

## TRIBUNALE DI BRINDISI

PROC. N° 1337/23 R.G. [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Mazzone, regolarmente iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 1297 (ex 453) , con studio in Brindisi alla Corte Belvedere n. 1, ad evasione dell'incarico conferitogli da parte del Giudice Istruttore Dr. Stefano Sales con provvedimento del 27/09/2023, in fede al suddetto incarico, avendo proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti, i sopralluoghi, i rilievi e le ricerche richieste dal caso trattato, riporta dappresso il risultato di tutto quanto da lui personalmente appurato in risposta ai quesiti proposti.

### PREMESSA

All'udienza del 15/01/2024, dopo aver prestato il giuramento di rito, il G.I. Dr. Stefano Sales mi sottoponeva i seguenti quesiti.

- 1) Descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri della stima;**
- 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;**
- 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;**
- 4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'artt.29 comma 1 bis Legge n.52 del 27/02/1985.**

Il Giudice disponeva che il ctu trasmettesse una bozza della relazione entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni ed alle parti concedeva il termine di giorni 20 per



avanzare eventuali osservazioni ed ulteriore termine al tu di giorni 20 per depositare la consulenza corredata delle risposte alle osservazioni. Rinviava la causa all'udienza del 17/06/2024.

### OPERAZIONI PERITALI

- 23/01/2024 ore 9,00 .

Così come concordato con gli interessati a mezzo pec, alle ore 9,00 raggiungevo l'appartamento in Brindisi al Viale Belgio civ. 60, terzo piano. Dopo aver esaminato gli atti di causa con particolare riferimento all'elenco dei cespiti costituenti l'asse

[REDACTED]

stato e la consistenza planovolumetrica nonché la dotazione impiantistica e lo stato di manutenzione generale al fine di una corretta collocazione dello stesso sul locale mercato immobiliare. Dopo aver visionato la cantinola ed il posto auto scoperto situati all'interno dello stesso plesso, raggiungevo il villino ad uso di vacanze estive situato in località "Case Bianche (Miramare)" di Torchiarolo, composto da piano terra e primo piano con spazio esterno recintato annesso. Anche in questo caso , presenti le germane s [REDACTED] effettuavo il rilievo dell'immobile e ne fotografavo i particolari interni ed esterni prestando attenzione alla rispondenza dello stato dei luoghi alle autorizzazioni comunali trattandosi di fabbricato realizzato in assenza di autorizzazioni e successivamente condonato ai sensi della L. 47/85. Alle ore 10,15, ritenendo di aver desunto tutti i dati di rilievo utili all'espletamento dell'incarico affidatomi, dichiaravo ultimato il sopralluogo e redigevo il relativo verbale (**vedi verbale in allegato "a"**) .

### BREVE SINTESI ATTI DI CAUSA

- [REDACTED]
- in conseguenza della morte del loro padre [REDACTED] venuta in data 14/11/2022, si apriva la successione in favore dei cinque figli;
  - i beni caduti in successione sono:



- a) appartamento in Brindisi al Viale Belgio civ. 60;
- b) posto auto sito in Brindisi al Viale Belgio civ. 60;
- c) deposito sito in Brindisi al Viale Belgio civ. 60 ;
- d) villino sito in Torchiarolo alla Via Pisa della località Case Bianche (Miramare);

-i germani ricorrenti , vedevano fallire tutti i tentativi di divisione dei beni fatti con la [REDACTED] la procedura di mediazione ex art. 5 D.L. n. 28 del 04.03.2010;

- per tali ragioni le istanti, in qualità di coeredi, hanno urgenza di addivenire allo scioglimento della comunione.

Tutto quanto innanzi premesso, [REDACTED] pro fratello, come sopra identificati, citavano la sorella [REDACTED] finchè il Giudice, disattesa ogni contraria eccezione e deduzione, dichiarasse la divisione giudiziale degli immobili e nel caso di indivisibilità, ne ordinasse la vendita con il pagamento delle spese processuali tutte a carico della germana sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] tumace nel presente giudizio.

