



**TRIBUNALE CIVILE  
DI BARI**

Giudice: Dott.ssa R. NOCERA

Proc. N. 10739/2009 R.G.

**BOZZA CONSULENZA TECNICA  
DI UFFICIO**

**Parte Attrice:**

**Parte Convenuta:**



---

## INDICE

PREMESSA _____	3
ATTO DI CITAZIONE _____	4
COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA CON DOMANDA RICONVENZIONALE _____	7
QUESITI DEL GIUDICE _____	10
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI _____	11
RISPOSTE AI QUESITI _____	12
<i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE</i> -----	13
<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i> -----	14
<i>STIMA DEI BENI IMMOBILI</i> -----	19
<i>QUANTIFICAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA</i> -----	26
<i>CALCOLO QUOTA DISPONIBILE E QUOTE LEGITTIME</i> -----	27
<i>VERIFICA EVENTUALE LESIONE DI LEGITTIMA</i> -----	28
<i>RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI LESIVE</i> -----	31
RIEPILOGO E CONCLUSIONI _____	34



## PREMESSA

Il **Giudice** ha nominato CTU il sottoscritto, Ing. Pasquale Maurelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, invitandolo a comparire all'udienza del 17.01.2018 per il giuramento di rito.

Il Giudice poneva al sottoscritto CTU i quesiti come da ordinanza depositata in cancelleria in data 06.11.2017, di seguito richiamati:

*Il CTU, esaminata la documentazione in atti e compiuti gli accertamenti ritenuti opportuni per l'espletamento dell'incarico:*

- 1) *determini l'asse ereditario di  
in Monopoli ed ivi deceduta il 15.09.2008 e accerti il valore  
all'attualità ed alla data di apertura della successione  
(15.09.2008);*
- 2) *determini la quota riservata per legge all'attrice legittimaria non-  
ché ai convenuti, e se, per effetto delle disposizioni contenute  
nel testamento del 26.12.2006 a firma della de cuius (da inten-  
dersi quali legati in conto di legittima), sia stata lesa la quota di  
legittima ai suddetti spettante;*
- 3) *determini la quota spettante a ciascuno dei coeredi per effetto  
della successione di (trattasi di tre quote eredi-  
tarie, spettanti al coniuge superstite ed ai due figli);*
- 4) *accerti se i beni immobili caduti in successione siano comoda-  
mente divisibili;*
- 5) *predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra*



*i coeredi, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove ricorrenti.*

Il giudice stabiliva il termine del 27.06.2018 per la trasmissione alle parti della *bozza di relazione peritale*; assegnava alle parti il termine del 27.07.2018 per formulare eventuali osservazioni all'elaborato peritale; assegnava al CTU il termine del 27.09.2018 per il deposito telematico in cancelleria della relazione definitiva, unitamente agli allegati, alle osservazioni delle parti e ad una sintetica valutazione delle stesse.

A seguito di n. 2 istanze di proroga motivate, depositate in via telematica rispettivamente in data 27.06.2018 e 13.09.2018 e regolarmente autorizzate dal Giudice, il termine per la trasmissione alle parti della bozza di relazione peritale **veniva nuovamente fissato al 05.11.2018.**

### ATTO DI CITAZIONE

Con atto di citazione notificato in data 30.09.2009, la sig.ra  
, rappresentata e difesa dall'Avv. Tommaso SCHIENA, ha esposto quanto segue:

*In data 15.09.2008 è deceduta la Sig.ra* \_\_\_\_\_ *a, nata a* \_\_\_\_\_  
*, madre dell'istante. Al momento del decesso*  
*la Sig.ra* \_\_\_\_\_ *era proprietaria dei seguenti beni immobili:*

- 1) Fondo in Monopoli alla C.da Tortorella con entrostante fabbricato rurale a trulli; in catasto foglio 154 particella 19 di are 35,04, particella 375 di are 34,08; foglio 154 particella 46 sub 2 cat. A/4 cl. 5 vani sei, particella 46 sub 3 cat. C/2 cl. 6 mq. 32; pervenuto con atto di divisione per Notaio Luigi Cerasi di Monopoli*



*del 24/05/1961;*

*2) Fabbricato in Monopoli, C.da Tortorella n. 381 in catasto foglio 154 particella 374 sub 2 cat. C/2 cl. 2 mq. 106, particella 374 sub 1 cat. A/3 cl. 6 vani 6,5;*

*nonché proprietaria per 1/2 del seguente immobile:*

*3) Fondo rustico in Agro di Monopoli, C.da Francisto, in catasto foglio 154 particella 43 di are 21,53 particella 187 di are 13,49; pervenuto con atto di compravendita per Notaio R. Tafuri di Castellana Grotte del 24/10/1967.*

*La Sig.ra \_\_\_\_\_, con testamento olografo del 26/12/2006 pubblicato dal Dott. Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli, in data 08.04.2009, ha lasciato al figlio \_\_\_\_\_ l'immobile sub 2) e al marito \_\_\_\_\_ l'usufrutto dell'immobile sub 1).*

*Successivamente, in data 22.07.2009 il Notaio R. Carino pubblicava sempre su richiesta del coniuge della de cuius, il testamento olografo redatto dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ in data 29.10.2006.*

*Con il citato testamento, antecedente a quello scritto il 26.12.2006, la de cuius assegnava sempre al figlio \_\_\_\_\_ l'immobile sub 2), assegnava alla figlia \_\_\_\_\_ il cespite sub 1) e precisamente "la casa a trulli dove abitiamo noi con tutte le terre fino alla stradina anche a lei diritto di passaggio dal viottolo confine \_\_\_\_\_ e confine \_\_\_\_\_", con usufrutto in favore del coniuge \_\_\_\_\_ ; costituiva in capo ai figli \_\_\_\_\_ l'onere della servitù in favore del padre;*

*Dal confronto fra il contenuto del primo e del secondo testamento, emerge senza ombra di dubbio che la testatrice non abbia revocato*



---

*espressamente né tacitamente la disposizione con la quale istituiva erede della nuda proprietà della casa a trulli con pertinenziale terreno la figlia \_\_\_\_\_, considerato che non si ravvisa tra la prima e la seconda disposizione una incompatibilità oggettiva né una incompatibilità intenzionale;*

*In via subordinata e cioè nel caso in cui fosse ritenuto che il secondo testamento abbia revocato la disposizione di assegnazione all'istante del predetto cespite e che gli immobili sub 1) e 3) siano ricaduti in successione legittima, è evidente la lesione della quota di riserva spettante alla Sig.ra \_\_\_\_\_ a norma degli artt. 536 e 542, 2 comma, cod. civ.*

*Infatti sull'immobile sub 2), caduto in successione testamentaria, spetta all'istante la quota di legittima quantificabile in € 75.000,00 pari ad un quarto del valore dell'intero cespite.*

*... omissis ...*

*Tutto ciò premesso, la Sig.ra \_\_\_\_\_ ha citato in giudizio il Sig. \_\_\_\_\_ ed il sig. \_\_\_\_\_ per dichiarare valida ed efficace la disposizione contenuta nel testamento olografo redatto in data 29.10.2006, e dichiarare aperta la successione legittima sulla metà indivisa del fondo rustico in premessa specificato sub 3) procedendo alla nomina di un esperto per la divisione del cespite e attribuzione della quota spettante a ciascuno degli eredi.*

*In via del tutto subordinata, disporre la reintegrazione della legittima, dichiarare nulla ex. Art. 735, 1 comma la divisione dei beni, condannare \_\_\_\_\_ al rimborso in favore dell'istante dei frutti relativi alla quota di legittima a lei spettanti ... omissis ...*



---

## COMPARSА DI COSTITUZIONE E RISPOSTA CON DOMANDA RICON- VENZIONALE

Con comparsa di costituzione e risposta, contenente domanda riconvenzionale, depositata in cancelleria in data 24.12.2009, si costituisce nel presente giudizio il sig. \_\_\_\_\_, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Monaco Francesco e Monaco Nicola, impugnando e contestando quanto dedotto *ex adverso*, per i seguenti motivi di fatto e di diritto.

