

Virginia Tarantini
Ingegnere
Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Barletta - Andria - Trani

TRIBUNALE CIVILE DI TRANI

Numero di ruolo generale: 6699/2016

Materia: Diritti reali - possesso - trascrizioni (Possesso/Divisione)

Oggetto: Divisione di beni non caduti in successione

Giudice Istruttore dott.ssa Maristella Sardone

Parti nel procedimento

Attore principale:

Convenuto principale:

_____ARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Via Martiri di Palermo n. 94

70059 Trani (Bt)

Mobile: 388/842322

Email: virginatarantini@libero.it

Virginia Tarantini

Ingegnere

*Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Bari - Andria - Trani*

Il sottoscritto Tarantini Virginia, con studio in Trani (BT), Via Martiri di Palermo n. 94, in data 27/03/2017 è stata nominata C.T.U. del procedimento in oggetto, ed il 18/04/2018 ha prestato giuramento per rispondere al seguente quesito, posto dal Giudice Istruttore in occasione dell'Udienza del 29/03/2017:

- PROCEDA ALLA DIVISIONE DEL COMPENDIO EREDITARIO CON LA FORMAZIONE DI UN PROGETTO DIVISIONALE CHE TENGA CONTO DELLE QUOTE DI LEGGE, PREVIA VALUTAZIONE DELL'EVENTUALE DIVISIBILITA' DEI BENI E, IN CASO DI ESITO NEGATIVO, EVENTUALE VENDITA DEGLI STESSI.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

A seguito della sentenza di fallimento del 15/11/2013 (R.G. il Tribunale di Trani ha dichiarato il fallimento della S.p.A. "C." con sede legale in Canosa di Puglia (BT)

In data 19 maggio 2018 sono iniziate le operazioni peritali, consistite in sopralluogo ed atte ad individuare il valore e la consistenza degli immobili in oggetto e di seguito individuati:

1. Locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 42:

Trattasi di locale ad uso negozio/bottega posto al piano terra, accessibile dai civici nn. 42/44 di Via Carlo Goldoni, oltre che dalla rampa che porta al cortile condominiale e dallo stesso cortile condominiale della palazzina in cui esso è allocato; in realtà dalla strada pubblica, cioè da Via Goldoni, l'unico accessibile risulta quello posto al civico 44, in quanto l'altro risulta sopraelevato rispetto al piano di calpestio di circa 40 cm. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 88, Particella 5164, Sub. 1, cat. C1, consistenza 220 mq, rendita Euro 2.965,50. Esso possiede una superficie commerciale di circa 245 mq ed una altezza interna netta di metri 3,60; attualmente si trova allo stato rustico, privo di pavimenti, rivestimenti ed impianti (sono presenti unicamente le predisposizioni dell'impianto elettrico). Gli infissi consistono in saracinesche in alluminio a protezione degli accessi, e finestre in alluminio e vetro.

Virginia Tarantini

Ingegnere

*Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Barletta - Andria - Trani*

2. Locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 32

Esso è un locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato (accedendo da Via Goldoni), comunicante con il precedente accessibile dai civici nn. 42/44 di Via Carlo Goldoni. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 88, Particella 4397, Sub. 8, cat. C2, consistenza 188 mq, rendita Euro 456,34.

Esso possiede una superficie commerciale di circa 250 mq ed una altezza interna netta di metri 3,40; allo stato attuale versa in scarse condizioni di manutenzione, munito di pavimenti e rivestimento in intonaco e pittura murale ma con le murature spesso interessate da distacchi e infiltrazioni di umidità; esso risulta provvisto di un locale ad uso bagno, ed un piccolo locale deposito al momento del sopralluogo non facilmente accessibili per la presenza di rottami, detriti e materiale di vario genere accatastati nelle vicinanze. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico, ma non ne è stato possibile verificare la funzionalità. Gli infissi consistono in saracinesche in alluminio a protezione degli accessi, e finestre in alluminio e vetro.

CONSIDERAZIONI GENERALI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il locale situato in via Carlo Goldoni in Catasto risultante al civico n. 32 (Foglio 88, Particella 4397, Sub. 8) non è in realtà accessibile direttamente dalla strada pubblica, essendo, a causa della forte pendenza della via, sottoposto rispetto al piano stradale; pertanto si ritiene opportuno, per una mera questione di appetibilità commerciale, vendere i due locali come Lotto unico.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Per la stima degli immobili di cui trattasi è stato applicato il metodo sintetico comparativo, ricavandone quindi il presumibile valore di mercato mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e controllando tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. In questo modo è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del mercato locale dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio: ridotta richiesta di tipologie commerciali similari in zona, anche se la superficie del Lotto potrebbe suscitare un discreto interesse in quanto la zona è carente di attività commerciali (nello specifico supermercati) di ampia superficie; tendenza all'acquisto

Virginia Tarantini

Ingegnere

*Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Bari - Andria - Trani*

di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare; con l' utilizzo della tabella Geopoi è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni rilevate di seguito è stata effettuata una media aritmetica sui relativi prezzi a mq degli immobili:

COMPARATIVO n. 1)

Locale commerciale in ottime condizioni di 67 mq con altezza di 4 mq con bagno e ampia vetrina, sito in Canosa di Puglia zona centrale:

Fonte: Agenzia Immobiliare Soluzione Casa di Pinnelli Michele, via Kennedy, 2 Canosa di Puglia (BT).