### RICERCHE SVOLTE

I quesiti formulati in sede di udienza di nomina mi richiedono di individuare il valore di mercato all'attualità degli immobili relitti dal de cuius [REDACTED]. Le ricerche sono state pertanto indirizzate ad acquisire tutta una serie di dati certi riferiti ad operazioni di compravendite di immobili in tutto analoghi a quelli oggetto della presente stima e ciò con l'ausilio delle agenzie immobiliari che operano nel comune di Brindisi nonché avvalendomi dei dati dell'Osservatorio Immobiliare e dell'esperienza personale di ben 25 anni di perito estimatore beneviso di Banca Commerciale Italiana oggi Banca Intesa. La ricerca si è dunque articolata nelle seguenti fasi:

- reperimento di numerosi prezzi di vendita di immobili nella stessa zona e formazione della scala dei prezzi;
- eliminazione dalla scala di tutti quei valori rivenienti da situazioni di eccezionalità e/o non ordinarie;



- individuazione degli immobili di detta scala aventi caratteristiche intrinseche il più possibile simili a quelli in oggetto e ciò in perfetto ossequio al criterio estimativo della "surrogabilità" in base al quale si attribuisce ad un bene considerato il prezzo di un altro bene capace di espletare la sua stessa utilità e perciò ad esso sostituibile;
- redazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa finale.

Ho altresì indirizzato le ricerche alla individuazione di tutta una serie di canoni locativi pagati per immobili simili allo scopo di calcolare e riscontrare il saggio di capitalizzazione attualmente praticato sul mercato di Brindisi che ha poi consentito l'applicazione del metodo di stima analitico o per capitalizzazione dei redditi. Le stime finali sono quindi scaturite principalmente da giudizi sintetici poi verificati con metodi analitici senza peraltro mai distogliere l'attenzione dalla realtà del mercato immobiliare della zona. Da ultimo, ho accertato la conformità edilizia, urbanistica e catastale dei fabbricati oltre che sulla scorta della documentazione in mio possesso, anche recandomi presso l'Ufficio del Catasto di Brindisi.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, DATI CATASTALI E LORO REALE CONSISTENZA (vedi set foto e planimetrie in allegato "b" e dati catastali in allegato "c")**

Il compendio immobiliare relitto dal de cuius sig.  i :

- 1) appartamento in Brindisi al Viale Belgio civ. 60 (lotto "A");
- 2) posto auto sito in Brindisi al Viale Belgio civ. 60 (lotto "B");
- 3) deposito sito in Brindisi al Viale Belgio civ. 60 (lotto "C") ;
- 4) villino sito in Torchiarolo (br) alla Via Pisa della località "Case Bianche (Miramare)"(lotto "D").

Per il calcolo della superficie da assumere nella stima dei lotti, è il caso di precisare che per superficie principale intenderò tutte le superfici a destinazione d'uso principale e cioè quelle per le quali il mercato immobiliare individua valori unitari specifici includendo in tali superfici anche i vani a servizio diretto dell'abitazione



quali bagni, ingressi, vano scala, corridoi, ripostigli, ecc. La superficie principale sarà quindi determinata applicando i coefficienti indicati nella seguente tabella.

<b>Superfici calpestabili</b>	<b>100%</b>
<b>Superfici occupate da pareti divisorie interne</b>	<b>100%</b>
<b>Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (spessore max di 50 cm.)</b>	<b>100%</b>
<b>Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (spessore max di cm. 25)</b>	<b>50%</b>

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali e per la gran parte ad esse contigue quali balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, ecc. Per superfici delle pertinenze si intendono quelle degli elementi accessori per i quali la caratteristica della contiguità non è indispensabile quali cantine, soffitte, mansarde, taverne, box, ecc. Nel nostro caso, le due pertinenze costituite dal posto auto scoperto e la cantinola al piano terra, essendo censite ed individuate separatamente, possono essere trasferite singolarmente e pertanto, saranno trattate come lotti indipendenti ("B"- "C"). Le precisazioni innanzi esposte introducono la definizione della superficie commerciale che rappresenta la quantificazione base per la misurazione della consistenza dell'immobile e viene utilizzata con la gran parte dei metodi di stima. La superficie commerciale sarà quindi calcolata come sommatoria dei seguenti addendi:

- superfici principali;
- superfici secondarie opportunamente ponderate;
- superfici delle pertinenze opportunamente ponderate.