*... Omissis ... le disposizioni contenute nei due testamenti redatti dalla de cuius \_\_\_\_\_, devono ritenersi a titolo di legato e non a titolo universale.*

*Ciò comporta l'impossibilità di invocare l'art. 735 c.c. ... omissis ...*

*I testamenti olografi rispettivamente datati 22.10.06 e 26.12.06 contengono disposizioni a titolo particolare di per sé incompatibili fra loro, tenuto conto che la testatrice assegna la nuda proprietà della casa con i trulli alla figlia \_\_\_\_\_ e l'usufrutto in favore del marito \_\_\_\_\_, mentre in entrambi i casi assegna la "casa nuova" al convenuto.*

*... omissis ...*

*La stessa de cuius, inoltre, con il testamento redatto in data 06.12.06, con riferimento al figlio \_\_\_\_\_, riconosce altresì che la "la casa nuova costruita nel 1983 se la costruita lui con i suoi soldi", precisando di essere proprietaria "semplicemente della terra".*

*La predetta disposizione, a ben vedere, non può essere interpretata quale mera assegnazione dell'immobile in favore del figlio, ma un vero e proprio riconoscimento da parte della testatrice che esso era*



---

*stato costruito dal figlio e “con i suoi soldi”, come in effetti è avvenuto.*

*La signora \_\_\_\_\_, in buona sostanza, ben conscia del fatto che la casa era stata costruita dal figlio, sia pure sul suolo di sua proprietà, ha voluto precisare e confermare quello che era ben noto a tutti i componenti della famiglia.*

*Il convenuto, infatti, con il consenso della madre, iniziò l’edificazione del detto fabbricato nel 1983 per ultimarlo nel 1988, in quanto all’epoca era titolare di una piccola impresa edile.*

*Egli, perciò, provvide ad eseguire, a sua cura e spese, i lavori per la realizzazione del fabbricato, compresi tutti gli impianti, gli infissi e ogni altro accessorio utile per l’abitabilità dello stesso.*

*Inoltre, dopo aver portato a termine la costruzione, egli stesso l’adibì ad abitazione della propria famiglia– che si costituì a seguito del matrimonio con la Signora \_\_\_\_\_ nel 1990 – mantenendone ininterrottamente il possesso da tale epoca, anche dopo il trasferimento altrove della sua abitazione (avvenuto nel 2002).*

*Il predetto immobile venne anche adibito dal convenuto a deposito di materiali per l’edilizia fino a quando lo stesso svolse tale attività, nonché di altre attrezzature e beni di sua proprietà.*

*Attualmente il fabbricato nella parte adibita ad abitazione è occupato dalla figlia*

*È evidente, pertanto, che il possesso del suolo ove è sorta la costruzione e della costruzione stessa, pacifico e ininterrotto dal 1983, uti dominus, ha comportato l’acquisto per usucapione a favore del convenuto, facendo venir meno quello della proprietà per accessione a*



---

*favore della proprietaria del suolo.*

*Per le ragioni sopra evidenziate, il convenuto in via riconvenzionale chiede il riconoscimento dell'avvenuta usucapione del suolo e del fabbricato in Monopoli, alla Contrada Francisto, composto da due vani in pianterreno e uno scantinato, con il pertinenziale circostante terreno, censito in catasto al foglio 154 particella 374 sub 1 e sub 2, per averlo posseduto per oltre vent'anni senza che da parte della propria madre vi fosse stata alcuna rivendicazione.*

*Ed anzi, proprio lo stretto vincolo di parentela, ha fatto sì che il convenuto non richiedesse l'intestazione a suo favore alla madre, che invece ha ritenuto di farlo spontaneamente con il testamento.*

*In conseguenza dell'avvenuta usucapione, la divisione dei beni appartenenti alla testatrice dovrà avvenire con riferimento solo a quelli descritti sub a) e c) dell'atto di citazione ( casa con i trulli e metà indivisa del terreno), tenuto conto della quota di legittima spettante allo stesso convenuto anche mediante la riduzione delle disposizioni testamentarie lesive.*

*Ciò costringe il convenuto a chiedere in via riconvenzionale la riduzione delle disposizioni testamentarie effettuate in favore di*  
*, lesive della quota di legittima spettante allo stesso convenuto anche mediante la riduzione delle disposizioni testamentarie lesive.*

*In via ancor più subordinata, nell'ipotesi impensabile di mancato riconoscimento dell'avvenuta usucapione dell'immobile avanti descritto, sempre in via riconvenzionale, si chiede il riconoscimento dell'indennizzo previsto dall'art. 936 c.c., nella misura di €*





---

menti ritenuti opportuni per l'espletamento dell'incarico:

- 1) determini l'asse ereditario di  
in Monopoli ed ivi deceduta il 15.09.2008 e accerti il valore all'attualità ed alla data di apertura della successione (15.09.2008);
- 2) determini la quota riservata per legge all'attrice legittimaria nonché ai convenuti, e se, per effetto delle disposizioni contenute nel testamento del 26.12.2006 a firma della de cuius (da intendersi quali legati in conto di legittima), sia stata lesa la quota di legittima ai suddetti spettante;
- 3) determini la quota spettante a ciascuno dei coeredi per effetto della successione di \_\_\_\_\_ (trattasi di tre quote ereditarie, spettanti al coniuge superstite ed ai due figli);
- 4) accerti se i beni immobili caduti in successione siano comodamente divisibili;
- 5) predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i coeredi, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove ricorrenti.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 13.03.2018 alle ore 17,00 in Bari presso lo studio del CTU, hanno avuto inizio le operazioni peritali relative al procedimento in epigrafe (vedi All. 1 - verbali delle operazioni peritali). Sono intervenuti oltre al sottoscritto CTU:

- l'Avv. Giuseppe Fabio DORIA, unitamente al sig.  
ed al CTP arch. Giuliano GIULIANI, per parte convenuta e attrice in riconvenzionale;



- non è intervenuto alcuno per parte attrice.

Raggiunto telefonicamente, l'avv. Schena ha riferito di essere impossibilitato a presenziare per sopravvenuti urgenti motivi familiari ed riferendo la nomina del CTP geom. Domenico MASI. Preliminarmente è stata data lettura dei quesiti ammessi dal Giudice ed è stata acquisita copia della sentenza n. 5044/2017, pubblicata il 06.11.2017 al fine di meglio circostanziare gli ambiti della consulenza.

Dovendosi procedere all'ispezione degli immobili, le operazioni sono state aggiornate al 17.04.2018 alle ore 15.30 in Monopoli alla c.da Sorba n. 381.

In data 17.04.2018 alle ore 15,30, in Monopoli alla c.da Sorba, hanno avuto regolare seguito le operazioni peritali.

Sono intervenuti, oltre al sottoscritto CTU, coadiuvato per i rilievi dall'ing. Luigi Petese: il sig. \_\_\_\_\_ con il CTP arch. Giuliano GIULIANI; l'avv. Tommaso Schena, la sig.ra \_\_\_\_\_ e il CTP ing. Massimo Valentini; il sig. \_\_\_\_\_ e la sig.ra \_\_\_\_\_

Le operazioni hanno riguardato il rilievo metrico e fotografico degli immobili compresi nella massa ereditaria. Alle ore 17.15 le operazioni peritali si sono concluse ed è stato redatto il relativo verbale che, letto, è stato sottoscritto dai presenti.