Prezzo: € 65.000,00

COMPARATIVO n. 2)

Locale commerciale in Corso Gramsci, prospiciente Piazza della Repubblica, con superficie complessiva di 40 mq circa, con volte a botte, da ristrutturare. Cl.Energ:"G".

Fonte: Agenzia Immobiliare Soluzione Casa di Pinnelli Michele, via Kennedy, 2 Canosa di Puglia (BT).

Prezzo: € 40.000,00

COMPARATIVO n. 3)

Locale artigianale a piano rialzato di 120 mq circa con doppia vetrina, piccola verandina antistante l'entrata e una veranda di 100 mq sul retro del locale. Il locale è a norma ed è attualmente locato ad una panetteria con un buon rendimento. Cl.Energ:"G".

Fonte: Agenzia Immobiliare Soluzione Casa di Pinnelli Michele, via Kennedy, 2 Canosa di Puglia (BT).

Prezzo: € 150.000,00

Virginia Tarantini

Ingegnere

Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Bari - Andria - Trani

COMPARATIVO n. 4)

Centralissimo locale commerciale sito in Canosa di Puglia alla via Muscio Seevola su due superfici, piano terra comprensivo di ripostiglio e vano servizio di circa mq.125 e piano interrato ad uso deposito di circa mq.300, tripli accessi.

Fonte: Annuncio privato.

Prezzo: € 250.000,00

Il prezzo a mq. Medio risulta il seguente:

$$(970,15 + 1.000,00 + 681,82 + 588,24) / 4 = \text{Euro/mq } 810,06$$

D'altronde, le tabelle relative alla Banca dati delle quotazioni immobiliari relativa al 2° semestre 2017, rilevano le seguenti fasce di prezzo:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Città: CANOSA DI PUGLIA

Fascia zona: Centrale-VIA A. DE GASPERI - VIA BALILLA - VIA C. GOLDONI - VIA D. ALIGHIERI - C. SAN CARIBALDI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Migliori	Normale	500	700	L	1,0	2,0	L
Peggiori	Normale	1000	1500	L	5,0	7,0	L

Via Marconi di Palermo n. 94

70059 Trani (Ba)

Mobile: 388/8422322

Email: virginiaatarantini@libero.it

Virginia Zanuttini

Ingegnera

*Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Barietta - Andria - Trani*

A questo punto è opportuno osservare che il locale 2), attualmente a destinazione magazzino, ma comunque con ingresso non facilmente accessibile se non dall'adiacente locale n. 1), è suscettibile di eventuale cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale e, come tale, essere assoggettato ad una migliore valutazione economica se venduto unitamente al primo.

Visti i valori della tabella Geopoi e i prezzi medi del mercato immobiliare locale, considerate le pessime condizioni manutentive degli immobili si attribuiscono le seguenti valutazioni:

- per il locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 32;
Locale commerciale di mq. 245 x Euro 1.150,00/mq = Euro 281.750,00
- per il locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 32;
Magazzino di mq. 250 x Euro 650,00/mq = Euro 162.500,00

Pertanto la valutazione complessiva dell'unico Lotto è la seguente:

Euro (281.750,00 + 162.500,00) = Euro 444.250,00.

Arrotondabile ad **Euro 444.000,00.**

Va notato che, come sarebbe opportuno, per una migliore convenienza commerciale, vendere i locali in questione come unico Lotto, così non sarebbe esso divisibile in più unità immobiliari data la configurazione planimetrica, l'ubicazione delle predisposizioni impiantistiche ed accessi agli impianti tecnologici condominiali (tubazione di scarico delle acque nere, piuttosto che carico dell'acqua potabile etc.). Le possibili soluzioni proposte per la divisibilità potrebbero essere: a) un coerede interessato alla totale acquisizione del cespite che corrisponda ai restanti le rispettive quote del compendio ereditario con conguagli in denaro; ovvero b) la vendita del cespite e la divisione in quote tra i comproprietari degli immobili.

Nella fattispecie le quote di divisione risultano le seguenti:

e €

Virginia Tarantini
Ingegnere
Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Barletta - Andria - Trani

• Proprietà per 1/3:

• Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni.

Pertanto, la quota alienabile dal compendio immobiliare stimato in oggetto, corrispondente a quella del si, ammonterebbe, viste le premesse, ad 1/3 della stima complessiva:

Euro 444.000,00 / 3 = Euro 148.000,00

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto

Trani, 26 settembre 2018

Il Consulente Tecnico



Via Martiri di Valerio n. 94

70059 Trani (Ba)

Mobile: 399/8422422

Email: virginiaatarantini@libero.it