.  
arch. Rosanna Visca

## 1) PREMESSA

In data 2/10/2022 veniva comunicata, da parte del G.I. dott.ssa Federica Rossi, alla sottoscritta arch. Rosanna Visca, con studio in Avellino alla via S. P. Pirrotti n°10, la nomina di Consulente Tecnico ed in tale data le veniva conferito formale incarico e la scrivente prestava giuramento, per adempiere al mandato affidatole dal G.I., dell'immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED] sito nel Comune di Prata P.U. (AV) alla Via M. Donadio snc. Veniva, altresì, a conoscenza del quesito e precisamente:

*“Letti gli atti e documenti di causa, esaminata la documentazione tempestivamente versata in atti dalle parti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d’Ufficio il bene oggetto di causa da dividere e ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, in base ai titoli di provenienza in atti, specificando la misura di ciascuna quota, nonché l’eventuale presenza di creditori iscritti (con analitica indicazione dei relativi dati identificativi) ai fini di cui all’art. 1113, comma 3 c.c. Descriva il C.T.U., dettagliatamente, il bene e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica; Determini il C.T.U. l’attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti e tenendo conto delle risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate. Predisponga, quindi, il C.T.U., ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro; ove il bene non sia comodamente divisibile, fornisca il C.T.U. adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed illustri comunque in uno schema riepilogativo le quote di ciascun comunista. Rilevi, ancora, il Consulente se l’immobile presenti, o meno, i requisiti valevoli a garantirne la commerciabilità, ai sensi delle prescrizioni dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, rispettivamente applicabili a seconda che l’edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, nonché in base a quanto statuito da Cass. civ., Sez. Un., 7 ottobre 2019, n.° 25021. Proceda, ancora, il C.T.U. a predisporre attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall’art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Fornisca, infine, il C.T.U. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione”.*

## 2) DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

L’unità immobiliare oggetto della procedura di liquidazione è ubicato nel Comune di Prata Principato Ultra (AV), alla via Michele Donadio, senza numero civico ed appartiene ad una zona omogenea classificata dal PRG vigente, zona A: Conservazione del centro storico – Parco agricolo.

Esso è composto da:

- Fabbricato per civile abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra e scala interna che mette in comunicazione i piani primo e secondo, mentre il piano terra ha accesso dalla strada comunale.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene, ma è stata riscontrata una divergenza significativa di dati sui documenti catastali e lo stato dei luoghi confrontati. La superficie commerciale ed utile è di seguito riportata:

### Calcolo delle superfici:

#### Superficie Utile abitabile

**Piano Terra (intero piano) = mq. 21,92**

Cucina mq 17,70

Bagno mq 4,22

**Piano Primo (intero piano) = mq 24,06**

Ingresso - Soggiorno – vano scala mq 20,36

Bagno mq 3,70

**Piano Secondo (intero piano) = mq 26,99**

camera 1 mq 22.17

camera 2 mq 4.82

balcone mq 2,5

da cui si ricava:

**Totale Superficie Utile Abitabile = mq 73,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati;

-immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Prata di Principato Ultra (AV) al foglio 11, particella 487, subalterno 7, categoria A/4 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 118 mq, escluse aree scoperte 116 mq, piano T-1-2, rendita Euro 268,56.

L'immobile di forma irregolare, presenta due lati (nord e ovest) liberi da costruzioni; il lato est confina con l'immobile di proprietà di [REDACTED], il lato sud con l'immobile di proprietà di [REDACTED]; a nord si affaccia sulla strada comunale via Michele Donadio, dalla quale si accede all'immobile medesimo.

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto della procedura, è ubicata nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV) precisamente in Via Michele Donadio, snc, all'interno del centro storico comunale, risulta ben collegata e vicina ai sevizi offerti dalla zona.

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo. Ha una forma in pianta di tipo irregolare con sviluppo in direzione Est-Ovest, con copertura a singola falda.

Il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in muratura; sotto il profilo architettonico si caratterizza per la linearità e semplicità costruttiva e per l'impiego dei materiali di finitura di tipo ordinario. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile si ritiene buono ai piani primo e secondo, e mediocre al piano terra la scrivente CTU ha accertato che i travetti in ferro del solaio risultano arrugginiti ed obsoleti per la presenza di umidità capillare risalente dal sottosuolo, che si manifesta anche sulle pareti del vano cucina.