### RISPOSTE AI QUESITI

**Il CTU, esaminata la documentazione in atti e compiuti gli accertamenti ritenuti opportuni per l'espletamento dell'incarico:**

**1) determini l'asse ereditario di**



in Monopoli ed ivi deceduta il 15.09.2008 e accerti il valore all'attualità ed alla data di apertura della successione (15.09.2008);

- 2) determini la quota riservata per legge all'attrice legittimaria nonché ai convenuti, e se, per effetto delle disposizioni contenute nel testamento del 26.12.2006 a firma della *de cuius* (da intendersi quali legati in conto di legittima), sia stata lesa la quota di legittima ai suddetti spettante;
- 3) determini la quota spettante a ciascuno dei coeredi per effetto della successione di \_\_\_\_\_ (trattasi di tre quote ereditarie, spettanti al coniuge superstite ed ai due figli);
- 4) accerti se i beni immobili caduti in successione siano comodamente divisibili;
- 5) predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i coeredi, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove ricorrenti.

#### ***INDIVIDUAZIONE DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE***

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze dei sopralluoghi e delle indagini condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Monopoli, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la massa ereditaria della *de cuius*, è costituita **dai seguenti beni immobili** (vedi all. 3 – documentazione catastale):

- 1) **fondo in Monopoli con entrostante fabbricato rurale a trulli**, in contrada Tortorella, identificato nel N.C.E.U. al foglio 154, p.IIa 19 di are 35,04; foglio 154 p.IIa 46 sub. 2, categoria A/4 e sub. 3, categoria C/2;



- 
- 2) **fabbricato in Monopoli**, in contrada Tortorella, identificato in Catasto al foglio 154, p.lla 374, sub. 1, categoria A/3 e sub. 2, categoria C/2; foglio 154, p.lla 375 di are 34,08;
- 3) **1/2 del fondo rustico** sito in agro di Monopoli alla C.da Tortorella, identificato in Catasto al foglio 154, p.lla 43, di are 21,53 e p.lla 187 di are 13,49.

### ***DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI***

**1 - Fondo in Monopoli con entrostante fabbricato rurale a trulli, identificato in Catasto al Fg. 154, p.lla 19 e p.lla 46, sub. 2-3**

Il lotto in oggetto (vedi all. 2 – rilievo fotografico) è ubicato in agro di Monopoli, alla contrada Tortorella. La p.lla 19, della superficie di 3.504 mq, si attesta direttamente sulla strada vicinale di accesso all'intero lotto e risulta occupata marginalmente da una strada sterzata che conduce all'entrostante fabbricato a trulli, catastalmente riportato sulla p.lla 46 ed anche al lotto n. 2, catastalmente riportato sulle p.lle 374-375.

La p.lla 46 è costituita da:

- un fabbricato a trulli, di antica costruzione, con annessi vani deposito, locale adibito a bagno e vano rimessa, costruiti in epoca successiva (comunque antica) con copertura piana, identificato in Catasto con il sub. 2;
- n. 2 corpi di fabbrica, distaccati dal predetto fabbricato, aventi destinazione di deposito, dotati di copertura piana, identificati in Catasto con il sub. 3;
- uno spazio scoperto pertinenziale ai predetti fabbricati pavimentato in parte con basole di pietra e per la restante parte con bat-



tuto di cemento.

Il fabbricato a trulli (sub. 2) è costituito da n. 5 vani con la caratteristica copertura a cono oltre a un bagno, a n. 3 locali deposito e ad un locale rimessa, realizzati in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato a trulli, ad esso contigui, dotati di copertura piana.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, con riferimento agli esterni, in parte rivestiti in pietra ed in parte intonacati a calce bianca. Le finiture sono piuttosto obsolete, gli impianti tecnologici necessitano di adeguamento alle vigenti normative. Gli ambienti interni sono in discrete condizioni manutentive, pur presentando fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.

In prossimità del fabbricato a trulli è presente un ulteriore fabbricato (sub. 3) costituito da due locali contigui, aventi destinazione a deposito, dotati di copertura piana, che si presentano in discreto stato di conservazione. La consistenza degli immobili *de quo* è stata calcolata utilizzando la metodologia di cui al D.P.R. 138/98 e con riferimento agli indici mercatili utilizzati in zona, con riferimento alla superficie commerciale. Di seguito si riportano le tabelle riepilogative.

Descrizione	Superficie reale	Coeff. di omogen.	Superficie commerciale
Vani principali ed accessori	115 mq	1	115 mq
Depositi	42 mq	0,5	21 mq
Rimessa	42 mq	0,5	21 mq
Pertinenze scoperte	180 mq	0,1	18 mq
<b>Totale (arrotondato al mq)</b>			<b>175 mq</b>

Tab. 1 – P.IIa 46, Sub. 2: Fabbricato a trulli con locali contigui



Descrizione	Superficie reale	Coeff. di omogen.	Superficie commerciale
Depositi	52 mq	1	52 mq
<b>Totale (arrotondato al mq)</b>			<b>52 mq</b>

Tab. 2 – P.IIa 46, Sub. 3 – Fabbricato destinato a deposito

Le p.lle 19 e 46, ai sensi della vigente normativa urbanistica del Comune di Monopoli (vedi All. 5 – certificato di destinazione urbanistica dei suoli), rientrano negli ambiti territoriali estesi di tipo C (P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./PA.T.E.), quali contesti rurali multifunzionali da tutelare con caratteri di elevata diffusione insediativa (P.U.G./P variante 2014). Nell'adeguamento del P.U.G. al PPTR le aree in esame ricadono nel Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli. Gli articoli delle NTA applicabili sono l'art. 35/P del PUG/P variante 2014 e gli artt. 10/S, 29/S e 33/S del PUG/S adeguato al PPTR, adottato con Delibera di C.C. n. 6 del 23.03.2018.

**2 – Fabbricato in Monopoli, identificato in Catasto al foglio 154, p.lla 374, sub. 1, categoria A/3 e sub. 2, categoria C/2; foglio 154, p.lla 375 di are 34,08**

Il lotto in oggetto (vedi all. 2 – rilievo fotografico) è ubicato in agro di Monopoli, alla contrada Tortorella. La p.lla 374 è confinante con la p.lla 19 di cui al lotto n. 1. Ad essa si accede dalla strada vicinale pubblica mediante una strada sterrata insistente sulla p.lla 19. Sulla p.lla 374 insistono:

- un fabbricato ad uso residenziale, identificato con il sub. 1, realizzato negli anni 80 in forza di C.E. del 20/03/1984, pratica n. 6804, avente ad oggetto la realizzazione di depositi agricoli



---

(stalla e fienile) e successivamente legittimato con C.E. in sanatoria ex Legge n. 724/94, datata 11/04/2000, prot. n. 6358/95, relativa al cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo ad abitazione (vedi All. 4 – documentazione edilizia);

- un fabbricato ad uso deposito, identificato in Catasto con il sub. 2, legittimato con C.E. in sanatoria ex Legge n. 724/94, datata 11/04/2000, prot. n. 6353/95.
- uno spazio scoperto pertinenziale ai predetti fabbricati pavimentato con battuto di cemento, misto a scaglie di pietra di varia pezzatura.

Il fabbricato ad uso residenziale (sub. 1) è costituito da n. 5 vani (ingresso-soggiorno, pranzo e n. 3 camere da letto), oltre accessori (cucinino, bagno, ripostiglio, corridoio, disimpegno), dotati di copertura piana. Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione. Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione: pavimenti in cotto negli ambienti, infissi in legno, pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica. Gli impianti tecnologici necessitano di adeguamento alle vigenti normative.

In prossimità del fabbricato ad uso residenziale è presente un ulteriore fabbricato (sub. 2) ad uso deposito, privo di finiture, che si presenta in stato di semi-abbandono. Il fabbricato è dotato in parte di copertura piana latero-cementizia ed in parte di copertura in lamiera grecata.

La consistenza dei predetti immobili è stata calcolata utilizzando la metodologia di cui al D.P.R. 138/98 e gli indici mercantili, con riferimento alla superficie commerciale. Di seguito si riportano le tabelle



rieepilogative.