Il coefficiente di ponderazione delle superficie secondarie e delle pertinenze è pari al rapporto tra i parametri unitari di valore (€/mq) di tali superfici e quelli relativi alla superficie principale cui si riferiscono.



## **- Lotto "A"**

Trattasi di appartamento per civile abitazione situato al terzo piano di un fabbricato condominiale pluripiano, munito di impianto ascensore, contraddistinto dalla lettera "F", alla scala "B", int. 6 composto da n. tre vani letto, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno con n. 5 balconi affacciati su fronti opposti. Lo stato di manutenzione è mediocre in quanto da diverso tempo disabitato e pertanto bisognoso di interventi di adeguamento di tutti gli impianti (idrico, fognario, elettrico e termico) nonché della sostituzione della gran parte delle rifiniture interne che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (inizi anni '70). I pavimenti sono in ceramica monocottura del formato cm.30x30 con battiscopa in similare, le porte interne in legno noce tanganka, gli infissi esterni in profilati di alluminio con vetri semidoppi ed avvolgibili in materiale plastico. Il bagno è fornito di sanitari e rubinetteria di media qualità. Presenza di impianto termico alimentato da caldaia indipendente situata sul balcone della cucina non più funzionante da diverso tempo, con elementi radianti in ghisa. L'ubicazione è ottimale in quanto il quartiere "Bozzano" di Brindisi è provvisto di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie con una fitta presenza di altri condomini residenziali, ampi spazi a verde pubblico e privato, negozi ed uffici. Il balcone con affaccio sul cortile interno, accessibile dal vano cucina, è stato chiuso con una veranda in assenza di autorizzazioni comunali e questa infrastruttura deve essere pertanto rimossa. Ai fini della stima dell'appartamento (Lotto "A"), quantifico la superficie commerciale, con i criteri innanzi esposti, in complessivi mq.140,00 tenendo presente che il cespite in oggetto possiede ben 5 balconate. L'immobile è censito nel C.F. del Comune di Brindisi al fg.54, p.lla 2032, sub. 111, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, Z.C. 1, sup. mq.145, vani 6,5, R.C. € 621,04 (**Vedi allegati "b"**).

## **- Lotto "B"**

Trattasi di posto auto scoperto situato nel cortile dello stesso edificio in cui ricade il lotto "A", facilmente raggiungibile dalla viabilità interna avente accesso dal civico n. 60 di Viale Belgio a mezzo di cancello carrabile motorizzato. Il posto auto possiede



una superficie di circa mq. 11,00 (mt. 5 x 2,20) ed è confinante con altri due posti e con spazio di manovra condominiale. E' in normale stato in quanto il condominio presta attenzione alla manutenzione degli spazi a verde interni e delle zone asfaltate oltre a tutti gli impianti presenti (idrico-fognario ed elettrico). Il posto auto è censito nel C.F. di Brindisi al fg.54, p.lla 176,sub. 70, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, Z.C. 1, sup. mq.11 (**vedi allegato "b"**).

#### **- Lotto "C"**

Trattasi di una cantinola situata al piano terra dello stesso corpo scala in cui ricade il lotto "A", avente superficie di mq. 7,00 ed accessibile da corridoio che disimpegna le restanti cantinole. Presenza di impianto elettrico e di porta con chiusura a chiave. La cantinola è in normale stato di manutenzione e le sue ridotte dimensioni le consentono esclusivamente l'utilizzo a deposito. E' censita nel C.F. di Brindisi al fg.54, p.lla 2032,sub.102, categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, Z.C. 1, sup. mq.7,00 (**vedi allegato "b"**).

