

TRIBUNALE DI TRANI

Sezione Civile



Consulenza Tecnica di ufficio nella causa civile n. 1047 /2017



Udienza 02/05/2018

Ill. mo sig. giudice Ivan Barlafante,

La S.V. Ill.ma mi ha nominato C.T.U. ed invitato ad essere presente all'udienza del 17.01.18, nel corso della quale mi ha affidato il seguente

INCARICO PERITALE

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati tutti gli accertamenti opportuni, da analiticamente documentare nella relazione a redigersi, anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il consulente, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e l'esistenza di eventuale iscrizione ipotecarie;***
- 2) Descriva dettagliatamente il consulente il compendio da dividere, dandone rappresentazione grafica e fotografica;***
- 3) Accerti il consulente la divisibilità o meno del compendio medesimo;***
- 4) In caso di divisibilità, rediga il consulente progetto di divisione, secondo le quote dei soggetti condividenti;***
- 5) In caso di indivisibilità, dia conto il consulente delle relative ragioni,***



stimoli il valore del compendio all'attualità in relazione all'intero e alle singole quote, determini l'ammontare del conguaglio all'attualità in relazione all'intero e alle singole quote, determini l'ammontare del conguaglio spettante ai singoli dividendi per il caso di richieste di attribuzione, verifichi la sussistenza dei requisiti di commerciabilità del compendio ai sensi della legge nr.47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Le operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. così come stabilito dal verbale di udienza del 17/01/2018, ha comunicato in data 23/01/2018 a mezzo P.E.C. alle parti l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa per il giorno 29/01/2018 alle ore 16:00.

In tale giorno era presente per la parte convenuta, la Sig.ra _____ ed il suo procuratore Avv. Antonio La Forgia, mentre non vi era alcuna presenza per la parte attrice.

La Sig.ra _____, dava piena disponibilità nel visionare l'immobile precipuo di stima e dopo aver letto i quesiti, si è proceduto all'esame della documentazione in atti. Constatando la totale difformità della planimetria catastale rispetto ai luoghi, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico.

Terminati i rilievi ed i riscontri metrici e fotografici, ho eseguito le visure di rito presso gli uffici competenti ed in data odierna rendo la presente.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Fanno parte integrante dell'elaborato di ufficio :



- foto a colori che allego a dimostrazione del sopralluogo svolto e delle misurazioni espletate;
- la mappa catastale del bene oggetto di divisione per cui è causa;
- la planimetria del rilievo in opportuna scala grafica;
- la visura catastale storica dell'immobile con l'ispezione ipotecaria;
- il verbale dell'attività peritale;
- atto di proprietà ed atto di cessione di diritti reali;

1° quesito)

1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati tutti gli accertamenti opportuni, da analiticamente documentare nella relazione a redigersi, anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il consulente, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e l'esistenza di eventuale iscrizione ipotecarie;*

Il compendio da dividere consta di un appartamento al piano secondo sito in Molfetta alla via Dante Alighieri n.11, contraddistinto catastalmente al Fg. 55, P.lla 2250 sub9, Cat A/2, Cl.2, Cons. 5 vani; rendita € 516,46 (allegato n.1).

Il bene risulta appartenere alla Sig.ra _____ nella misura della piena proprietà per i soli 4/6 e per i 2/6 di usufrutto vitalizio. Mentre ai suoi due figli nella misura di nuda proprietà per i 2/6, in particolar modo per la quota di 1/6 al figlio Sig. _____ e per la quota di 1/6 alla figlia Sig.ra _____. A tale dato si è pervenuti consultando i pubblici regi-



stri immobiliari dai quali si è potuto appurare che il bene oggetto di divisione è

pervenuto agli attuali proprietari a mezzo di cessione di diritti reali a titolo gra-

tuito a firma del Notaio Francesco Stellacci in data 30/12/2004 ai nn. Rep.

30881 Racc. 8397 registrato a Bari il 24/01/2005 ai nn. 400/1T, trascritto a

Trani in data 25/01/2005 ai nn. 1812/1368 (allegato n.2).