Descrizione	Superficie reale	Coeff. di omogen.	Superficie commerciale
Vani principali ed accessori	128 mq	1	128 mq
Pertinenze scoperte	160 mq	0,1	16 mq
<b>Totale (arrotondato al mq)</b>			<b>144 mq</b>

Tab. 3 – P.IIa 374, Sub. 1: Fabbricato ad uso residenziale

Descrizione	Superficie reale	Coeff. di omogen.	Superficie commerciale
Depositi	106 mq	1	106 mq
<b>Totale (arrotondato al mq)</b>			<b>106 mq</b>

Tab. 4 – P.IIa 374, Sub. 2: Fabbricato ad uso deposito

La parte residuale della p.IIa 374, della superficie di circa 1.100 mq, e la p.IIa 375, retrostante la p.IIa 374 con riferimento alla pubblica viabilità, della superficie di 3.408 mq, sono suoli con destinazione di seminativo arborato.

Le p.IIe 374 e 375, ai sensi della vigente normativa urbanistica del Comune di Monopoli (vedi All. 5 – certificato di destinazione urbanistica), rientrano negli ambiti territoriali estesi di tipo C (P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./PA.T.E.), quali contesti rurali multifunzionali da tutelare con caratteri di elevata diffusione insediativa (P.U.G./P variante 2014). Nell'adeguamento del P.U.G. al PPTR le aree in esame ricadono nel Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli. Gli articoli delle NTA applicabili sono l'art. 35/P del



---

PUG/P variante 2014 e gli artt. 10/S, 29/S e 33/S del PUG/S adeguato al PPTR, adottato con Delibera di C.C. n. 6 del 23.03.2018.

**3 – Fondo rustico sito in agro di Monopoli alla C.da Tortorella, identificato in Catasto al foglio 154, p.lla 43 e p.lla 187**

Il fondo rustico in oggetto, sito in agro di Monopoli, alla contrada Tortorella, della superficie complessiva di circa 3.502 mq, ha accesso diretto dalla strada vicinale (p.lla 43) e si trova ad un centinaio di metri di distanza dai fabbricati di cui ai lotti n. 1 e n. 2.

Le p.lle 43 e 187, ai sensi della vigente normativa urbanistica del Comune di Monopoli (vedi All. 5 – certificato di destinazione urbanistica), rientrano negli ambiti territoriali estesi di tipo C (P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./PA.T.E.), quali contesti rurali multifunzionali da tutelare con caratteri di elevata diffusione insediativa (P.U.G./P variante 2014). Nell'adeguamento del P.U.G. al PPTR le aree in esame ricadono nel Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli. Gli articoli delle NTA applicabili sono l'art. 35/P del PUG/P variante 2014 e gli artt. 10/S, 29/S e 33/S del PUG/S adeguato al PPTR, adottato con Delibera di C.C. n. 6 del 23.03.2018.

***STIMA DEI BENI IMMOBILI***

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili compresi nella massa ereditaria è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, un procedimento sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale be-



---

ne. I valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima sono stati reperiti mediante indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari del Comune di Monopoli e mediante la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei **fattori intrinseci** quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

La **valutazione estimativa**, come da quesito del Giudice, è stata condotta sia alla data di apertura della successione (15.09.2008), sia all'attualità.



---

Nel periodo dal 2008 al 2018 il mercato immobiliare di Monopoli ha risentito della crisi economica generale che ha interessato l'Italia nella sua totalità e che, solo nell'ultimo periodo ha segnato un'inversione di tendenza. Tuttavia, le aree rurali, quali la contrada Tortorella, hanno beneficiato della modifica della disciplina urbanistica seguita all'approvazione del PUG, adottato dal C.C. nel 2010, approvato dalla Regione Puglia nel 2015 e successivamente adeguato al PPTR con Delibera di C.C. del marzo 2018. Infatti, le predette modifiche della disciplina urbanistica, in ragione di una crescente domanda di residenze per finalità turistiche, hanno integrato la funzione agricola originaria con funzioni turistiche, produttive artigianali e residenziali con caratteri di elevata diffusione insediativa finalizzata prevalentemente alla residenza estiva dei monopolitani, ma anche di turisti provenienti da altre regioni o altre nazioni. In tali Contesti, oltre alla conferma dell'attività produttiva agricola, il PUG/S ha indicato nel consolidamento delle altre funzioni la strategia per una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone innanzitutto l'assetto idrogeologico, oltre che il rilevante carattere paesaggistico.

Quanto sopra esposto ha comportato di fatto un incremento dei valori immobiliari della zona di riferimento, dal 2008 ad oggi, stimabile nell'ordine del 10% circa.

Dalle predette considerazioni consegue altresì che il fabbricato a trulli ha un'attrattiva commerciale superiore rispetto al fabbricato realizzato negli anni Ottanta, in ragione della tipicità delle caratteristiche costruttive.



---

**1 – Fondo in Monopoli con entrostante fabbricato rurale a trulli, identificato in Catasto al Fg. 154, p.IIa 19 e p.IIa 46, sub. 2–3**

Con riferimento al fabbricato a trulli ad uso residenziale, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte è risultato quanto segue:

**All'attualità**

- secondo i dati dell'OMI, il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo a ville e villini in stato conservativo normale, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 1.000,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 1.150,00);
- secondo le quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo ad abitazioni con tipologia a trullo, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 1.100,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.500,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 1.300,00).

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e dell'obsolescenza delle finiture e degli impianti tecnologici, il **valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad €/m<sup>2</sup> 1.200,00.**

Il fabbricato ad uso deposito può essere stimato sulla scorta di un valore unitario di mercato pari alla metà del fabbricato ad uso residenziale, ovvero **€/m<sup>2</sup> 600,00.**

Per quanto concerne il suolo agricolo (p.IIa 19) il valore unitario di mercato, sulla scorta delle indagini condotte, può essere assunto pari ad **€/mq 4,00** in considerazione della suscettività edificatoria pari a 0,01 mq/mq utilizzabile anche per destinazione diversa da quella prettamente agricola.



Il valore di mercato, all'attualità, del lotto n. 1 è dato dalla somma dei valori di mercato del fabbricato a trulli  $V_{sub2}$ , del deposito  $V_{sub3}$  e del suolo  $V_{p.IIa19}$

$$V_1 = V_{sub2} + V_{sub3} + V_{p.IIa19} = 175 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 + 52 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 + 3.504 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 255.216,00$$

**Alla data di apertura della successione – 15.09.2008**

Tenuto conto delle considerazioni esposte in precedenza circa l'incremento dei valori immobiliari nell'ultimo decennio, determinato dalla mutata disciplina urbanistica, **il valore unitario di mercato per l'uso residenziale, relativo all'anno 2008, può essere assunto pari ad €/m<sup>2</sup> 1.100,00.**

Il fabbricato ad uso deposito può essere stimato sulla scorta di un valore unitario di mercato pari a **€/m<sup>2</sup> 550,00.**

Per quanto concerne il suolo agricolo (p.IIa 19) il valore unitario di mercato, sulla scorta delle indagini condotte, può essere assunto pari ad **€/mq 2,00** in considerazione della destinazione prettamente agricola del suolo in epoca antecedente all'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Il valore di mercato, all'apertura della successione, del lotto n. 1 è dato dalla somma dei valori di mercato del fabbricato a trulli  $V_{sub2}$ , del deposito  $V_{sub3}$  e del suolo  $V_{p.IIa19}$

$$V_1 = V_{sub2} + V_{sub3} + V_{p.IIa19} = 175 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 + 52 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 + 3.504 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 228.108,00$$

**2 – Fabbricato in Monopoli, identificato in Catasto al foglio 154, p.IIa 374, sub. 1 e sub. 2; foglio 154, p.IIa 375**

Con riferimento al fabbricato ad uso residenziale (sub. 1), alla stre-



---

gua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte è risultato quanto segue:

**All'attualità**

- secondo i dati dell'OMI, il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo a ville e villini in stato conservativo normale, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 1.000,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.300,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 1.150,00);
- secondo le quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo ad abitazioni costruite negli anni Ottanta, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 900,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.100,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 1.000,00).