#### **-Lotto "D"**

Villa ad uso di vacanze estive situata nel comune di Torchiarolo , in località "Case Bianche (Miramare)" alla via Pisa, piano terra e primo con spazio esterno del tutto recintato annesso munito di cancello carrabile. La struttura è in muratura portante di adeguato spessore con solai piani in latero cemento e murature esterne in conci di tufo e/o cemento da cm.30. Pavimenti in marmo e ceramica con battiscopa in similare. Infissi interni in legno noce tanganika ed infissi esterni in legno abete verniciato con vetri semidoppi e persiane in alluminio e/o alluminio in materiale plastico.Predisposizione di impianto termico. Normale lo stato di manutenzione generale anche se la dotazione impiantistica è da adeguare alle vigenti normative con impianti idrico-fognario allacciati ad utenza privata ed elettrico ad utenza pubblica. E' articolata su due livelli, con al piano terra zona giorno composta da soggiorno, cucina, w.c., porticato antistante, lavanderia retrostante ed in adiacenza, un locale deposito avente accesso dall'esterno. Al primo piano si trovano tre vani letto, secondo bagno e disimpegno, il tutto per una superficie coperta commerciale di mq. 170,00. La



villa insiste su di un lotto di terreno avente superficie di circa mq. 600 del tutto pavimentato e recintato. L'ubicazione è a circa 2 km. dal litorale adriatico in zona urbanizzata con la presenza di altre ville tutte accessibili dalla viabilità comunale: la sua destinazione fisiologica è ad uso di vacanze estive in una zona sprovvista di negozi e/o altre attività commerciali. Nel C.F. del Comune di Torchiarolo è riportata al fg. 4, p.lla 616, subb. 3-2-1, categ. A/7, Classe U, Cons. 7,5 vani (**vedi allegato "b"**).

### **CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

L'appartamento per civile abitazione è situato al terzo piano di un fabbricato condominiale realizzato con licenza edilizia n. 2946/92 rilasciata dal Sindaco del Comune di Brindisi in data 07/06/2011, dichiarato abitabile con provvedimento del 23/12/1975. Successivamente a tale data, non ha subito sostanziali modifiche a meno dell'installazione di una veranda in ferro e vetri a chiusura del balcone avente accesso diretto dalla cucina. La veranda non è mai stata regolarizzata e pertanto, prima della vendita e/o assegnazione va rimossa. Il posto auto situato nel cortile dell'edificio e la cantinola al piano terra dello stesso corpo scala, sono regolarmente censiti e urbanisticamente in regola e possono essere trasferiti anche separatamente ed indipendentemente dall'appartamento di cui al lotto "A". La villa al mare situata nel Comune di Torchiarolo(Br) è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in quanto interamente realizzata in assenza di autorizzazioni; ha conseguito la concessione edilizia in sanatoria n. 2010 del 03/03/2009 e pertanto, al pari degli altri immobili caduti in successione è regolare in quanto sussiste sia la conformità urbanistico-edilizia che quella catastale. Il compendio relitto quindi risulta idoneo alla vendita.

### **CRITERI DI STIMA E VALORE DEGLI IMMOBILI CON RIFERIMENTO ALL'ATTUALITA'**

Il giudizio di valore che sintetizza ed esprime la stima, sarà determinato con opportune metodologie considerando la collocazione dell'immobile sul locale



mercato immobiliare e quindi l'apprezzamento che l'ordinario operatore manifesterebbe per il cespite nelle sue attuali condizioni. Il mercato immobiliare contempla tre grandezze scientificamente ben definibili e perciò non equivoche, che sono il costo, l'utilità ed il prezzo, grandezze che sono misurabili in sede storica e stimabili in sede di previsione estimativa. Alle grandezze economiche indicate corrispondono, principalmente, i seguenti due criteri di valutazione:

**1) valutazione in base al prezzo di compravendita o di mercato;**

**2) valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi a determinato saggio, per quei beni che forniscono prestazioni utili o servizi aventi un loro prezzo autonomo di mercato;**

Tali considerazioni introducono l'aspetto metodologico della questione.

