Ill. Sig. G.Es.

Dott. Gaetano LABIANCA

TRIBUNALE DI TRANI

SEZ. DISTACCATA DI ANDRIA

OGGETTO: CAUSA CIVILE NUMERO R.G. 10107/2004 TRA [redacted]

[redacted] C/ [redacted] + 1.

..*.*.*.*

Con ordinanza del 12/05/2006 V.S. Ill.ma, nominava per la causa in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe ZENOBJ e fissava per la comparizione, l'accettazione dell'incarico, il giuramento e la formulazione dei quesiti l'udienza del 13/02/2007.

Nel corso di tale udienza, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, mi veniva affidato l'incarico di procedere alle operazioni peritali dei beni oggetto di causa, formulando per ciascuno di essi i seguenti quesiti:

1) verificare la correttezza dei dati catastali con i quali è stato identificato l'immobile compreso nella divisione;
2) descrivere l'immobile individuare l'ubicazione, la superficie e le caratteristiche principali;
3) corredare tale descrizione con rappresentazioni fotografiche e se nel caso planimetrie dell'immobile di cui si tratta;
4) stimare il più probabile valore di mercato alla data odierna;
5) predisporre un progetto di divisione, formando le rispettive quote e determinando gli eventuali conguagli in denaro tenu-

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA BARLETTA-ANDRIA-TRANI
INGEGNERE GIUSEPPE ZENOBJ
Sez. A - 442
a) CIVILE AMBIENTALE b) INDUSTRIALE c) dell'INFORMAZIONE

to conto che ove l'immobile non sia comodamente divisibile deve applicarsi il criterio di cui all'art. 720 C.C.;

6) accerti altresì il valore locativo dell'immobile secondo quello che rappresenta, sulla base delle caratteristiche, delle dimensioni, della vetustà ed alla zona in cui è sito l'immobile il reddito da locazione dello stesso a far data dal 1995 sino alla data odierna;

Con mie racc. A.R. alle parti del 20/04/2007 (vedi all. 'A.1'), comunicavo l'inizio delle operazioni peritali commessemi per le ore 10,30 del giorno 26/04/2007.

Per tale data ed ora avevo le presenza, presso i luoghi oggetto della presente causa, dell'avv. Vincenzo GENOVESE, difensore e procuratore di parte attore del sig. [redacted] nonché del sig. [redacted] debitore esecutato, il quale, malgrado ripetute richieste da parte del sottoscritto al fine di poter procedere alla operazioni peritali di rito, negava l'accesso (vedi verbale - all. 'A.2').

Per effetto di tale diniego, il sottoscritto rimandava la prosecuzione delle operazioni alla data del 03/05/2007 per le ore 10,30 dando comunicazione verbale al difensore del creditore procedente ed inviando racc. A.R. ai debitori esecutati sig.ri [redacted] (vedi verbale - all. 'A.3').

Per tali data ed ora, dopo oltre quaranta minuti di attesa, non rilevando la presenza di alcuno dei debitori esecutati presso i luoghi oggetto di causa, il sottoscritto richiedeva

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA BARLETTA - ANDRIA - TRANI
INGEGNERE GIUSEPPE ZENOBI
Sez. A - 442
CIVILE AMBIENTALE
INDUSTRIALE
dell'INFORMAZIONE

alla S.V. Ill.ma disposizioni in merito ad un eventuale intervento della P.S. di Andria in caso di ulteriori impedimenti (vedi - all. 'A.4').

A seguito di contatti intervenuti rispettivamente con l'avv. Genovese per la parte attrice e l'avv. Asselta per la parte dei debitori esecutati, fissavo il seguito per il 04/06/2007 alle ore 10,30. Per tali data ed ora avevo la presenza, presso i luoghi oggetto di causa, dei debitori esecutati, sig.ri [redacted] e [redacted], assistiti dall'avv. Luigia ASSELTA e dal C.T.P. geom. Francesco SGARAMELLA e dell'avv. Vincenzo GENOVESE per parte [redacted]

Su precisa ed esplicita richiesta delle parti, di voler convenire ad una transazione, il sottoscritto CTU sospendeva alle ore 10,40 le operazioni peritali e rinviava la prosecuzione delle stesse per il giorno 12/06/2007 alle ore 10,00.

In tale circostanza, preso atto del mancato accordo tra le parti, procedevo alle operazioni di consulenza commessemi eseguendo il rilievo metrico e fotografico, con l'ausilio del geom. Giuseppe PALMITESSA, delle unità immobiliari oggetto di causa alla presenza dei sig.ri [redacted] assistiti dall'avv. Luigia ASSELTA e dal C.T.P. geom. Francesco SGARAMELLA e dell'avv. Vincenzo GENOVESE per parte [redacted]

Alle ore 11,45 le operazioni peritali venivano concluse.

