

TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relativa al contenzioso civile R. G. n. **1928/2023**, promosso da:

FINO 2

(Parte Attrice)

VS

+ 4

(Parte Convenute)

G.I. Dr. STEFANO SALES

data 16.07.2024

C.T.U. :
Geom. Pasquale Vittorio Centonze




Premessa

All'udienza tenutasi il 15.04.2024, in relazione al procedimento civile n.1928/2023, il giudice istruttore dott. Stefano Sales, nominava c.t.u. il sottoscritto geom. Pasquale Vittorio Centonze, iscritto nell'elenco dei cc.tt.uu., presso il Tribunale di Brindisi al n. 2359 e all'Albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n.1302 .

In tale circostanza, lo scrivente prestava giuramento di rito ed acquisiva copia del verbale di comparizione e relativi atti inerenti la procedura di che trattasi, al medesimo, venivano posti 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 sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi 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'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;
- 4) dica se gli immobili sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n.52

Inizio delle operazioni peritali

Previa acquisizione degli atti inerenti gli immobili oggetto di perizia (titoli di provenienza, visure catastali, planimetrie del catasto urbano, visure storiche, estratti di mappa dei terreni) 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 i beni oggetto di causa.

In data 24.06.2024, alle ore 9,30, il sottoscritto eseguiva sopralluogo in San Pietro Vernotico alla via Dante Alighieri n.78, con l'ausilio del Dott. Diego Pisani, in qualità di custode delegato nella procedura R.G.E 63/2022 pendente presso il Tribunale di Brindisi, quindi dava inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi relativi all'immobile riportato al N.C.E.U. Comune di San Pietro Vernotico, al foglio 37 particella 108 e si acquisivano gli elementi necessari ai fini della relazione peritale, le operazioni si concludevano alle ore 9,30 con la redazione del verbale di sopralluogo e relativa sottoscrizione da parte dei presenti (ved. Allegato).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA E RELATIVE QUOTE CASTALI DI POSSESSO PRO INDIVISE

LOTTO N. 1)

Appartamento in SAN PIETRO VERNOTICO Via Dante Alighieri 78, della superficie commerciale di 110 mq.

L'abitazione è situata a piano terra ed è composta da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, un corridoio, due camere da letto, cucina, bagno ed una pertinenza scoperta esclusiva retrostante.

Le altezze interne degli ambienti ed accessori del suddetto immobile, variano da m.t. 3,05 a mt. 4,00.

In N.C.E.U. (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 54, piano: Terra, in N.C.E.U.intestato a

Nato il 21/06/1947 a BRINDISI Codice fiscale
piena proprietà 1/6;

-
C Nato il 13/10/1953 a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
piena proprietà 1/6 ;

[REDACTED]

Il suddetto [REDACTED] deceduto in data 07/12/2015 e non risulta trascritta alcuna successione. Risulta altresì trascritta il 23/12/2015 ai nn. 16946/12988, accettazione di eredità con beneficio di inventario del 21/12/2015 Numero di repertorio 1693/1161 Notaio PAPI VINCENZO Sede SQUINZANO (LE), a [REDACTED]

1' e contro [REDACTED] avente per oggetto la quota di 12/18 (quota originaria pari a 4/6 dell'immobile in. San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108).

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA E
RELATIVE QUOTE DI POSSESSO PRO INDIVISE

LOTTO 1

Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile in oggetto è un'abitazione ubicata al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica strada Via Dante Alighieri civ. 78 (già civ. 54). La struttura e' del tipo in muratura tradizionale con coperture miste in latero-cemento e volte alla leccese. La distribuzione interna degli ambienti è così costituita:

dall'ingresso che prende capo direttamente da Via Dante Alighieri civ. 78, si accede a sinistra nel soggiorno e, proseguendo, si accede ad un disimpegno attraverso il quale si accede alla camera da letto 2, quindi si accede al corridoio, che disimpegna la camera da letto 1, la cucina ed il bagno; dalla cucina si accede alla pertinenza scoperta esclusiva esterna, entro la quale insiste una rampa di scale che consente l'accesso al lastrico solare.

Gli infissi esterni sono costituiti da profilati in alluminio ad anta battente; gli infissi interni sono ad ante battenti realizzati in legno tamburato; gli intonaci sono del tipo tradizionale, lisci finiti con pitture a calce e si presentano ampiamente interessati da infiltrazioni meteoriche e creazione di muffe.

I pavimenti sono costituiti da pavimentazione in ceramica nelle zone cucina e

bagno, in tavelloni di graniglia e cemento nelle restanti zone.

Il bagno ha le pareti piastrellate per un'altezza di mt. 2,00 ed è dotato altresì di apparecchiature sanitarie complete di rubinetteri, tutto molto vetusto.

Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato di degrado avanzato e con gravi problemi strutturali.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, molto vetusti, non è stato possibile reperire documentazione tecnica (progetti, dichiarazioni di conformità ecc.) da cui si possano evincere caratteristiche tecniche, qualità dei materiali o altri dettagli in merito.

Le quote di possesso sono così individuate:

 piena proprietà per la quota di 3/18;

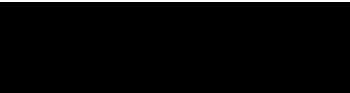
 piena proprietà per la quota di 3/18 ;

 piena proprietà per la quota di 4/18

 piena proprietà per la quota di 4/18

DA piena proprietà per la quota di 4/18

Titoli edilizi abilitativi della costruzione, conformità urbanistica, agibilità e destinazione urbanistica di zona.

La costruzione in esame, è legittimata da nulla osta in testa a  Pietro, verbale n° 23 del 11 Maggio 1953 in copia allegato. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "B" del P.di F.