L'immobile al piano terra è composto da: cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da soggiorno, ingresso e bagno; al piano secondo da due camere da letto ed un disimpegno. I piani primo e secondo sono collegati con una scala interna, mentre il piano terra ha accesso indipendente dal lato est. L'accesso all'appartamento avviene sia tramite scala esterna a vista posta sul lato nord che da l'accesso al primo piano. La corte risulta annessa al fabbricato. Il livello delle finiture interne, riguardo le pavimentazioni, i rivestimenti, i sanitari e le porte interne, può valutarsi normale.

È stato accertato che le superfici esterne dell'immobile non presentano vistosi fenomeni di degrado e non si hanno distacchi di intonaco. I bagni sono dotati dei normali accessori: Wc, lavello e box doccia.

**PERTINENZE, ACCESSORI, PARTI COMUNI E CONDOMINIALI**

[REDACTED] hanno acquistato a corpo il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con ogni connesso diritto accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, con le servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi e dalle costruzioni.

**IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DELL'IMMOBILE**

Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza e nella relazione notarile non sono emerse difformità, ne sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni, tranne che allo stato dei luoghi la scala a chiocciola presente al piano terra nella planimetria catastale non è stata realizzata, per cui il piano terra non risulta collegato al piano primo dall'interno.

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il primo settembre 1967. Dal 1942 al 1967 gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa, sono legittimi, salvo diversa regolamentazione edilizia locale.

A seguito di richiesta da parte della sottoscritta l'area Tecnica del Comune di Prata di Principato Ultra ha trasmesso, in data 8 novembre del 2022, la seguente documentazione, che si allega alla presente relazione:

• autorizzazione edilizia n°278/87 del 03/12/1987 - legge 219/81 rilasciata a nome [REDACTED] [REDACTED] inerenti lavori per riparazione dell'immobile sito in Prata Principato Ultra alla via M. Donadio, in cui non si è rinvenuto nessun certificato di agibilità. In seguito, in data 10/07/2006 è stata rilasciata una D.I.A. (denuncia di inizio attività) riguardante i lavori di manutenzione straordinaria per la ristrutturazione edilizia a nome [REDACTED], ai sensi del D.P.R. 06/06/2021, n. 380 e della L.R. 28/11/2001 n. 19.

La destinazione d'uso dell'immobile, residenziale per civile abitazione, è compatibile con quanto previsto nello strumento urbanistico comunale, nel titolo abilitativo assentito e nella documentazione catastale, e non sono stati riscontrati abusi, ma una difformità con i suddetti documenti visionati che riguarda l'assenza della scala a chiocciola, al piano terra che non è stata, ad oggi, realizzata, ma che è presente sia nella planimetria catastale che nella documentazione con i relativi grafici rilasciati dal Comune, dove al piano terra è distinta con una scala o con una botola.