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile , che necessita di integrazione / adeguamento normativo degli impianti tecnologici, **il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad €/m<sup>2</sup> 1.000,00.**

Il fabbricato ad uso deposito (sub. 2), tenuto conto dello stato di semiabbandono in cui versa e della mancanza di finiture, può essere stimato sulla scorta di un valore unitario di mercato pari alla metà del fabbricato ad uso residenziale, ovvero **€/m<sup>2</sup> 400,00.**

Per quanto concerne il suolo agricolo (p.lle 374–375) il valore unitario di mercato, sulla scorta delle indagini condotte, può essere assunto pari ad **€/mq 4,00** in considerazione della suscettività edificatoria pari a 0,01 mq/mq utilizzabile anche per destinazione diversa da quella prettamente agricola.

Il valore di mercato, all'attualità, del lotto n. 2 è dato dalla somma dei valori di mercato del fabbricato ad uso residenziale  $V_{sub1}$ , del de-



posito  $V_{sub2}$  e dei suoli  $V_{p.IIa374}$  e  $V_{p.IIa375}$

$$V_2 = V_{sub1} + V_{sub1} + V_{p.IIa374} + V_{p.IIa375} = 144 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 + 106 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 + 1.100 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 + 3.408 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€195.416,00}$$

**Alla data di apertura della successione – 15.09.2008**

Tenuto conto delle considerazioni esposte in precedenza circa l'incremento dei valori immobiliari nell'ultimo decennio, determinato dalla mutata disciplina urbanistica, **il valore unitario di mercato per l'uso residenziale, relativo all'anno 2008, può essere assunto pari ad €/m<sup>2</sup> 900,00.**

Il fabbricato ad uso deposito può essere stimato sulla scorta di un valore unitario di mercato pari a **€/m<sup>2</sup> 350,00.**

Per quanto concerne i suoli agricoli (parte residuale p.IIa 374 e intera p.IIa 375) il valore unitario di mercato, sulla scorta delle indagini condotte, può essere assunto pari ad **€/mq 2,00** in considerazione della destinazione prettamente agricola dei suoli in epoca antecedente all'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Il valore di mercato, all'apertura della successione, del lotto n. 2 è dato dalla somma dei valori di mercato del fabbricato ad uso residenziale  $V_{sub1}$ , del deposito  $V_{sub2}$  e dei suoli  $V_{p.IIa374}$  e  $V_{p.IIa375}$

$$V_2 = V_{sub1} + V_{sub1} + V_{p.IIa374} + V_{p.IIa375} = 144 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 + 106 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 + 1.100 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 + 3.408 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€175.716,00}$$

**3 – Fondo rustico sito in agro di Monopoli alla C.da Tortorella, identificato in Catasto al foglio 154, p.IIa 43 e p.IIa 187**

Con riferimento al fondo rustico, di cui al lotto n. 3, alla stregua di



---

quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte è risultato quanto segue:

**All'attualità**

Il valore unitario di mercato può essere assunto pari ad **€/mq 4,00** in considerazione della suscettività edificatoria pari a 0,01 mq/mq utilizzabile anche per destinazione diversa da quella prettamente agricola.

Il valore di mercato, all'attualità, del lotto n. 3 è dato da:

$$V_3 = 3.502 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€14.008,00}$$

**Alla data di apertura della successione – 15.09.2008**

Il valore unitario di mercato può essere assunto pari ad **€/mq 2,00** in considerazione della destinazione prettamente agricola dei suoli in epoca antecedente all'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Il valore di mercato, all'apertura della successione, del lotto n. 3 è dato da:

$$V_3 = 3.502 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€7.004,00}$$

***QUANTIFICAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA***

Sulla scorta di tutte le valutazioni e le stime effettuate nei paragrafi precedenti, di seguito si riporta la quantificazione del valore complessivo della massa ereditaria.



**All'attualità**

Bene	Valore
Fondo rustico con entrostante fabbricato a trulli	€ 255.216,00
Fabbricato ad uso residenziale e deposito attiguo	€ 195.416,00
Fondo rustico (1/2)	€ 7.004,00
<b>TOTALE massa ereditaria</b>	<b>€ 457.636,00</b>

Tab. 5 – Calcolo della massa ereditaria all'attualità

**Alla data di apertura della successione**

Bene	Valore
Fondo rustico con entrostante fabbricato a trulli	€ 228.108,00
Fabbricato ad uso residenziale e deposito attiguo	€ 175.716,00
Fondo rustico (1/2)	€ 3.502,00
<b>TOTALE massa ereditaria</b>	<b>€ 407.326,00</b>

Tab. 6 – Calcolo della massa ereditaria alla data di apertura della successione

***CALCOLO QUOTA DISPONIBILE E QUOTE LEGITTIME***

Ai sensi dell'art. 542 del Codice Civile, in caso di concorso del coniuge e di più figli, al coniuge spetta 1/4 della massa ereditaria, ai figli complessivamente spetta 1/2 della massa ereditaria, da dividere in parti uguali e, quindi, 1/4 cadauno. La quota disponibile è pari a 1/4. Il calcolo delle quote legittime e della quota riservata, a norma di legge, deve essere effettuato alla data di apertura della successione (15.09.2008):



Massa ereditaria (al 15.09.2008)	€ 407.326,00
<b>Quota legittima (1/4)</b>	<b>€ 101.831,50</b>
Quota disponibile (1/4)	€ 101.831,50

Tab. 7 – Calcolo della quota legittima e della quota disponibile

**VERIFICA EVENTUALE LESIONE DI LEGITTIMA**

Al fine di verificare l'eventuale lesione della quota legittima spettante a ciascun erede, è necessario confrontare il valore dei beni ereditati con la quota legittima calcolata nel paragrafo precedente (alla data di apertura della successione – 15.09.2008).

L'attrice \_\_\_\_\_ ha ricevuto in eredità:

- il 50% della nuda proprietà del lotto n. 1, per il quale la *de cuius* nel testamento olografo del 26.12.2006 ha riservato l'usufrutto vitalizio al coniuge \_\_\_\_\_ che all'epoca dell'apertura della successione (15.09.2008) aveva 71 anni compiuti;
- 1/6 del fondo rustico di cui al lotto n. 3 (1/3 di 1/2) rispetto al quale la *de cuius* non aveva disposto nel testamento olografo del 26.12.2006.

La nuda proprietà del lotto n. 1, calcolata alla data di apertura della successione, considerata l'età dell'usufruttuario (71 anni) è pari al 62,5% del valore del lotto e, dunque, ammonta complessivamente ad € 142.567,50. **Il 50% del predetto valore ammonta ad € 71.283,75.**

Il fondo rustico di cui al lotto n. 3 ha un valore di stima di € 7.004,00; **pertanto la quota pari a 1/6 del predetto fondo vale € 1.167,33.**



Quota ereditata da _____	€ 72.451,08
Quota legittima (1/4 della massa ereditaria)	€ 101.831,50
Lesione (SI / NO)	SI

Tab. 8 – Verifica lesione legittima di \_\_\_\_\_

Come evidente nella precedente tabella, **l'importo ereditato dall'attrice è inferiore alla quota legittima a lei spettante: si verifica lesione della legittima.**

Il convenuto e attore in riconvenzionale \_\_\_\_\_ ha ricevuto in eredità:

- il 50% della nuda proprietà del lotto n. 1, per il quale la *de cuius* nel testamento olografo del 26.12.2006 ha riservato l'usufrutto vitalizio al coniuge \_\_\_\_\_ che all'epoca dell'apertura della successione (15.09.2008) aveva 71 anni compiuti;
- il lotto n. 2, assegnatogli dalla *de cuius* con il testamento olografo del 26.12.2006;
- 1/6 del fondo rustico di cui al lotto n. 3 (1/3 di 1/2) rispetto al quale la *de cuius* non aveva disposto nel testamento olografo del 26.12.2006.