Il medesimo bene proviene dall'acquisto fattone dagli ex coniugi Sig.

e in regime di separazione legale,

con atto di compravendita del 28/04/1989 a firma del Notaio Concetta Adriana

della Ratta ai nn. Rep 11541 Racc. 774, registrato a Bari in data 09/05/1989 ai

nn. 5983, trascritto a Trani in data 10/05/1989 ai nn. Reg. Gen. 8224 Reg. Part.

6443 (allegato n.3).

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale – Terri-

torio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani, risultano esservi iscrizione

ipotecarie solo (allegato 4) :

- Iscrizione giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di

contro

a firma del Tribunale di

Trani in data 02/10/2009 ai nn. Rep. 2137, iscritto presso conservatoria dei

RR.II di Trani in data 19/10/2009 ai nn. Reg. Gen. 20933 Reg. par. 3866,

Importo ipoteca : € 12.974,35

Importo capitale : € 8.043,85

- Iscrizione giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di

contro

a firma del Tribunale di

Trani in data 22/01/2010 ai nn. Rep. 17, iscritto presso conservatoria dei

RR.II di Trani in data 19/02/2010 ai nn. Reg. Gen. 3329 Reg. par. 586,



Importo ipoteca : € 4.500,00

Importo capitale : € 3.000,00

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ a _____
 firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 17/03/2014 al n. _____
 Rep. 1190 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Trani in data _____
 20/05/2014 ai nn. Reg. Gen. 8376 Reg. Part. 6536.
- Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo 0300 a norma
 art.77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di _____ .
 COSENZA (CS), contro _____ , con atto iscritto a _____
 Trani in data 12/02/2011 al n. 1496/14 ,

Importo ipoteca: 20.791,34

Importo capitale: 10.395,67

2° quesito)

Descriva dettagliatamente il consulente il compendio da dividere, dandone rappresentazione grafica e fotografica;

Il bene è composto da un ingresso centrale all'abitazione sul quale insistono entrando a destra un ampio soggiorno con annessa sala da pranzo, a sinistra un ripostiglio ubicato nel sottoscala ed una camera da letto, mentre frontalmente un corridoio di distribuzione per la seconda camera da letto, un cucinino, un bagno ed uno spogliatoio con doccia. L'immobile ha due affacci, il primo sul pozzo luce del vano scala, il secondo sul cortile interno.

L'immobile termoa autonomo, si presenta internamente in un sufficiente stato d'uso, in particolar modo l'intera pavimentazione compreso il rivestimento del



bagno è in marmo di Carrara, mentre lo spogliatoio munito di doccia risulta essere rivestito in ceramica, gli infissi in alluminio sono muniti di vetro camera e la porta d'ingresso risulta essere blindata (allegato n. 5).

Posto al piano secondo in un antico edificio, non è munito di ascensore, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 160,00 (Allegato n. 6)

3° quesito)

Accerti il consulente la divisibilità o meno del compendio;

L'unità residenziale ha una conformazione planimetrica non suscettibile di divisione, per giunta gli impianti fognari sono collocati in una sola parte dell'immobile, pertanto la realizzazione di nuove colonne montanti di scarico creerebbero nuove servitù di passaggio su proprietà terze estranee alla procedura, nonché notevoli costi di realizzazione. Alla luce di quanto su descritto, ritiene il sottoscritto che non sia possibile dividere l'immobile.

4° quesito)

In caso di divisibilità, rediga il consulente progetto di divisione, secondo le quote dei soggetti dividendi;

Non è divisibile.

5° quesito)

In caso di indivisibilità, dia conto il consulente delle relative ragioni, stimi il valore del compendio all'attualità in relazione all'intero e alle singole quote, determini l'ammontare del congruaggio all'attualità in relazione all'intero e

alle singole quote, determini l'ammontare del conguaglio spettante ai singoli condidenti per il caso di richieste di attribuzione, verifichi la sussistenza dei requisiti di commerciabilità del compendio ai sensi della legge nr.47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerando la difficile realizzazione di nuovi impianti per un eventuale frazionamento, il bene immobile, non è comodamente divisibili, secondo i criteri indicati a proposito dell'art. 720 c.c. dalla Corte di Cassazione:

"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso" (cfr. Cass. civ. 12498/2007; ma anche Cass. civ. 14577/2012).