Esso è stato realizzato su fondazione in conglomerato cementizio, mentre la struttura fuori terra, cioè le tamponature esterne sono in blocchi di tufo giallo di spessore cm. 50/70, i solai sono in latero-cemento, la copertura è costituita da falde in legno con sovrastante manto di tegole. Esso è stato costruito su di un'area del centro storico del Comune di Prata, a traffico contenuto ed inquinamento acustico ridotto. L'appartamento al **piano terra**, è composto da un vano cucina e bagno, con piccolo ingresso indipendente da cui si accede tramite una porta in legno dalla corte di pertinenza esterna, per una **superficie utile abitabile** pari a ca. **mq. 21.92**; l'appartamento al **primo piano**, con accesso da una scala esterna, è costituito da: un ingresso con una scala al piano secondo, una camera ed un bagno, per una **superficie utile abitabile** pari a **mq. 24.06**, mentre il **piano secondo** è costituito dal vano scala con un disimpegno e due camere, una **superficie utile abitabile** pari a ca. **mq. 26.99** per un totale di ca. **mq. 73.00** al netto delle strutture murarie interne ed esterne e dei balconi e/o logge; l'immobile è dotato di impianti idrico-sanitario, termico ed elettrico, il quale è però, mancante dei quadri elettrici previsti dalla Legge 37/2008. Esso ha una buona esposizione sull'asse elioterminico in quanto, la zona composta dalla cucina e dalla zona pranzo è esposta sull'asse est-ovest, così come la zona composta dalle camere da letto ed il bagno, ai piani superiori (vedi planimetrie dello stato di fatto e delle planimetrie catastali allegate), per cui si ha una buona illuminazione naturale degli ambienti. Le rifiniture interne ed esterne sono di ordinaria qualità, con particolare riferimento agli intonaci, alle pitturazioni, ai rivestimenti, ed alla pavimentazione. Gli infissi interni sono costituiti da finestre in alluminio di colore marrone con scuri interni sempre di alluminio; mentre le porte risultano essere bussole in legno di mogano; il portoncino d'ingresso è realizzato in legno massello di castagno. La pavimentazione di tutti i piani, terra, primo e secondo, è stata realizzata con piastrelle di ceramica in monocottura di ordinaria qualità, di formato 30x30 cm. di colore verde e beige, mentre il pavimento ed il rivestimento del bagno sono costituiti rispettivamente, di piastrelle in monocottura e bicottura di ceramica di formato 20x30 cm, di colore beige. I bagni sono dotati di un vano doccia di normali dimensioni, un lavabo, un bidet ed un wc. Le pareti della cucina sono state rivestite con piastrelle in bicottura di ceramica di dimensioni cm. 20x30. La scala esterna d'ingresso è costituita da una struttura in cemento armato rivestita con piastrelle in Klinker di cotto, mentre la scala interna è rivestita di lastre in cotto. L'appartamento non è dotato di un posto auto coperto ed è circondato da un'area esterna di mq. 116, pavimentata con pavè in cemento; esso si presenta in uno stato conservativo e manutentivo, buono ai piani primo e secondo, e discreto al piano terra che si presenta fatiscente per la presenza di una copiosa umidità che ha causato scostamenti di intonaco alle pareti ed al solaio, nonché la presenza di ruggine sui travetti strutturali in ferro del solaio (vedi foto allegate).

### **3. LE OPERAZIONI PERITALI**

Le indagini di perizia sono state condotte attraverso ispezioni sui luoghi e presso i pubblici uffici. Preliminarmente, infatti, la sottoscritta si è recata al N.C.E.U. di Avellino ed all'U.T.C. del Comune

di Prata P.U. (AV), per consultare la documentazione catastale e quella tecnico-amministrativa interessata, che è stata in gran parte fotocopiata, al fine di allegarla alla presente.

L'accesso all'immobile alla Via M. Donadio in Prata (AV) è avvenuto in data tredici del mese di ottobre dell'anno 2022 alle ore 15,30, previa posta PEC inviata alle parti.

La sottoscritta C.T.U. durante il sopralluogo, visionava l'immobile residenziale, di proprietà al 50% della ██████████ convenuta, e dell'attore, sig. ██████████ anch'esso al 50%, consistente in tre piani fuori terra, circondato da una piccola corte. La scrivente CTU, dopo aver visionato la parte esterna dell'immobile, visitava il fabbricato all'interno, constatando che il piano terra era privo della scala a chiocciola prevista, di collegamento al piano primo superiore. A questo punto, la CTU effettuava un dettagliato e scrupoloso rilievo fotografico e metrico dell'immobile con l'ausilio del proprio coadiutore, arch. Antonio Cucciniello, per verificarne la corrispondenza con le planimetrie catastali, che risultavano conformi ai piani primo e secondo, ma difformi al piano terra per l'assenza della suddetta scala. Erano presenti: il sig. ██████████, padre della convenuta ed il sig. ██████████ compagno della convenuta. I due piani abitativi, primo e secondo, risultavano in un buono stato di conservazione, completi di tutti gli impianti: termico, elettrico ed idrico; la pavimentazione era costituita da piastrelle in monocottura di ceramica di cm. 30x30 di colore beige, presenti nelle camere, mentre i due bagni, uno al piano terra e l'altro al piano primo, sono rivestiti di piastrelle in bicottura alle pareti di colore beige e monocottura di cm. 30x30 di colore verde. La scala interna era rivestita in lastre di cotto; gli infissi interni costituiti da una struttura in alluminio di colore marrone. I termosifoni erano in alluminio e la caldaia al piano primo e quella al piano terra non erano presenti. L'impianto termico, quello idrico e quello elettrico al piano terra risultano indipendenti dal resto dell'abitazione ai piani superiori. La scrivente CTU constatava che l'impianto elettrico era mancante dei quadri elettrici, in base alla Legge 37/2008. La scrivente, poi, in relazione alla difformità riscontrata al piano terra per l'assenza della scala a chiocciola, diversamente riportata nell'accatastamento, si riservava un'indagine di accesso in atti presso l'UTC del Comune di Prata, di appartenenza dell'immobile. Alle ore 16,15 la CTU chiudeva le operazioni peritali (vedi verbale di sopralluogo allegato).

