

TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relativa al contenzioso civile R. G. n. 2374/2023, avente ad oggetto lo scioglimento di comunione promosso da:

[REDACTED]

VS/

[REDACTED]

G.I. Dr. NATALI Antonio Ivan

data 22.08.2024

C.T.U. :
Geom. Leonardo APORTONE



A) PREMESSA

Con ordinanza del 13/05/2024, in relazione al procedimento civile n. 2374/2023, il giudice istruttore dott. NATALI Antonio Ivan, nominava c.t.u. il sottoscritto geom. Leonardo Aportone, iscritto nell'elenco dei cc. tt. uu., presso il Tribunale di Brindisi al n. 2358 e all'Albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. 696, il G.I., assegnava al medesimo il termine di gg 120 per la redazione della relazione peritale in bozza completa di allegati e consegna della definitiva entro il 13.11.2024.

Il sottoscritto, prestava giuramento di rito ed acquisiva attraverso il PCT, i relativi atti inerenti la procedura di che trattasi, al fine di poter procedere alla stima dell'immobile oggetto di causa di scioglimento di comunione, provvedeva al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, del c.p.c., al fine di segnalare al G.I. quelli mancanti o inidonei e previa valutazione della comoda divisibilità dei beni, ha determinato il valore di ciascuna quota indivisa relativamente all'appartamento oggetto di causa di scioglimento di comunione.

Ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia-urbanistica dello stesso, ai fini della commerciabilità, non è stato possibile predisporre un progetto divisionale, a causa della indivisibilità del bene, per cui si è proceduto alla valutazione dell'intero bene e alla determinazione del valore venale di ciascuna quota pro-indivisa, vantata da ciascun comproprietario.

B) INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previa acquisizione degli atti inerenti gli immobili oggetto di perizia (titoli di provenienza delle proprietà, visure catastali, planimetrie del catasto urbano, visure storiche, elaborati planimetrici, successioni, titoli edilizi abilitativi) il sottoscritto, procedeva preliminarmente ad inviare ai legali delle parti in causa, avvisi tramite p.e.c., con cui comunicava, data ed ora del sopralluogo, in relazione alle operazioni peritali da svolgere, presso il bene oggetto di causa di scioglimento della comunione.

In data 27.06.2024, alle ore 9,00, come stabilito in detti avvisi, il sottoscritto



eseguiva sopralluogo in Mesagne alla Via Basilicata n. 6, piano primo, quindi dava inizio alle operazioni peritali, eseguendo rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi a piano terra (vano scala) e piano primo, quindi le operazioni si concludevano alle ore 9,45, con la redazione del verbale di sopralluogo e relativa sottoscrizione da parte dei presenti (ved. Allegato).

C) INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CAUSA

L'unità immobiliare è censita in Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto urbano Comune di Mesagne, foglio 47 p.lla 872 sub. 8, cat A/3, cl 4, vani 6,00, RC € 319,17, Via Basilicata n. 6 piano 1° in testa a:

D) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile di che trattasi, è destinato a civile abitazione si sviluppa al piano primo, con accesso dalla via Basilicata n. 6, attraverso la veranda posta al piano terra, contraddistinta dalla p.lla 872 sub. 4 (area urbana) quindi tramite il corpo scala annesso al sub. 7, si accede all'appartamento al piano primo oggetto della presente relazione peritale.

L'unità immobiliare di che trattasi è composta da ingresso, con due vani letto prospicienti la detta via, disimpegni, tinello-cucina, wc di servizio, bagno, camera e terrazzo.

La superficie coperta lorda è pari a circa mq 110,00.

La struttura portante è del tipo misto costituita da muratura e strutture in c.a., come si evince dagli elaborati grafici progettuali allegati, depositati presso il comune di Mesagne e relativo rilievo effettuato in loco e restituito. La costruzione risulta realizzata alla fine degli anni ottanta.

Le coperture sono piane, costituite da solai latero-cementizi.

Il pavimento solare è stato eseguito con lastre di pietra leccese, poste a pendio su



masso di detriti tufacei, regolarmente giuntate e sigillate con malta cementizia. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognario) allacciati alle rispettive reti pubbliche di fornitura, l'allaccio alla rete fognaria è comune alle due unità immobiliari poste rispettivamente al pt e p1°.

E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a gas, i corpi radianti sono costituiti da elementi in alluminio, in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'intonaco è del tipo civile liscio con finitura a base acrilica, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

I serramenti esterni sono in profilati di alluminio serie piana, dotati di sistemi oscuranti, costituiti da serrande avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato, dotate di ferramenta d'uso regolarmente funzionanti.

La scala è rivestita in lastre di granito, di ottima qualità e manifattura, dotata di regolare corrimano metallico.

I pavimenti dei vani abitativi, sono costituiti da ceramiche sez. cm 40 x 40, in buono stato di conservazione.