Quanto premesso passo a rassegnare la seguente relazione.

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA BARLETTA-ANDRIA-TRANI
INGEGNERE GIUSEPPE ZENOBI
Sez. A - 442
a) CIVILE AMBIENTALE
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE

RELAZIONE

QUESITO N. 1

"verificare la correttezza dei dati catastali con i quali è stato identificato l'immobile compreso nella divisione".

I beni oggetto della presente procedura sono i seguenti (vedi All. 2):

1) **Appartamento** in Andria sito in Viale Antonio Gramsci con accesso dal cortile comune al **civ. n. 22, int. 2, piano rialzato,** distinto all'Agenzia del Territorio - Uff. Prov.le di Bari al **fg. 30 - p.lla 1202 - sub. 2,** cat. A/2 - cl. 2 - cons. 7 vani - R.C. €. 831,50;

2) **Posto auto coperto** in Andria sito in Viale Antonio Gramsci con accesso dal cortile condominiale al **civ. n. 22, int. 2, piano terra,** distinto all'Agenzia del Territorio - Uff. Prov.le di Bari al **fg. 30 - p.lla 1285 - sub. 4,** cat. C/6 - cl. 5 - cons. 11 mq. - R.C. €. 35,22;



QUESITO N.2

"descrivere l'immobile individuare l'ubicazione, la superficie e le caratteristiche principali".

- Lotto n. 1

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato condominiale, costruito nei primi anni del 1970, con annesso cortile comune avente accesso dal civ. n. 22 di Viale Antonio Gramsci. Detto fabbricato è dotato di ascensore interno per l'accesso ai piani superiori e si compone di n. 4 piani fuori

terra (piano rialzato + n. 3 piani superiori destinati a civile abitazione, sovrastante lastrico solare oltre al piano cantinato), con ingresso dal civ. n. 22 di Viale Antonio Gramsci.

La struttura portante è in c.a. (travi e pilastri), mentre i solai interpiano sono del tipo piano in latero-cemento a travetti prefabbricati.

L'u.i. in oggetto, distinta con il numero interno 2, posta sulla sinistra salendo le scale e confinante con vano tecnico contatori, con proprietà [redacted] o aventi causa e con il cortile comune; è costituita da n. 5 ambienti principali e n. 4 accessori diretti per una superficie utile calpestabile di mq. 113,00 ca. oltre a n. 2 balconi, il primo su distacco con Viale A. Gramsci ed il secondo con affaccio retrano sul cortile comune, della superficie complessiva di mq. 17,82 ca.; la superficie lorda comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, di metà dello spessore dei muri a confine, oltre alla metà della superficie dei balconi, misura mq. 143,00 ca. L'altezza interna misura 2,94 mt. circa. Le pareti verticali sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura del tipo "ducotone", mentre i soffitti sono tinteggiati a tempera.

Al momento del sopralluogo esse si presentavano con scrostature ed estese macchie di umidità, dovute a condensa, molto umide al tatto (vedi documentazione fotografica - all. '3').

Il pavimento è rivestito con mattoni in ceramica, mentre le

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA BARLETTA-ANDRIA-TRANI
INGEGNERE GIUSEPPE ZENOBJ
Sez. A 442
a) CIVILE-AMBIENTALE
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE

pareti del vano cucina sono rivestite con piastrelle monocottura. Detta pavimentazione si presenta consunta oltre alla presenza di numerosi "avvallamenti" dovuti essenzialmente al distacco del collante sottostante.

Le pareti dei due bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica mentre i sanitari (lavabo a colonna, vaso, bidet, vasca da bagno) sono in vetro china smaltato di colore bianco e rubinetteria in acciaio di tipo commerciale.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono del tipo in anticorodal. Il pavimento dei balconi è rivestito con mattonelle in ceramica, delimitato da parapetto in ringhiera metallica.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia ed allaccio alla rete di terra condominiale. L'appartamento è dotato, altresì, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano e radiatori in acciaio.

Nel complesso l'appartamento esaminato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.



- Lotto n. 2

Trattasi di unità immobiliare destinata a posto auto coperto, ubicata al piano terra, con accesso dal cortile condominiale posto al civ. n. 22 di Viale A. Gramsci, confinante con detto cortile, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e proprietà [redacted] salvo altri.

La superficie utile di detta u.i. è di mq. 12,00 ca. mentre la

superficie lorda comprensiva delle murature, oltre alla metà delle murature a confine con altre u.i., misura mq. 14,00 ca..