#### **4. RISPOSTA AL QUESITO DI INCARICO**

*“Letti gli atti e documenti di causa, esaminata la documentazione tempestivamente versata in atti dalle parti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio il bene oggetto di causa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, in base ai titoli di provenienza in atti, specificando la misura di ciascuna quota, nonché l'eventuale presenza di creditori iscritti (con analitica indicazione dei relativi dati identificativi) ai fini di cui all'art. 1113, comma 3 c.c. Descriva il C.T.U., dettagliatamente, il bene e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica; Determini il C.T.U. l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti e tenendo conto delle risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Predisponga, quindi, il C.T.U., ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro; ove il bene non sia comodamente divisibile, fornisca il C.T.U. adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed illustri comunque in uno schema riepilogativo le quote di ciascun comunista. Rilevi, ancora, il Consulente se l'immobile presenti, o meno, i requisiti valevoli a garantirne la commerciabilità, ai sensi delle prescrizioni dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, rispettivamente applicabili a seconda che l'edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, nonché in base a quanto statuito da Cass. civ., Sez. Un., 7 ottobre 2019, n.° 25021. Proceda, ancora, il C.T.U. a predisporre attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Fornisca, infine, il C.T.U. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione”.*

Di seguito la scrivente CTU risponde ai quesiti posti dal G.I. dott.ssa Rossi:

- a) ***“Individui il Consulente Tecnico d’Ufficio il bene oggetto di causa da dividere e ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, in base ai titoli di provenienza in atti, specificando la misura di ciascuna quota, nonché l’eventuale presenza di creditori iscritti (con analitica indicazione dei relativi dati identificativi) ai fini di cui all’art. 1113, comma 3 c.c.”.***

La scrivente ha individuato il bene oggetto di causa, che non è divisibile in quanto il piano terra non è collegato internamente ai piani superiori, ma ha un accesso indipendente. Esso appartiene per il 50% al [REDACTED] convenuta, e per il restante 50% al sig. [REDACTED] come si evince dai certificati catastali allegati alla presente, dalla data del 16 maggio 2013, grava sul bene un’ipoteca volontaria di € 194.000,00 a favore della Banca Popolare di Bari Soc. Cooperativa per Azioni contro le parti in causa su citate, la quale ha poi ceduto il credito alla Amco-Asset Management Company s.p.a,

- b) ***“Descriva il C.T.U., dettagliatamente, il bene e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica”.***

La scrivente ha già in precedenza descritto dettagliatamente il bene rilevandone, insieme con il proprio coadiutore, arch. Antonio Cucciniello, durante il sopralluogo effettuato, le misure metriche dei singoli vani che sono poi, state riportate graficamente in una planimetria allegata alla presente, realizzando anche un puntuale rilievo fotografico sia all’interno che all’esterno dell’immobile, che si allega.

- c) ***“Determini il C.T.U. l’attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti e tenendo conto delle risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate”.***

Qui di seguito sono esposti i due metodi di valutazione che la scrivente ha ritenuto opportuni:

#### **VALUTAZIONI**

I criteri di stima che la scrivente intende adottare per giungere ad una congrua valutazione dei cespiti su descritti, si basano essenzialmente, sul *“più probabile valore venale di mercato”* degli stessi e sulla *“capitalizzazione dei redditi”*.