Le pareti della zona cottura sono altresì rivestite in ceramica, i servizi igienici, sono pavimentati e rivestiti in ceramica di buona qualità e dotati di apparecchiature sanitarie complete di rubinetterie, regolarmente funzionanti, in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

E) Titoli edilizi abilitativi della costruzione, conformita' urbanistica, agibilità

La costruzione in esame, risulta realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 002809, protocollo n. 002809/87 avente ad oggetto la ristrutturazione del pt, e relativa sopraelevazione a destinazione residenziale, rilasciata in data 02.02.1988, in testa a R. [REDACTED] Enzo, in copia allegata, unitamente all'elaborato grafico, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia.



Lo stato dei luoghi risulta in conformità a quanto riportato nei grafici approvati dal Comune, allegati alla Concessione Edilizia citata in precedenza.
L'immobile in esame risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

Stato di possesso

All'atto del sopralluogo, l'appartamento è risultato occupato dal comproprietario

F) Situazione catastale e relativa conformità

Il modello "B" (planimetria catastale r. 1/200) relativo all'appartamento, è conforme allo stato dei luoghi.

G) divisibilità del bene

Il bene di che trattasi, vista la sua consistenza e conformazione, non può essere materialmente e comodamente diviso.

H) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché ai prezzi praticati da agenzie immobiliari in Mesagne, relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati in zone residenziali, adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della destinazione urbanistica e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico, la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98) computandola in base a:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle



superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.)

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri :

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

N.B. Per i muri di confine con altra proprietà si è computata la metà della superficie del muro stesso.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% dei patii e porticati;

Consistenza dell'immobile;

vano	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coefficiente	Stato di manutenzione	Superficie commerciale mq
VANO SCALA		8,64	1	buono	8,64
TINELLO-CUCINA		29,67	1	buono	29,67
DISIMPEGNO 1		4,47	1	buono	4,47
DISIMPEGNO 2		5,38	1	buono	5,38
LETTO 1		25,67	1	buono	25,67
LETTO 2		15,66	1	buono	15,66
LETTO 3		10,25	1	buono	10,25
BAGNO		6,47	1	buono	6,47
WC		4,02	1	buono	4,02
TERRAZZO		12,39	0,3	buono	3,71
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					113,94



Stima

Si è effettuata un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni, caratteristiche distributive e strutturali, stato di manutenzione generale e caratteristiche di infissi, pavimenti, rivestimenti ed altre opere di finitura.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla superficie commerciale.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V \cdot p_x}{\sum p}$$

$\sum V$ = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$ = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

V_x = valore di stima del bene in esame;

p_x = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 1.000,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 113,94 \times \text{€} \ 1.000,00 = \text{€} \ 113.940,00$$

a detrarre per vetustà il 20% per cui si ha:

$$\text{€} (113.940,00 \times 0,20) = \text{€} \ 22.788,00;$$

$$\text{€} (113.940,00 - 22.788,00) = \text{€} \ 91.152,00 \text{ che si approssima ad } \text{€} \ \mathbf{91.000,00};$$

PRECISAZIONI

Lo scrivente precisa che la determinazione della superficie commerciale precedentemente riportata, si riferisce all'immobile oggetto di scioglimento di comunione, cioè al sub. 8, mentre i balconi e la veranda a prospetto individuati con i subb. 5 e 6, risultano di esclusiva proprietà di [REDACTED]



ciascuno proprietario per ½ gravati da diritto di abitazione in favore di [REDACTED]
[REDACTED] forza di atto di compravendita per notar Francesco DI GREGORIO del 04.11.2020 rep. n. 66532 nota presentata con mod. unico n. 13543.1/2020 ed altresì atto del 04.11.2020 rep. n. 66531 reg.to a Brindisi al n. 8580 in data 10.11.2020 – solo per la continuità storica (ved. visure storiche dei subb. 5 e 6 planimetria e relativo elaborato planimetrico allegati).

I) DETERMINAZIONE DELLE QUOTE SPETTANTI A CIASCUN CONDIVIDENTE

In conclusione secondo gli atti di provenienza delle proprietà, alle rispettive parti in causa spettano le seguenti quote, con i valori espressi in euro:

[REDACTED] nuto) spetta la quota di 16/24
dell'intero valore dell'appartamento distinto con il sub. 8 pari a:

€ 91.000,00 x 16/24 = € 60.667,00

[REDACTED] pre) spetta la quota di 4/24 dell'intero valore
dell'appartamento distinto con il sub. 8 pari a:

$$€ 91.000,00 \times 4/24 = \text{€ } 15.166,50$$

██████████ e) spetta la quota di 4/24 dell'intero valore dell'appartamento distinto con il sub. 8 pari a:

$$€ 91.000,00 \times 4/24 = \text{€ } 15.166,50$$



ELENCO ALLEGATI

- comunicazione scritte via PEC inviate ai legali delle parti in causa;
- verbale di sopralluogo;
- rilievi planimetrici;
- rilievi fotografici;
- atti catastali (visure e planimetrie);
- titoli edilizi abilitativi.

Data 22.08.2024

Il C.T.U.

(geom. Leonardo APORTONE)