#### **- Valutazione in base al prezzo di compravendita o di mercato**

E' sempre possibile la stima " sintetica" o "diretta" fondata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima, nello stesso mercato. L'esistenza di un mercato attivo in cui è possibile rinvenire numerosi dati storici, i prezzi di mercato, consente la formazione di una distribuzione di frequenza dei prezzi, ossia di una serie ordinata dei dati ciascuno affetto da una determinata frequenza. In generale, quando ciò si verifica, nella pratica la distribuzione, pur difforme dalla curva normale, è affetta da limitata asimmetria e ciò se i dati sono stati assunti in maniera critica. Per una distribuzione siffatta, detto  $P_i$  il generico prezzo ed  $n_i$  la relativa frequenza, ossia il numero di volte in cui  $P_i$  è rinvenuto nel mercato, il valore medio sarà espresso dalla seguente formula:

$$P = \frac{\sum n_i P_i}{\sum n_i} \quad (1)$$

del tutto conforme all'espressione generale della media nelle distribuzioni di frequenza:

$$X = \frac{\sum f_i X_i}{\sum f_i} \quad (2)$$

e cioè, della media aritmetica, ponderata con pesi  $f_i$ , dei dati  $X_i$ .



Ora evidentemente, l'accezione propria dell'espressione "più probabile valore" (di mercato, di costo ecc.), è probabilistica ossia equivale a "più frequente valore". Nella pratica però nelle distribuzioni di frequenza ordinabili con prezzi di beni equivalenti, nei mercati urbani, si verificano modeste asimmetrie e possono darsi curve bimodali o plurimodali, non curve normali. Cosicché si assume il valore medio ponderato espresso, in via generale, dalla formula (2), come equivalente del valore più probabile cercato. Quindi, trattandosi di determinare il "più probabile valore di mercato" di un bene, ordinata la distribuzione di frequenza dei dati storici, quando riesca possibile, si assumerà come valore cercato il valore (1)

$$V = \frac{\sum ni Pi}{\sum ni} \quad (3)$$

specializzazione della (2). Ma la possibilità di determinare con procedimento sintetico diretto il valore di mercato di un immobile, postula la disponibilità di un ampio universo di dati storici, relativi a beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, secondo l'aspetto economico da riguardare. Nel caso degli immobili situati in Brindisi, esiste un mercato attivo, caratterizzato da un discreto numero di vendite da parte di acquirenti che guardano alla zona per la sua centralità e vicinanza al centro della città. Con il criterio innanzi riportato si è effettuata un'accurata indagine di mercato campionando tutta una serie di dati certi rivenienti da esperienze di compravendite di immobili in tutto analoghi.

#### **- Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi**

La presenza di un discreto numero di prezzi d'uso e cioè di canoni locativi degli immobili urbani connessi, evidentemente, alla diffusione del titolo di godimento "per affitto" delle abitazioni, determina la disponibilità di un'ampia casistica di redditi immobiliari che consentono, in via generale, l'applicazione del procedimento di stima analitica per "capitalizzazione dei redditi" metodo questo che può essere utilizzato in ogni caso per verificare la veridicità del valore scaturito con il metodo sintetico diretto. Nel nostro caso la disponibilità di un'ampia casistica di redditi immobiliari consente, in via generale, l'applicazione di detto procedimento di stima analitica.



Assunti pertanto tutta una serie di redditi netti,  $R_i$  e di prezzi  $P_i$ , è determinabile il saggio medio di capitalizzazione

$$r = \frac{\sum R_i}{\sum P_i} \quad (4)$$

coerente con l'espressione generale (2) della media ponderata nelle distribuzioni di frequenza. Tenuto conto del riferimento all'attualità e delle particolari circostanze economiche che sollecitano la trasformazione del risparmio in capitale immobiliare urbano come effettivo riparo alle erosioni inflazionistiche, può concludersi che attualmente il tasso medio di redditività dell'investimento urbano oscilla, nel mercato di Brindisi, intorno al 5%. Dal reddito ordinario poi dei lotti, determinato attraverso le specifiche indicazioni delle situazioni locative del fabbricato e le indicazioni di mercato, si devono detrarre le spese di gestione e le imposte. Si tratta quindi di determinare per l'immobile da stimare il reddito da capitalizzare e cioè il reddito netto ottenuto dal reddito lordo futuro, medio e continuativo, ordinariamente prevedibile, depurato da spese ed imposte.