Lo stato dei luoghi, risulta difforme a quanto assentito a causa di un modesto ampliamento relativo all'attuale zona cucina e per un cambio d'uso della cucina approvata in bagno. Allo stato attuale poiché molto degradato, non ricorrono le condizioni per l'agibilità dell'immobile.

stato di possesso

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato libero da cose e persone

Situazione catastale e relativa conformità edilizia e urbanistica

La planimetria catastale Modello B in scala 1/200 presentata in data 15/06/1954 risulta non essere conforme allo stato dei luoghi. Una volta ottenuta la sanatoria, occorre aggiornare la planimetria catastale.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, dal confronto dello stato dei luoghi è quanto dichiarato in Catasto si evidenzia un incremento di copertura di circa mq 2,50, realizzato abusivamente. Tale abuso può essere regolarizzato con una pratica edilizia, richiedendo il permesso di costruire in sanatoria, citando l'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e D.L. 69/2024, che comporta spese tecniche, quantificate di seguito.

divisibilità del bene

Il bene di che trattasi, non può essere comodamente divisibile poiché la divisione comporterebbe onerose spese per opere edili in particolare: opere di muratura, realizzazione di nuovi impianti e relativi allacci, con conseguenti ripristini di intonaco, pavimentazione ... ecc. Nel complesso tali opere rendono antieconomico ed improponibile l'ipotesi di divisione in più quote.

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, relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati in zone con il medesimo contesto agricolo, adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della destinazione urbanistica, dello stato dei luoghi, della vetustà, grado di finitura 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;

25% delle superfici di cantine non comunicanti direttamente con l'immobile principale.

Consistenza dell'immobile;

determinazione della superficie commerciale :

| Ambiente | Superficie lorda | Coefficiente | Stato di manutenzione | Superficie commerciale |
|-----------|------------------|--------------|-----------------------|------------------------|
| Ingresso | 11,09 | 1 | scadente | 11,09 |
| Soggiorno | 24,72 | 1 | scadente | 24,72 |
| Letto 2 | 12,72 | 1 | scadente | 12,72 |

| | | | | |
|---|-------|-----|----------|---------------|
| Disimpegno | 11,69 | 1 | scadente | 11,69 |
| Letto 1 | 19,3 | 1 | scadente | 19,3 |
| Corridoio | 9,36 | 1 | | 9,36 |
| Cucina | 13,95 | 1 | scadente | 13,95 |
| Bagno | 5,29 | 1 | scadente | 5,29 |
| Ortaletto | 27,61 | 0,1 | | 2,76 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) | | | | 110,88 |

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 finiture.

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 650,00

per cui si avrà:

$$V = \text{mq } 110,88 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 72.072,00$$

a detrarre per vetustà il 45% per cui si ha:

$\text{€} (72.072,00 \times 0,45) = \text{€} 32.432,40$

$\text{€} (72.072,00 - 32.432,40) = \text{€} 39.639,60$

Si effettua un abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore)

$\text{€} 39.639,60 \times 0,15 = \text{€} 5.945,94$

valore $\text{€} (39.639,60 - 5.945,94) = \text{€} 33.693,66$

che si approssima a $\text{€} 33.700,00$

Si apporta una detrazione per spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria , aggiornamento catastale e oblazione pari a euro 1.700,00

per cui in definitiva il valore dell'immobile è pari a :

$\text{€}(33.700,00 - 1.700,00) = \text{€} 32.000,00$

**RIEPILOGO QUOTE DI POSSESSO PRO INDIVISE DI CIASCUN EREDE
SPETTANTI SULLA CASA (LOTTO 1):**

ABITAZIONE SITA IN SAN PIETR V.CO

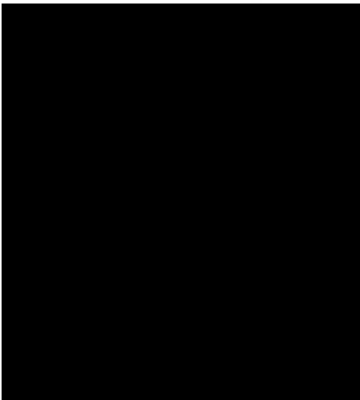
L'immobile è censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto urbano Comune di San Pietro V.co (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro

piena proprietà per la quota di 1/6;

piena proprietà per la quota di 1/6 ;

piena proprietà per la quota di 4/6

SUL LOTTO 1:
(VALORE € 32.000,00)



piena proprietà per la quota di 3/18;
piena proprietà per la quota di 3/18 ;
piena proprietà per la quota di 4/18
piena proprietà per la quota di 4/18
piena proprietà per la quota di 4/18

QUOTE POSSEDUTE E RELATIVO VALORE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO

| COMPROPRIETARIO | VALORE LOTTO | QUOTA DI PROPRIETA' | VALORE QUOTA € |
|-----------------|--------------|---------------------|----------------|
| | 32000 | 3:18 | 5333,33 |
| | 32000 | 3:18 | 5333,33 |
| | 32000 | 4:18 | 7111,11 |
| | 32000 | 4:18 | 7111,11 |
| | 32000 | 4:18 | 7111,11 |
| TOTALE | | 18/18 | 32.000,00 |

Tanto doveva il sottoscritto per incarico ricevuto.

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);
- documenti di accesso agli atti;
- titoli abilitativi delle costruzioni

Il C.T.U.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Pasquale'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'CENTONZE PASQUALE VITTORE' at the top, 'ALBO' in a central box, 'N. 1302' below the box, 'PROV. GEOMETRI BRINDISI' around the inner edge, and 'SANDONACI' at the bottom. The stamp is partially overlaid by the signature.

data 16.07.2024