##### **1° metodo di stima**

Con riferimento all’immobile oggetto di causa, il primo parametro necessario per condurre il *“più probabile valore venale di mercato”* è l’analisi delle circostanze obiettive relativamente alla zona d’indagine, ivi compresi siti urbani assimilabili a quello interessato: l’ubicazione dell’immobile in questione è nel centro storico del Comune di Prata P.U. (AV) alla Via Donadio snc; essa risulta urbanizzata ed in posizione favorevole sia per l’esposizione che per l’ubicazione (attesa la vicinanza ai principali assi di collegamento viario quali la Strada Provinciale e quella Comunale, mediamente trafficata, ed al centro abitato). L’immobile si presenta in uno stato manutentivo buono per ciò che riguarda i piani primo e secondo, mentre è mediocre per il piano terra. Le informazioni, che la sottoscritta ha attinto da colleghi architetti, operatori economici ed imprenditori locali immobiliari, e dalla banca delle Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente, certo non favoriscono la formazione di un vero e proprio prezzo unitario, ma in ogni caso hanno messo in condizione la scrivente di esprimere le suddette valutazioni.

Il probabile valore di mercato degli immobili suddetti, potrebbe essere calcolato in base alle su citate valutazioni, per cui si ha:

**Superficie Utile Abitabile di mq. 73,00:**

$$V^* = \text{mq. } 73,00 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 40.150,00$$

##### **2° metodo di stima**

La determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, si può calcolare anche con il procedimento indiretto della *“capitalizzazione dei redditi”*. Questo metodo si basa sulle ipotesi di: 1) una possibile previsione della produttività futura, media e continuativa, dei beni da stimare; 2) l’equivalenza del valore di mercato, alla somma della serie dei redditi futuri; 3) il riconoscimento della tendenziale eguaglianza costo=prezzo.

La verifica del mercato dei fitti ha evidenziato che il canone mensile di locazione praticato per immobili adibiti ad attività residenziale, è di € 350,00, considerando che nel fabbricato oggetto di pignoramento l'appartamento è su due livelli, a fronte dei costi di gestione, che incidono mediamente sul reddito lordo per circa il 30% per imposte e tasse, il 3% per la manutenzione, il 2% per sfitti ed inesigibilità. In definitiva, le detrazioni da apportare al reddito lordo corrispondono al 35% (trentacinque per cento) dello stesso; pertanto, il reddito netto capitalizzabile sarà:

$$\text{€/annue } (350,00 \times 12) = \text{€ } 4.200,00 \times (1,00 - 0,35) = \text{€ } 2.730,00 \text{ annuali}$$

A riguardo del saggio di capitalizzazione, va subito detto che, mentre si riscontra il disincentivo all'investimento monetario per la scarsa remunerazione del capitale, l'investimento immobiliare rappresenta una valida alternativa ai rischi di inflazione e la relativa possibilità di riconvertire il capitale in moneta. Esso è influenzato dalle caratteristiche degli immobili, dalla durata della locazione, nonché dall'andamento del mercato azionario ed in generale, di tutti gli altri settori alternativi di investimento. Nel caso specifico, osservato il rapporto reddito netto/prezzo di mercato di immobili nelle loro rispettive utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico, ritengo equo un saggio di capitalizzazione per beni immobili pari al 5% (cinque per cento). Di conseguenza il più probabile valore di mercato dell'immobile con corte pertinente, in oggetto, ammonta a:

$$V'' = \text{€ } 2.730,00 / 0,05 = \text{€ } 54.600,00$$

La media tra i due valori V' e V'' fissa la valutazione dell'immobile in:

$$\underline{V_m} = (V' + V'') / 2 = \text{€ } (40.150,00 + 54.600,00) / 2 = \underline{\text{€ } 47.375,00}$$

- d) ***“Predisponga, quindi, il C.T.U., ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro; ove il bene non sia comodamente divisibile, fornisca il C.T.U. adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed illustri comunque in uno schema riepilogativo le quote di ciascun comunista”.***

Come in precedenza già esplicitato dalla scrivente, il bene non è divisibile in quanto il piano terra, allo stato di fatto analizzato durante il sopralluogo, non è stato collegato internamente tramite una scala a chiocciola, così come riportato nelle planimetrie comunali e catastali, ai piani superiori, ma è indipendente da essi.