La valutazione analitica quindi da confrontare con quanto accertato con il metodo sintetico diretto, scaturisce dal rapporto del reddito netto capitalizzabile con il saggio di capitalizzazione secondo la seguente formula:

$$V = \frac{R_n}{r}$$

E' evidente che tale metodo analitico postula accurate indagini sul mercato locativo degli immobili nella zona. Con i criteri innanzi riportati si è effettuata una accurata indagine di mercato campionando tutta una serie di canoni certi riguardanti contratti di locazione di immobili in tutto analoghi ai lotti "A", "B", "C" e "D".

### **Lotto "A"**

L'appartamento da stimare è posizionato al centro del quartiere "Bozzano" e la sua consistenza edilizia insieme alle sue caratteristiche distributive tecnologiche e costruttive sono buone anche in considerazione che l'appartamento non ha subito alcuna modifica rispetto al suo stato originario a meno dell'installazione di una



vetrata sul balcone della cucina. Per immobili analoghi l'indagine di mercato ha sortito valori medi unitari compresi tra €/mq. 900-1.000 potendosi, in tal modo assumere, con buona approssimazione, il valore unitario medio di mercato di €/mq. 950,00 . Risulta pertanto la seguente stima:

$$V_s = \text{mq. } 140 \times \text{€/mq. } 950,00 = \text{€ } 133.000,00$$

Volendo verificare per via analitica, assumo un canone lordo annuo di € 8.000,00 e considerata l'incidenza del 20% di tutte le spese da sostenere da parte del proprietario, tenuto altresì conto del riferimento all'attualità e delle particolari circostanze economiche che sollecitano la trasformazione del risparmio in capitale immobiliare urbano come effettivo riparo alle erosioni inflazionistiche, concludo che attualmente il tasso medio di redditività dell'investimento urbano oscilla nel mercato di Brindisi intorno al 5%. Risulta, in tal modo, la seguente stima:

$$V_a = \frac{R_n}{r} = \frac{8.000 - 1.600}{0,05} = \frac{6.400}{0,05} = \text{€ } 128.000,00$$

Facendo la semplice media aritmetica tra i due valori, posso stabilire il valore attuale di mercato del lotto "A":

$$V_m \text{ lotto "A"} = \frac{133.000,00 + 128.000,00}{2} = \text{€ } 130.500,00$$

### **Lotto "B"**

Per il posto auto l'indagine di mercato ha sortito valori medi unitari compresi tra €/mq. 840-860 potendo, in tal modo assumere, con buona approssimazione, il valore unitario medio pari ad €/mq. 850,00. Risulta pertanto la seguente stima del valore attuale di mercato:

$$V_s = \text{mq. } 11 \times \text{€/mq. } 850 = \text{€ } 9.350,00$$



Verifico anche in questo caso per via analitica assumendo il canone lordo annuo di € 600,00, considerata l'incidenza del 20% di tutte le spese da sostenere da parte del proprietario ed il saggio del 5%, risulta la seguente stima:

$$Va = \frac{Rn}{r} = \frac{600 - 120}{0,05} = \frac{480}{0,05} = € 9.600,00$$

Facendo la media aritmetica, posso stabilire il valore attuale di mercato del lotto "B":

$$Vm \text{ lotto "B"} = 9.350,00 + 9.600,00/2 = € 9.475,00$$

### Lotto "C"

Per la cantinola, procedendo prima per via sintetica e poi analitica, ottengo il seguente risultato. Valori unitari di mercato scaturiti dalla ricerca variabili tra €/mq. 490-510:

$$Vs = mq. 7,00 \times €/mq. 500 = 3.500,00$$

Canoni lordi annui compresi tra € 190-210:

$$Va = 200 - 20\%/0,05 = 160/0,05 = 3.200,00$$

Facendo anche in questo caso la media aritmetica, posso stabilire il valore attuale di mercato della cantinola di cui al lotto "C":

$$Vm \text{ lotto "C"} = 3.500,00 + 3.200,00/2 = € 3.350,00$$

### Lotto "D"

La villa da stimare è posizionata in località prossima al litorale adriatico e la sua consistenza edilizia insieme alle sue caratteristiche distributive tecnologiche e costruttive sono buone anche in considerazione che non ha subito alcuna modifica rispetto al suo stato originario. Per immobili analoghi l'indagine di mercato ha sortito valori medi unitari compresi tra €/mq.545,00-555,00 potendosi, in tal modo