**Il 50% della nuda proprietà del lotto n. 1 ammonta ad € 71.283,75.**

**Il valore stimato alla data di apertura della successione del lotto n. 2 ammonta ad € 175.716,00**

**La quota pari a 1/6 del lotto n. 3 vale € 1.167,33.**



Quota ereditata da _____	€ 248.167,08
Quota legittima (1/4 della massa ereditaria)	€ 101.831,50
Lesione (SI / NO)	NO

Tab. 9 – Verifica lesione legittima di

Come evidente nella precedente tabella, **l'importo ereditato da \_\_\_\_\_ è superiore alla quota legittima a lui spettante: non si verifica lesione della legittima.**

Il sig. \_\_\_\_\_ ha ricevuto in eredità:

- l'usufrutto vitalizio del lotto n. 1, assegnatogli dalla *de cuius* con il testamento olografo del 26.12.2006;
- 1/6 del fondo rustico di cui al lotto n. 3 (1/3 di 1/2) rispetto al quale la *de cuius* non aveva disposto nel testamento olografo del 26.12.2006.

L'usufrutto vitalizio del lotto n. 1, calcolato alla data di apertura della successione, considerata l'età dell'usufruttuario (71 anni) è pari al 37,5% del valore del lotto e, dunque, **ammonta complessivamente ad € 85.540,50.**

La quota pari a 1/6 del lotto n. 3 vale € 1.167,33.

Quota ereditata da _____	€ 86.707,83
Quota legittima (1/4 della massa ereditaria)	€ 101.831,50
Lesione (SI / NO)	SI

Tab. 10 – Verifica lesione legittima di

Come evidente nella precedente tabella, **l'importo ereditato dal sig. \_\_\_\_\_**



è inferiore alla quota legittima a lui spettante: si verifica lesione della legittima.

### ***RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI LESIVE***

La riduzione delle disposizioni lesive può avvenire in natura, cioè mediante trasferimento di beni immobili in favore degli eredi che hanno subito una lesione della legittima a loro spettante ( ) o mediante conguaglio in denaro.

### ***CONGUAGLI***

Pertanto, una soluzione immediata per la riduzione delle disposizioni lesive è individuata nella seguente tabella, dove sono indicati i conguagli dare / avere (- / +) spettanti a ciascun erede.

EREDE	CONGUAGLIO DARE / AVERE (-/+)
	+ € 29.380,42
	+ € 15.123,67
	- € 44.504,08

Tab. 11 - Conguagli per reintegrazione quota legittima

### ***CONFERIMENTI IN NATURA + CONGUAGLI***

Come evidenziato in precedenza, la riduzione delle disposizioni lesive dei diritti legittimi degli eredi può avvenire mediante conguagli in denaro, conferimenti in natura o entrambe le soluzioni.

Nel caso di specie, la massa ereditaria è costituita di n. 3 lotti distinti che, per le loro caratteristiche intrinseche, non si prestano ad ulteriori divisioni che, tra l'altro, determinerebbero l'insorgenza di problematiche legate alla convivenza di soggetti, i cui rapporti personali



sono caratterizzati da conflittualità.

Pertanto, è opportuno conservare l'integrità di ciascun lotto. Tuttavia, al fine di sciogliere in maniera definitiva le comunioni che si determineranno su alcuni beni in conseguenza della successione ereditaria, il sottoscritto CTU ha individuato il seguente progetto di divisione:

- 1) **il lotto n. 1** (fondo rustico con entrostante fabbricato a trulli), assegnato in usufrutto vitalizio al sig. \_\_\_\_\_, **viene assegnato in nuda proprietà all'attrice** \_\_\_\_\_ (che attualmente detiene il 50% della nuda proprietà);
- 2) **la metà del lotto n. 3** (fondo rustico, identificato in Catasto al Fg. 154, p.lle 43 e 187) **viene assegnata al sig.** \_\_\_\_\_ che già detiene l'altra metà (oltre a 1/3 della metà di proprietà della *de cuius*), in quanto facente parte del suo patrimonio personale.

Al fine di valutare l'incidenza economica dei predetti conferimenti, si deve far riferimento al valore dei beni all'attualità (vedi tab. 5).

Per quanto attiene il lotto n. 1, il cui valore all'attualità è stato stimato in € 255.216,00, si evidenzia che il valore dell'usufrutto vitalizio, considerata l'attuale dell'usufruttuario (81 anni), è pari al 21,75% dell'intero (€ 55.509,48) mentre quello della nuda proprietà è pari al 78,25% (€ 199.706,52). Pertanto, **il conferimento del 50% della nuda proprietà in favore dell'attrice** \_\_\_\_\_ **vale € 99.853,26.**

Il valore all'attualità del 50% del lotto n. 3 è stato stimato in € 7.004,00. Pertanto, **il conferimento dei 2/3 di tale metà in favore del sig.** \_\_\_\_\_ **(al quale già spetta 1/3 in virtù della succes-**



sione legittima della *de cuius*) vale € 4.669,33.

EREDE	CONGUAGLIO (TAB. 11)	VALORE NETTO DEI CONFERIMENTI DA PROG. DI DIVISIONE	CONGUAGLIO DARE / AVERE (-/+)
	+€ 29.380,42	-€ 97.518,59	-€ 68.138,18
	+€ 15.123,67	-€ 4.669,33	+€ 10.454,33
	-€ 44.504,08	+€ 102.187,93	+€ 57.683,84

Tab. 12 – Conguagli derivanti dal progetto di divisione

Nella tabella precedente la seconda colonna riporta i conguagli calcolati in tab. 11, derivanti dalla lesione della legittima spettante a e (il segno + indica che devono ricevere un conguaglio). La terza colonna riporta il valore dei conferimenti di beni derivanti dal progetto di divisione (il segno - indica che e ricevono dei beni). La quarta colonna riporta il calcolo dei conguagli finali, ottenuti quale somma algebrica delle due precedenti colonne.



---

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha studiato gli atti di causa, ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Monopoli e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato gli immobili ricadenti nella massa ereditaria eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- identificato e descritto i beni compresi nella massa ereditaria
- stimato il valore complessivo della massa ereditaria alla data di apertura della successione (€407.326,00) ed all'attualità (€ 457.636,00);
- verificato che le disposizioni testamentarie hanno determinato la lesione della legittima spettante a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ;
- calcolato i conguagli in denaro, necessari alla riduzione delle disposizioni lesive;
- elaborato un progetto di divisione della massa ereditaria che comporti la totale eliminazione di comproprietà tra gli eredi, calcolando i conseguenti conguagli in denaro.

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione, che è composta di n. 35 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati e le fotografie, il sottoscritto ritiene, al mo-



---

mento, di aver assolto l’incarico conferitogli, che sarà completato, se necessario, riscontrando le eventuali osservazioni delle parti costituite in giudizio.

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI

Allegati:

- All. n. 1: Verbali delle operazioni peritali
- All. n. 2: Rilievo fotografico
- All. n. 3: Documentazione catastale
- All. n. 4: Documentazione edilizia
- All. n. 5: Certificato di destinazione urbanistica dei suoli





# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Giudice: Dott.ssa R. NOCERA

Proc. N. 10739/2009 R.G.

## VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE

**Parte Attrice:**

**Parte Convenuta:**



---

## INDICE

PREMESSA _____	3
OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE _____	4
OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA _____	6
VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE_	10
VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONV.____	10
RIEPILOGO E CONCLUSIONI _____	14



## PREMESSA

Il **Giudice** ha nominato CTU il sottoscritto, Ing. Pasquale Maurelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, invitandolo a comparire all'udienza del 17.01.2018 per il giuramento di rito.