La struttura portante è in muratura con sovrastante copertura in lastre di cemento amianto, in parte ammalorate, poggiata su elementi (travi e travicelli) in legno e pavimentazione in cemento.

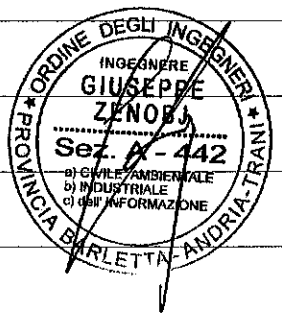
Le pareti interne tinteggiate a tempera, presentano numerose scrostature ed estese macchie di umidità di risalita, risultate asciutte al momento del sopralluogo.

Nell'insieme detta u.i. si presenta in uno stato di degrado manutentivo e conservativo.

QUESITO N. 3

"corredare tale descrizione con rappresentazioni fotografiche e se nel caso planimetrie dell'immobile di cui si tratta".

Vedi allegato 1 e allegato 3



QUESITO N. 4

"stimare il più probabile valore di mercato alla data odierna".

Il criterio da me adottato, per determinare il valore commerciale attuale degli immobili in oggetto, è stato il metodo sintetico comparativo.

Questo metodo consiste nel confrontare gli immobili in oggetto con immobili simili per condizioni interne ed esterne, di cui è possibile conoscere il più probabile valore di mercato, attingendo le notizie presso operatori economici del settore

(agenzie immobiliari, notai, imprese edili, privati, ecc.).

Dalle indagini svolte presso gli operatori economici del settore, tenuto conto delle condizioni su esposte, ho potuto ricavare i seguenti valori di mercato dei beni immobili in oggetto, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale e cioè tenendo conto della superficie lorda comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, di metà dello spessore dei muri a confine, oltre alla metà della superficie dei balconi.

LOTTO n. 1 - valore commerciale/mq.: €. 1.400,00/mq.:

Appartamento in Andria sito in Viale Antonio Gramsci con accesso dal cortile comune al civ. n. 22, int. 2, piano rialzato; superficie lorda calcolata: mq. 143,00 ca.

VALORE COMMERCIALE: 143,00 x 1.400,00= **€. 200.200,00 (diconsi euro duecentomiladuecento/00)**

Detto appartamento, a seguito delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche innanzi descritte, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che vengono stimati in €. 57.000,00 (diconsi euro cinquantasettemila/00).

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. in esame risulta essere pari a: 200.200,00 - 57.000,00= **€. 143.200,00 (diconsi euro centoquarantatremiladuecento/00).**

LOTTO n. 2 - valore commerciale: €. 830,00/mq.:

Posto auto coperto in Andria sito in Viale Antonio Gramsci con accesso dal cortile condominiale al civ. n. 22, piano terra;

superficie lorda calcolata: mq. 14,00 ca.

VALORE COMMERCIALE: 14,00 x 830,00= **€. 11.620,00 (diconsi euro undicimilaseicentoventi/00)**

Detto posto auto coperto, necessita di interventi di manutentivi consistenti anche nella bonifica della copertura in cemento amianto precedentemente illustrata.

Gli interventi di risanamento sono stimati in €. 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00).

Pertanto il più probabile valore di mercato di detta u.i. risulta essere pari a: 11.620,00 - 4.500,00= **€. 7.120,00 (diconsi euro settemilacentoventi/00).**



QUESITO N. 5

"predisporre un progetto di divisione, formando le rispettive quote e determinando gli eventuali conguagli in denaro tenuto conto che ove l'immobile non sia comodamente divisibile deve applicarsi il criterio di cui all'art. 720 C.C.".

Le unità immobiliari, oggetto di controversia, si appartenevano in comunione pro indiviso ai germani [redacted] in virtù della successione ai loro genitori.

Sta' di fatto che con atto di compravendita del 23/11/1995 (rep. n. 12226) a rogito del Notaio dr. Tommaso BRANNO di Andria, il comproprietario [redacted] cedeva, al sig. [redacted], la quota di diritto pari ad 1/3 ad egli appartenente.

Per quanto esposto in precedenza, trattandosi di due unità im-

mobiliari ben distinte, ritengo che si debba procedere alla vendita all'incanto dei due lotti, mentre non ritengo possibile procedere ad ulteriori divisioni degli stessi beni vista la loro consistenza e destinazione.

QUESITO N. 6

"accerti altresì il valore locativo dell'immobile secondo quello che rappresenta, sulla base delle caratteristiche, delle dimensioni, della vetustà ed alla zona in cui è sito l'immobile il reddito da locazione dello stesso a far data dal 1995 sino alla data odierna"

VEDI TABELLE - ALLEGATO 4

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Barletta, li 02/08/2007

L'Esperto

Ing. Giuseppe ZENOBJ