assumere, con buona approssimazione, il valore unitario medio di mercato di €/mq. 550,00 . Risulta pertanto la seguente stima:

$$V_s = \text{mq.}170 \times \text{€/mq.}550,00 = \text{€}93.500,00$$

Volendo verificare per via analitica, assumo un canone lordo annuo di € 6.000,00 e considerata l'incidenza del 20% di tutte le spese da sostenere da parte del proprietario, tenuto altresì conto del riferimento all'attualità e delle particolari circostanze economiche che sollecitano la trasformazione del risparmio in capitale immobiliare urbano come effettivo riparo alle erosioni inflazionistiche, concludo che attualmente il tasso medio di redditività dell'investimento urbano oscilla nel mercato di Brindisi intorno al 5%. Risulta, in tal modo, la seguente stima:

$$V_a = \frac{R_n}{r} = \frac{6.000 - 1.200}{0,05} = \frac{4.800}{0,05} = \text{€}96.000,00$$

Facendo la media aritmetica tra il valore ottenuto per via sintetica e quello per via analitica, posso stabilire il valore attuale di mercato della villa di località "Case Bianche (Miramare)" in Torchiarolo (Br) di cui al lotto "D":

$$V_m \text{ lotto "C"} = \frac{93.500,00 + 96.000,00}{2} = \text{€}94.750,00$$

#### SCHEMA DELLE VALUTAZIONI

CESPITE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	VALUTAZIONE
(LOTTO A) appartamento 3° piano	Viale Belgio civ. 60 Brindisi	Mq. 140	€ 130.500,00
(LOTTO B) posto auto scoperto piano terra	Viale Belgio civ. 60 Brindisi	Mq. 11	€ 9.350,00
(LOTTO C) cantinola piano terra	Viale Belgio civ. 60 Brindisi	Mq. 7,00	€ 3.350,00
(LOTTO D) villa in Torchiarolo piano terra e primo	Località "Case Bianche Miramare" via Pisa di Torchiarolo (Br)	Mq.170	€ 94.750,00
			<b>€ 237.950,00</b>

**Valore totale asse ereditario= € 237.950,00**



## SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE TRA LE PARTI IN CAUSA SECONDO

### LE QUOTE AD OGNUNO SPETTANTI

In data 14/11/2022 decedeva in [REDACTED] lasciando eredi i propri cinque figli che risultavano già in parte proprietari degli immobili relitti in virtù di successione ereditaria del 13/03/2020 dalla loro madre [REDACTED]. E' evidente come non sia possibile predisporre alcun progetto divisionale non essendo gli immobili comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti perchè ciò comporterebbe di certo spese eccessive, rilevanti opere di modifica nonchè onerose servitù reciproche incidendo in tal modo sensibilmente, sul valore di ogni singolo lotto. Pertanto il patrimonio deve essere posto in vendita ed il ricavato suddiviso in parti uguali tra tutti i figli.

### REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I Lotti A-B-C-D sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentano i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche nonchè i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'artt.29 comma 1 bis Legge n.52 del 27/02/1985.



## RIEPILOGO

- *Le ricerche effettuate presso i pubblici uffici, hanno acclarato che gli immobili sono in regola dal punto di vista urbanistico e catastale a meno di ininfluenti modifiche interne e presentano tutti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'artt.29 comma 1 bis Legge n.52 del 27/02/1985.*
- *Il capitale immobiliare relitto possiede un valore attuale di mercato di € 237.950,00 , considerati i tipi edilizi in esame, le loro effettive condizioni di manutenzione generali, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per le valutazioni si è adoperato il metodo sintetico diretto poi verificato con il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo.*
- *E' di tutta evidenza l'impossibilità per gli immobili di essere suddivisi tra le parti in causa secondo le quote ad ognuno spettanti. Il patrimonio deve essere pertanto posto in vendita ed il ricavato suddiviso in parti uguali tra tutti e cinque i figli.*

Il ctu, ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che si rendessero necessari.

**IL C.T.U.**

**Brindisi, Aprile 2024**

**Ing. Giuseppe Mazzone**