Il Giudice poneva al sottoscritto CTU i quesiti come da ordinanza depositata in cancelleria in data 06.11.2017, di seguito richiamati:

*Il CTU, esaminata la documentazione in atti e compiuti gli accertamenti ritenuti opportuni per l'espletamento dell'incarico:*

- 1) *determini l'asse ereditario di  
in Monopoli ed ivi deceduta il 15.09.2008 e accerti il valore all'attualità ed alla data di apertura della successione (15.09.2008);*
- 2) *determini la quota riservata per legge all'attrice legittimaria nonché ai convenuti, e se, per effetto delle disposizioni contenute nel testamento del 26.12.2006 a firma della de cuius (da intendersi quali legati in conto di legittima), sia stata lesa la quota di legittima ai suddetti spettante;*
- 3) *determini la quota spettante a ciascuno dei coeredi per effetto della successione di (trattasi di tre quote ereditarie, spettanti al coniuge superstite ed ai due figli);*
- 4) *accerti se i beni immobili caduti in successione siano comodamente divisibili;*
- 5) *predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra*



---

*i coeredi, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove ricorrenti.*

**In data 03/11/2018** il sottoscritto CTU ha trasmesso a mezzo PEC ai legali delle parti costituite la bozza di relazione peritale.

**In data 02/12/2018** l'avv. Doria ha trasmesso a mezzo PEC le osservazioni redatte dall'arch. Giuliani per conto del convenuto sig.

**In data 04/12/2018** l'avv. Schena ha trasmesso a mezzo PEC le osservazioni redatte dall'geom. Masi per conto dell'attrice sig.ra

**In data 05.01.2019** il CTU ha depositato telematicamente la relazione definitiva unitamente agli allegati, alle osservazioni delle parti ed ad una sintetica valutazione delle stesse.

Il tutto nel pieno rispetto dell'ordinanza del 24.09.2018 in cui la S.V.I. fissava i nuovi termini *ex art. 195 c.p.c.*

#### **OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE**

Il geom. Domenico MASI, per conto della Sig.ra \_\_\_\_\_, ha stimato il valore del lotto n. 1 individuato dal CTU nella bozza di relazione peritale, esponendo quanto segue.

*In base agli opportuni accertamenti effettuati nell'ambito comunale intesi ad acquisire sufficienti dati sull'andamento immobiliare locale ed in particolare della zona interessata, alla destinazione d'uso, la vetustà dei due corpi di fabbrica, la disposizione e la scarsa luminosità degli ambienti e il pessimo stato della struttura sia a trullo che piana, in particolari indagini effettuate in zona, si è anche tenuto*



---

*conto della valutazione data ai fabbricati simili ivi compreso annesso fondo rustico:*

*– Fabbricato a trullo ubicato in Contrada Tortorella n.c., indicato catastalmente con il Foglio di Mappa 173 Particella 73 Subalterno 1 e annesso fondo rustico Foglio di Mappa 173 Particella 72, Compravendita del 13/11/2017 per Notaio MANZO Claudio registrato al n. 33553.1/2017 Repertorio n. 2601 , ubicato a circa 900 ml. dall'immobile oggetto di valutazione;*

*– Fabbricato a trullo ubicato in Contrada S. Lucia n. 240, indicato catastalmente al Foglio di Mappa 154 Particella 91 Subalterno 1 con annesso fondo rustico Foglio di Mappa 154 Particella 229, Compravendita del 02/05/2017 per Notaio MONGELLI Carmela registrato al n. 13940.1/2017 Repertorio n. 25539, ubicato a circa 1.180 ml. dall'immobile oggetto di valutazione;*

*– Fabbricato a trullo ubicato in Contrada Paretano n.c., indicato catastalmente con il Foglio di Mappa 173 Particella 135 Subalterno 1 e annesso fondo rustico Foglio di Mappa 173 Particella 308, Compravendita del 13/06/2018 per Notaio MOREA Giovanna registrato al n. 20511.1/2018 Repertorio n. 94068, ubicato a circa 2.290 ml. dall'immobile oggetto di valutazione.*

*A tal fine, sulla scorta di quanto sopra illustrato, si è attribuito i seguenti valori allo stato attuale:*

*– Unità immobiliare Subalterno 2 della Particella 46:*

*mq. 175,00 x € 990,00/mq. = € 157.500,00;*

*– Unità immobiliare Subalterno 3 della Particella 46:*

*mq. 52,00 x € 500,00/mq. = € 26.000,00;*



---

– Fondo rustico Particella 19:

*mq. 3.504 x € 3,00/mq. = € 10.518,00.*

*Il valore complessivo all'attualità del Lotto 1 indicato nella bozza di consulenza tecnica d'ufficio è di € 194.018,00 (...).*

*Per la valutazione alla data di apertura della successione 15/09/2008 viene stimato un deprezzamento del 10%, pertanto si ha:*

– Unità immobiliare Subalterno 2 della Particella 46:

*€ 157.500,00 – 10% = € 141.750,00;*

– Unità immobiliare Subalterno 3 della Particella 46:

*€ 26.000,00– 10% = € 23.400,00;*

– Fondo rustico Particella 19:

*€ 10.518,00– 10% = € 9.466,20.*

*Il valore complessivo alla data di apertura della successione anno 2008 del Lotto 1 indicato nella bozza del C.T.U. è di € 174.616,20 (...).*

### **OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA**

L'arch. Giuliano GIULIANI, CTP del convenuto sig.

ha formulato:

*1) Osservazioni in merito ai valori indicati dal CTU;*

*2) Controdeduzioni sulla sussistenza di lesioni di legittima (quesito n. 2);*

*3) Proposta di lieve modifica al progetto di divisione suggerito del CTU.*

*Punto 1) ... omissis ... Ritiene lo scrivente che comparando il valore*



---

*individuato per il locale deposito di cui al lotto n. 1 (€/mq 600) con quello per il locale deposito di cui al lotto n. 2 (€/mq 400) non vi sia congruità tra i due valori e le caratteristiche dei fabbricati relativi. Infatti, ove si attribuisca al rustico del deposito del lotto n. 1 (quello di mq 52) il valore di € 400/mq così come attribuito al rustico del deposito del lotto n. 2 (di mq 106), resterebbe per la parte rifiniture del deposito lotto n. 1 la cifra unitaria di Euro 200 (600 – 400), mentre in genere nel confronto tra costi di costruzione le rifiniture non costano mai meno del costo del rustico ...*

*La congruità, invece, si determinerebbe riducendo adeguatamente il valore unitario del rustico del deposito del lotto n. 2, sia pure nella misura minima da € 400 a € 350 del valore all'attualità e da € 350 a € 300 alla data dell'apertura della successione: la riduzione proposta tiene altresì conto della circostanza che il deposito del lotto n. 2 è coperto per il 70 % circa da lamierino e non da solaio cementizio come il deposito del lotto n. 1 che è, inoltre, utilizzabile ed utilizzato (e non solo come deposito ma come pertinenza dell'abitazione a trulli) ... omissis ...*

*A completamento delle osservazioni di cui al presente punto 1) lo scrivente ritiene che non possa condividersi la superficie di metri quadrati 160 che il CTU ha attribuito alla pertinenza scoperta dei fabbricati del lotto n. 2. Appare corretto che si consideri tale solo la superficie sul fronte dell'abitazione, delimitata dai muretti ed alla quale si accede superando il dislivello di quattro gradini (vedi foto 13 della CTU), della superficie di circa metri quadrati quaranta (alla quale attribuire, poi, il parametro di 0,1 come ha fatto il CTU), non*