Per quanto riguarda la stima del valore del compendio da dividere all'attualità con riferimento all'intero compendio, alle singole quote e agli eventuali conguagli, il sottoscritto CTU, consultando le banche dati dell'OMI (allegato n. 7) e le agenzie immobiliari presenti sul territorio, ha potuto accertare che il valore unitario per civili abitazioni di tipo normale, oscilla tra un minimo di € 1.500,00 e un massimo di € 2.200,00. Considerando che l'immobile che allo stato attuale risulta essere in un ottimo stato d'uso con rifiniture di alto pregio, ubicato in una posizione centrale a ridosso del porto, il sottoscritto C.T.U. uti-

lizzerà come valore unitario per la stima l'importo di € 2.200,00.

Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	160,00	€ 2.200,00	€ 352.000,00

I requisiti di commerciabilità del bene ai sensi della Legge n°47/85 e s.m.i.

Il bene insiste in un fabbricato nobiliare costituito da tre piani in elevazione oltre il piano terra, costruito prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica n.1150 del 17/08/1942, pertanto lo stesso fabbricato è sprovvisto di un titolo abilitativo nonché del certificato di abitabilità/agibilità.

Gli unici atti depositati presso l'ufficio tecnico di Molfetta sono le due denuncia di inizio attività (D.I.A) inviate dall'ex proprietario Sig. (la prima del 10/02/1999 e la seconda del 17/03/2005) inerenti opere di accorpamento tra quella oggetto di stima e quella confinante (allegato n.8).

Tali opere di accorpamento non sono state mai realizzate e da un'attenta visione dell'elaborato progettuale della DIA del 1999, si evince che lo stato dei luoghi dell'epoca risulta conforme allo stato dei luoghi attuale.

Ciò porta a stabilire che le opere realizzate per la diversa distribuzione interna con la relativa manutenzione straordinaria sono prive di titolo abilitativo. Tali opere abusive sono state realizzate dopo la redazione della planimetria catastale del 14/01/1989 ove vi era riportata l'originale distribuzione planimetrica (allegato n.9).

L'abuso può essere sanato in quanto conforme con la normativa vigente all'epoca dell'abuso, nonché con la normativa vigente alla presentazione della domanda, attraverso la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.37.

Inoltre occorrerebbe eseguire una variazione catastale eliminando il ripostiglio erroneamente indicato in planimetria catastale ubicato al piano interrato ed accorparlo al piano secondo, nonché prevedere l'aggiornamento dell'intera distribuzione interna.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Immobile x 15% = € 352.000,00 x 15% = € 52.800,00

Spese tecniche di regolazione urbanistica : € 2.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale: € 800,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 296.400,00

Le singole quote da assumere sono le seguenti:

quota nuda proprietà per 1/6 Sig. € 20.501,00

quota nuda proprietà per 1/6 Sig. € 20.501,00



quota usufrutto per 2/6 Sig.ra : € 57.798,00

quota proprietà per 4/6 Sig. : € 197.600,00

Si precisa che il valore della nuda proprietà e di usufrutto, è stato ricavato in relazione di età, mediante consultazione delle tabelle riportate dal sito dello studio legale Andreani (allegato n. 10).

Le quote sopra elencate si riferiscono all'ipotesi di richiesta di attribuzione dell'intero immobile da parte di uno dei comproprietari; qualora dovesse essere disposta la vendita dell'intero, le quote sopra individuate dovranno essere moltiplicate per il prezzo ricavato dalla vendita e non per quello di stima.

Tanto dovevo in adempimento all'incarico affidatomi.

Trani 30/03/2018

Il c.t.u. : Arch. Salvatore Lanotte