- e) ***“Rilevi, ancora, il Consulente se l'immobile presenti, o meno, i requisiti valevoli a garantirne la commerciabilità, ai sensi delle prescrizioni dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, rispettivamente applicabili a seconda che l'edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, nonché in base a quanto statuito da Cass. civ., Sez. Un., 7 ottobre 2019, n. ° 25021”.***

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il primo settembre 1967. Dal 1942 al 1967 gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa, sono legittimi, salvo diversa regolamentazione edilizia locale.

A seguito di richiesta da parte della scrivente l'area Tecnica del comune di Prata di Principato Ultra ha trasmesso la seguente documentazione, che si allega alla presente relazione:

- autorizzazione edilizia n°278/87 del 03/12/1987 - legge 219/81 s.m.e.i, rilasciata a nome di [REDACTED] inerenti lavori per riparazione dell'immobile sito in Prata Principato Ultra alla via M Donadio danneggiato dal sisma del 23/11/1980;
- inoltre nella stessa comunicazione, la scrivente veniva informata che nella pratica 223/658 - legge 219/81 e s.m.e.i, non si è rinvenuto nessun certificato di agibilità. Inoltre, la scrivente ha accertato che in data 11 luglio del 2006 [REDACTED] ha disposto una Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione del bene oggetto di causa, che si allega di seguito. La destinazione d'uso dell'immobile, residenziale per civile abitazione, è compatibile con quanto previsto nello strumento urbanistico comunale, nel titolo abilitativo assentito e nella documentazione catastale, e non sono stati riscontrati abusi o non conformità con i documenti visionati. Quindi l'immobile presenta i requisiti valevoli a garantirne la commerciabilità, ai sensi delle prescrizioni dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e

dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, rispettivamente applicabili a seconda che l'edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, nonché in base a quanto statuito da Cass. civ., Sez. Un., 7 ottobre 2019, n.° 25021.

f) ***“Proceda, ancora, il C.T.U. a predisporre attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall’art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”.***

La scrivente non può procedere all’attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria per ciò che riguarda il piano terra, perché come già esplicitato in precedenza, esso è sprovvisto della scala a chiocciola interna di collegamento al piano superiore in quanto non risulta realizzata, per cui per la vendita dell’immobile occorrerebbe o scindere con un sub diverso il piano terra dal resto dell’immobile, o costruire tale scala di collegamento.

g) ***“Fornisca, infine, il C.T.U. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione”.***

La scrivente CTU ritiene di aver fornito in modo esauriente, tutti gli elementi utili ai fini della decisione.

La scrivente CTU precisa che non sono pervenute osservazioni alla bozza, inviata in data 6 dicembre del 2022 alle parti.

## **5. CONCLUSIONI**

Tenendo presenti le condizioni sopra esposte circa i costi di costruzione, le caratteristiche degli immobili, la propria ubicazione e tipologia, la sufficiente richiesta di immobili adibiti a destinazione abitativa e commerciale, nella zona in questione quale centro storico del Comune di Prata P.U., ne risulta che la commerciabilità può ritenersi discreta. Con ciò, non si pretende di aver formulato delle valutazioni esattissime, in quanto esse non esistono; la scienza estimativa non è una scienza esatta, ma una scienza speculativa: tutti gli importi ai quali la sottoscritta si è riferita, sono quelli che in termini teorico-estimativi si definiscono come “ il più probabile valore di mercato“, volendo con ciò mettere in evidenza che la previsione è il carattere essenziale di ogni giudizio di stima e che essa si esplica, nel caso in esame, nella determinazione del previsto valore di mercato degli immobili. Premesso quanto sopra, ed in risposta al mandato conferito dalla S.V., si riferisce che i beni eseguiti hanno il seguente valore:

**Valore totale = € = € 47.375,00**

Ritenendo di aver espletato l’incarico affidatole, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente con gli allegati, elencati nella pagina copertina, e si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata. Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Avellino, li 21/01/2023

Il C.T.U.  
Arch. Rosanna Visca