---

*potendosi comparare il resto dell'area alla pertinenza scoperta individuata per il lotto n.1. Quest'ultima, infatti, non solo ha una inequivoca funzione di distribuzione ed accesso (su un unico livello) a tutti i fabbricati che vi si affacciano, con un reale utilizzo tale da giustificare la quantificazione, ma ha anche una precisa individuazione catastale, dal momento che è riportata sul foglio di mappa proprio come area di pertinenza. Si conclude che, nel caso di accoglimento delle presenti due osservazioni, il valore del lotto n. 2 deve essere corrispondentemente modificato (e ridotto) ...*

***Punto 2) Il quesito n. 2 chiede la determinazione della quota di legittima spettante agli eredi e se vi sia stata lesione di legittima "per effetto delle disposizioni contenute nel testamento del 26.12.2006 ...". Il CTU ha determinato le quote di legittima spettanti e l'entità della disponibile, ritenendo, infine, che vi sia lesione di legittima a carico dei coeredi . Lo scrivente è del parere che, di là dall'apparenza aritmetica, la lesione di legittima non sussiste, in quanto non concettualmente supportata, per i seguenti motivi:***

- a) La parte imputabile alla quota disponibile compresa nei beni assegnati per testamento non supera né eguaglia l'importo dell'intera disponibile stessa;*
- b) nell'importo del valore dei beni residui non assegnati e caduti in successione legittima vi è abbondante capienza per il soddisfo della quota legittima totale spettante a \_\_\_\_\_ e per il residuo di quota di legittima spettante a \_\_\_\_\_ e ne rimane dell'altro da poter ancora suddividere.*



---

*Punto 3) Per effetto della divisione proposta dal CTU viene a determinarsi tra i lotti n. 1 e n. 2 un confine coincidente con il confine catastale di particella linea di separazione delle particelle 19 e 374. Tale confine si viene a trovare all'incirca a metri 1,35 dalla parete Sud del fabbricato residenziale del lotto n. 2 assegnato al*

*Poiché quest'ultimo è anche comproprietario di diritti sulla nuda proprietà della particella 19 che deve cedere alla sorella*

*, è giusto e corretto che venga individuata, tra le due costruzioni e particelle catastali, una diversa linea di confine, presumibilmente mediana tra le costruzioni, che consenta sia il mantenimento di condizioni di buon vicinato senza turbative che l'eliminazione di quella che diventerebbe, altrimenti, una nociva e insalubre intercapedine tra il confine e la parete Sud della costruzione del lotto n. 2, ove restasse tale confine a distanza inferiore a quella prevista dal regolamento edilizio comunale ed anche alle norme del Codice Civile. Ovviamente il valore della striscia individuata deve essere quantificato e corrisposto al \_\_\_\_\_ per l'usufrutto ed alla*

*\_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, a carico dal \_\_\_\_\_, con onere del frazionamento catastale a carico dei tre coeredi in parti uguali. Si rende necessaria l'individuazione della nuova posizione del confine su un grafico inoppugnabile recante posizione e distanze per effettuare il frazionamento catastale. Oltre, eventualmente, all'apposizione in loco di picchetti metallici a cura del CTU ed alla presenza delle parti.*



---

Preliminarmente al riscontro puntuale delle osservazioni di parte, si evidenzia che le prospettazioni dei CC.TT.PP. sono tra loro confliggenti in quanto nell'ottica di tutelare gli interessi di ciascuna parte sono volte alla riduzione dei valori di stima del lotto n.1 (geom. Masi) e del lotto n.2 (arch. Giuliani).

### **VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE**

Il geom. MASI, CTP di parte attrice, ha effettuato una propria stima degli immobili costituenti il lotto n. 1, come identificato nella bozza di relazione peritale, prendendo a riferimento n. 3 compravendite relative a immobili con tipologia costruttiva a trulli, ubicati nelle vicinanze del lotto in questione.

Tuttavia il geom. MASI ha allegato **soltanto un atto** di compravendita a rogito del notaio MOREA Giovanna, nel quale l'attrice è una parte acquirente, senza fornire indicazioni precise né documentazione attestante l'effettiva consistenza e lo stato di manutenzione del bene compravenduto (planimetrie, fotografie, ecc...).

Pertanto, la perizia di parte del geom. MASI non fornisce elementi utili a modificare le valutazioni estimative operate dal sottoscritto CTU in relazione al lotto n. 1.

### **VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENU- TA**

L'arch. Giuliani, CTP del sig. \_\_\_\_\_, ha formulato n. 3 osservazioni alla bozza di relazione peritale.

#### **Punto 1) Osservazioni in merito ai valori di stima**

L'arch. Giuliani ha proposto una riduzione di €/mq 50,00 del valore unitario attribuito al deposito di cui al lotto n. 2 che si trova allo



stato rustico ed è dotato di copertura in lamierino, ritenendo esigua la differenza di €/mq 200,00 rispetto al valore attribuito al deposito di cui al lotto n. 1 (€/mq 600 a fronte di €/mq 400). Tuttavia, l'importo di €/mq 200,00 è sufficiente a compensare la realizzazione di finiture di qualità ordinaria per un locale ad uso deposito.

Inoltre l'arch. Giuliani propone di limitare l'area scoperta pertinenziale dell'abitazione di cui al lotto n. 2 alla *sola superficie sul fronte dell'abitazione, delimitata dai muretti ed alla quale si accede superando il dislivello di quattro gradini (...) della superficie di circa metri quadrati quaranta.*

Tuttavia non si comprendono le ragioni per cui l'arch. Giuliani intende escludere la superficie antistante i predetti quattro gradini che rientra nella p.lla 374 e risulta pavimentata in maniera analoga alla superficie delimitata dai muretti (vedi foto seguente).



## **Punto 2) Controdeduzioni su lesione di legittima**

Il sottoscritto CTU ha dimostrato analiticamente la sussistenza di



---

una lesione della legittima spettante all'attrice ed al convenuto contumace . Pertanto è evidente che le disposizioni testamentarie della *de cuius* hanno ecceduto la quota disponibile. Per quanto sopra esposto le considerazioni del CTP arch. Giuliani, peraltro piuttosto generiche, non sono condivisibili.

### **Punto 3) Proposta di lieve modifica del progetto di divisione**

L'arch. Giuliani ha proposto di ampliare il lotto n. 2 annettendo una porzione della superficie scoperta pertinenziale del lotto n. 1, andando a modificare di fatto il confine tra le p.lle 19 e 374, in considerazione della distanza del fabbricato ad uso abitazione di cui al lotto n. 2 dal confine che risulta essere inferiore ai minimi regolamentari.

Il sottoscritto CTU osserva che **tale situazione di fatto (il mancato rispetto della distanza del fabbricato dal confine)**, pienamente legittima sotto il profilo autorizzativo, **è stata determinata per disposizione della *de cuius***, intestataria dei titoli edilizi con i quali risulta legittimata l'abitazione di cui al lotto n. 2 ed, all'epoca, proprietaria del suolo confinante **e, pertanto, non è opponibile da terzi all'attuale proprietario del fabbricato.**

Peraltro la modifica dello *status quo*, richiedendo l'esecuzione di opere per la delimitazione del nuovo confine proposto, nonché la predisposizione di pratiche edilizie e di aggiornamento catastale, risulta contraria al principio di economia che deve ispirare la divisione della massa ereditaria ai sensi delle vigenti normative.

\*\*\*\*\*



---

Sulla scorta di tutto quanto sopra esposto ed argomentato, il sottoscritto CTU conferma pedissequamente le conclusioni di cui alla bozza di relazione peritale, che, pertanto, assume carattere definitivo.





---

Ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli ed avendo riscontrato puntualmente le osservazioni delle parti costituite, il sottoscritto CTU procede al deposito telematico presso la Cancelleria del Tribunale della presente valutazione sintetica e dei relativi allegati.

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI

**Allegati:**

- All. n. 1: Osservazioni del geom. Masi + atto allegato
- All. n. 2: Osservazioni dell'arch. Giuliani

