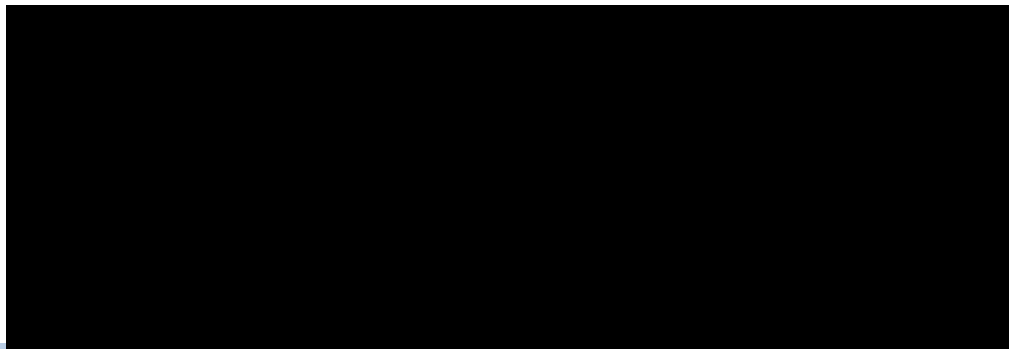


# **TRIBUNALE DI BRINDISI**

**Sezione Contenzioso Civile**

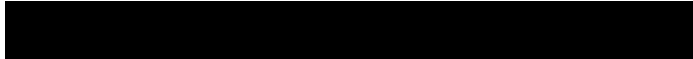
**Procedura n° 1887/2017 R.G.**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Paola LIACI del Tribunale di Brindisi.

### **1. Premessa**

Nel corso dell'udienza del 23 ottobre 2019 la S.V. ill.ma dispose l'acquisizione della perizia di stima redatta dal sottoscritto Ing. Stefano Morciano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n° 758 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con studio in Brindisi alla via Ammiraglio Cagni, 36, riferita ai beni ricadenti nel compendio immobiliare del fallimento n° 31/2017 

Nell'udienza del 18 dicembre 2019 fu stabilito il termine di 30 giorni per la risposta al quesito proposto ovvero stabilire se i beni ricadenti nella massa siano o meno divisibili secondo le rispettive quote di proprietà.



**2. individuazione dei beni**

I beni ricadenti nel fallimento [REDACTED]

[REDACTED] stimati con due distinte relazioni peritali sono i seguenti:

Beni periziati con relazione CTU ed integrazione del 21 febbraio 2018 :

<b>Lotto 1</b>	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i>
<b>Valore</b>	<b>€ 13.400,00 (diconsi € tredicimilaquattrocento/00)</b>

<b>Lotto 2</b>	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
<b>Valore</b>	<b>€ 9.800,00 (diconsi € novemilaottocento/00)</b>

<b>Lotto 3</b>	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.lla 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
<b>Valore</b>	<b>€ 425,00 (diconsi € quattrocentoventicinque/00)</b>

Beni periziati con integrazione CTU del 22 gennaio 2019:

	<i>Quota di 1/4 dell'Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne</i>
--	--



<b>Lotto 4</b>	<i>di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</i>
	<i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18</i>
<b>Valore</b>	<b>€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)</b>

<b>Lotto 5</b>	Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3
	Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21
<b>Valore</b>	<b>€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)</b>

\*\*\*\*\*

**3. Divisibilità dei beni**

Nel precedente paragrafo sono stati elencati le quote di proprietà dei beni oggetto della presente CTU e le relative valutazioni elaborate nell'ambito della procedura fallimentare n° 31/2017.

Si procede a dare risposta al quesito integrativo ovvero a valutare se vi sono le condizioni necessarie per procedere alla divisione di ciascun lotto secondo le rispettive quote di proprietà

**Beni periziati con relazione CTU ed integrazione del 21 febbraio 2018 2019:**

<b>Lotto 1</b>	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.Ila 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i>
<b>Valore</b>	<b>€ 13.400,00 (diconsi € tredicimilaquattrocento/00)</b>

Trattasi di civile abitazione con annessa cantinetta. L'estensione del bene, la distribuzione planimetrica e la collocazione dei vani servizi, non rendono possibile la suddivisione del lotto secondo le quote di proprietà.

\*\*\*\*\*

<b>Lotto 2</b>	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.Ila 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
<b>Valore</b>	<b>€ 9.800,00 (diconsi € novemilaottocento/00)</b>

Trattasi di locale commerciale caratterizzato da una distribuzione planimetrica che unita all'estensione ne determina l'impossibilità di procedere ad una suddivisione secondo le rispettive quote di proprietà.

\*\*\*\*\*



<b>Lotto 3</b>	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.lla 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
<b>Valore</b>	<b>€ 425,00 (diconsi € quattrocentoventicinque/00)</b>

L'estensione del bene renderebbe possibile la suddivisione dello stesso, trattandosi di terreno libero. I costi per il frazionamento sarebbero superiori al valore di mercato del bene: si sconsiglia pertanto la suddivisione in quanto risulterebbe antieconomica.

\*\*\*\*\*

**Beni periziati con integrazione del 22 gennaio 2019:**

<b>Lotto 4</b>	<p><i>Quota di 1/4 dell'Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11</i></p>
<b>Valore</b>	<b>€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)</b>

Trattasi di abitazione unifamiliare caratterizzata da una distribuzione planimetrica che unita all'estensione ne determina l'impossibilità di procedere ad una suddivisione secondo le rispettive quote di proprietà.



\*\*\*\*\*

<b>Lotto 5</b>	Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3
	Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21
	Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09
<b>Valore</b>	<b>€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)</b>

Trattasi di abitazione unifamiliare caratterizzata da una distribuzione planimetrica che unita all'estensione ne determina l'impossibilità di procedere ad una suddivisione secondo le rispettive quote di proprietà.

\*\*\*\*\*

### **3. Conclusioni**

Nel congedarmi non mi resta che ribadire le conclusioni a cui sono giunto: i beni ricadenti nel compendio immobiliare del fallimento n° 31/2017 hanno caratteristiche tali da non poter essere suddivisibili secondo le rispettive quote di proprietà.



Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatemi restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Brindisi lì 3 gennaio 2020

IL C.T.U.

Ing. Stefano Morciano

---

