



**TRIBUNALE CIVILE
DI BARI**

GIUDICE: Dott. Alessandro CARRA

Proc. N. 10607/2022 R.G.

**BOZZA CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO**

Attore principale: XXX
Convenuto principale: XXX

PREMESSA

Il Giudice dott. Alessandro Carra, ha nominato CTU il sottoscritto, ing. Alberto Maurelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 241, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, invitandolo a prestare il giuramento di rito in data 15.02.2024.

Il Giudice poneva al sottoscritto CTU i quesiti, di seguito richiamati:

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

- a) *descriva gli immobili oggetto della domanda di divisione, fornendone una rappresentazione grafica e fotografica, accertando, sulla base della documentazione integrativa che verrà nelle more acquisita al giudizio, per iniziativa delle parti e, innanzitutto, ad iniziativa degli attori, se detti immobili:*
 - 1) *appartengano o meno alle parti;*
 - 2) *siano o meno liberi da trascrizioni ed iscrizioni in favore di terzi;*
 - 3) *siano o meno comodamente divisibili in natura;*
- b) *stimì il valore degli stessi beni immobili;*
- c) *rediga, in caso di accertata comoda divisibilità dei cespiti, un progetto di divisione in natura degli stessi, determinando, in ogni caso, le quote spettanti a ciascuno dei dividendi, con contestuale commisurazione dei conguagli, se dovuti.*

Il giudice stabiliva il termine di 90 giorni per la trasmissione alle parti della *bozza di relazione peritale*; assegnava alle parti il nuovo termine di 30 giorni per formulare eventuali osservazioni all'elaborato peritale; assegnava al CTU il termine di 30 giorni per il deposito telematico in cancelleria della relazione definitiva, unitamente agli

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

La comunione suddetta, tuttavia, non può più continuare in quanto sono decorsi oltre 16 anni dalla morte del de cuius, sig. XXX [REDACTED] e i coeredi non hanno ancora trovato una soluzione condivisa. Pertanto, gli odierni attori, intendono divenire esclusivi proprietari della propria quota e, dunque, hanno interesse allo scioglimento della comunione ereditaria e alla conseguente divisione e/o vendita dei ridetti beni immobili, nonché alla definitiva estinzione del suddetto libretto di risparmio postale. Tutti i tentativi posti in essere dagli odierni attori al fine di trovare una soluzione condivisa da tutti i coeredi sono risultati vani. Ed invero, come l'ill.mo Giudice adito ben potrà constatare, è stato anche conferito apposito incarico per la vendita dei ridetti immobili ad un'agenzia immobiliare. L'agenzia immobiliare, nel corso del mese di gennaio 2022, comunicava agli odierni attori di aver ricevuto una proposta di acquisto dell'immobile sito alla Via Belluno, n. 8, per la complessiva somma di € 28.000,00 (Euro ventottomila/00). Di tanto e della irrevocabilità della ridetta proposta di acquisto sino al 22 gennaio 2022 venivano tempestivamente informati anche i sigg.ri XXX [REDACTED] e XXX [REDACTED] a mezzo racc. a.r.

Gli odierni attori, inoltre, provvedevano ad avviare la pratica per l'estinzione del libretto postale n. 000001008622 acceso presso l'Ufficio Postale di Santeramo in Colle, cointestato al de cuius XXX [REDACTED] e ai sigg.ri XXX [REDACTED] e XXX [REDACTED] invitando i sigg.ri XXX [REDACTED] e XXX [REDACTED] a consegnare la documentazione necessaria presso l'Ufficio Postale di Santeramo in Colle che aveva preso in carico la pratica. Tuttavia, il sig. XXX [REDACTED] nonostante la regolare ricezione della ridetta racc. a.r. non provvedeva a fornire riscontro alcuno. Gli odierni attori, inoltre, provvedevano ad esperire la procedura di mediazione che, in data 19.05.2022, si chiudeva con esito negativo stante l'assenza, senza giustificato motivo, del sig. XXX [REDACTED]

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA AVV. FRANCESCO CAMPAGNA

Con comparso di costituzione del 31.01.2023, il sig. Vito Sante XXX, rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Campagna, ha esposto quanto segue:

Con atto di citazione del 1 settembre 2022, i germani, XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] e XXX [REDACTED] fattasi esposizione di quanto ivi riportato da aversi qui - per brevità - per riproposto e noto, hanno convenuto in giudizio innanzi a Codesta On.le Giustizia il sig. XXX [REDACTED] e XXX [REDACTED] per ivi sentirsi accogliere le seguenti conclusioni: - dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria; - nominare un consulente tecnico d'ufficio per la stima e determinazione della massa attiva da dividersi e la formazione delle singole quote. - ordinare la divisione dei cespiti ereditari descritti in narrativa, con attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno di essi spettante e, in caso di ravvisata non divisibilità degli immobili, ordinare l'assegnazione al coerede e/o ai coeredi che se dovessero rendere disponibili ad ottenere l'attribuzione a procedere alla conseguente liquidazione agli altri coeredi delle rispettive quote e/o la vendita con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire tra i Singoli coeredi: - ordinare la divisione delle somme di cui al libretto postale n. 1008622, con attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno di essi spettante ai sensi di legge e, conseguentemente, ordinare l'estinzione del ridetto libretto di risparmio postale, - porre ogni spesa a carico dei convenuti che, con il loro ingiustificato rifiuto a procedere alla divisione bonaria dei beni rientranti nell'asse ereditario, anche in sede di mediazione obbligatoria, hanno reso necessario il presente giudizio, - emettere in ogni altro provvedimento ritenuto opportuno e consequenziale: in ogni caso, il tutto con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio, oltre accessori dovuti per legge, da distrarre in favore dei sottoscritti procuratori, anticipatari. Costituendosi in giudizio, l'odierno convenuto, XXX [REDACTED] a mezzo del sottoscritto procuratore difensore, impugnano e contestano ogni

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

avverso dedotto, disconoscendone il fondamento in fatto e in diritto. mContrariamente a quanto ex adverso dedotto ed eccepito, appare doveroso sottolineare e rimarcare che l'odierno convenuto non ha giammai ostacolato la chiesta divisione ereditaria neanche in sede di mediazione cui lo stesso aveva partecipato confermando in maniera chiara e inequivoca tale volontà Contrariamente, pertanto, a quanto richiesto ed eccepito dagli odierni attori le eventuali spese di soccombenza non potranno ricadere in capo allo odierno convenuto per aver lo stesso sempre manifestato la volontà di voler procedere alla divisione ereditaria, sempre ostacolata con un contegno poco condivisibile e comprensibile dal solo coerede ██████████ il quale avrebbe ostacolato la divisione ereditaria e/o quantomeno non avrebbe offerto alcun sollievo personale acchè con buon senso e collaborazione si potesse approdate a tale agostata divisione.

QUESITI DEL GIUDICE

Il Giudice poneva al sottoscritto CTU i quesiti di seguito richiamati:

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

- a) descriva gli immobili oggetto della domanda di divisione, fornendone una rappresentazione grafica e fotografica, accertando, sulla base della documentazione integrativa che verrà nelle more acquisita al giudizio, per iniziativa delle parti e, innanzitutto, ad iniziativa degli attori, se detti immobili:
 - 1) appartengano o meno alle parti; 2) siano o meno liberi da trascrizioni ed iscrizioni in favore di terzi; 3) siano o meno comodamente divisibili in natura;
- b) stimi il valore degli stessi beni immobili;
- c) rediga, in caso di accertata comoda divisibilità dei cespiti, un progetto di divisione in natura degli stessi, determinando, in ogni caso, le quote spettanti

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

a ciascuno dei condividenti, con contestuale commisurazione dei conguagli, se dovuti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno **21.02.2024 alle ore 16:00**, sui luoghi oggetto di causa, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali. Sono intervenuti oltre al sottoscritto CTU, ing. Alberto Maurelli, per parte attrice l'avv. Maria XXX nonchè il già nominato CTP ing. Nunzio Nuzzi unitamente alla parte personalmente sig. [REDACTED] XXX; per parte convenuta nessuno era presente. Nell'occasione sono stati esaminati i quesiti posti dal Giudice ed è stato visionato l'immobile ubicato alla via Belluno n. 8 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo al fg. 112 p.la 25 sub. 3 ed il locale cantina ubicato alla via Sant'Eligio n. 8 identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 112 p.la 282 sub. 6. Venivano effettuati rilievi metrici e fotografici riportati su separati fogli e venivano raccolti elementi utili al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice. Le operazioni peritali terminavano alle ore 17:30.

RISPOSTE AI QUESITI

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. IMMOBILE VIA BELLUNO 8 - ABITAZIONE

L'immobile oggetto di causa è ubicato in Santeramo in Colle alla via Belluno n. 8. Più precisamente trattasi di abitazione di tipo rurale ubicata al piano terra ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 25 sub. 3, cat. A/6, classe 1, cons. 1,5 vani, sup. cat. 45 m², rendita € 48,03.

(cfr. stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito).

CTU: Ing. Alberto MAURELLI



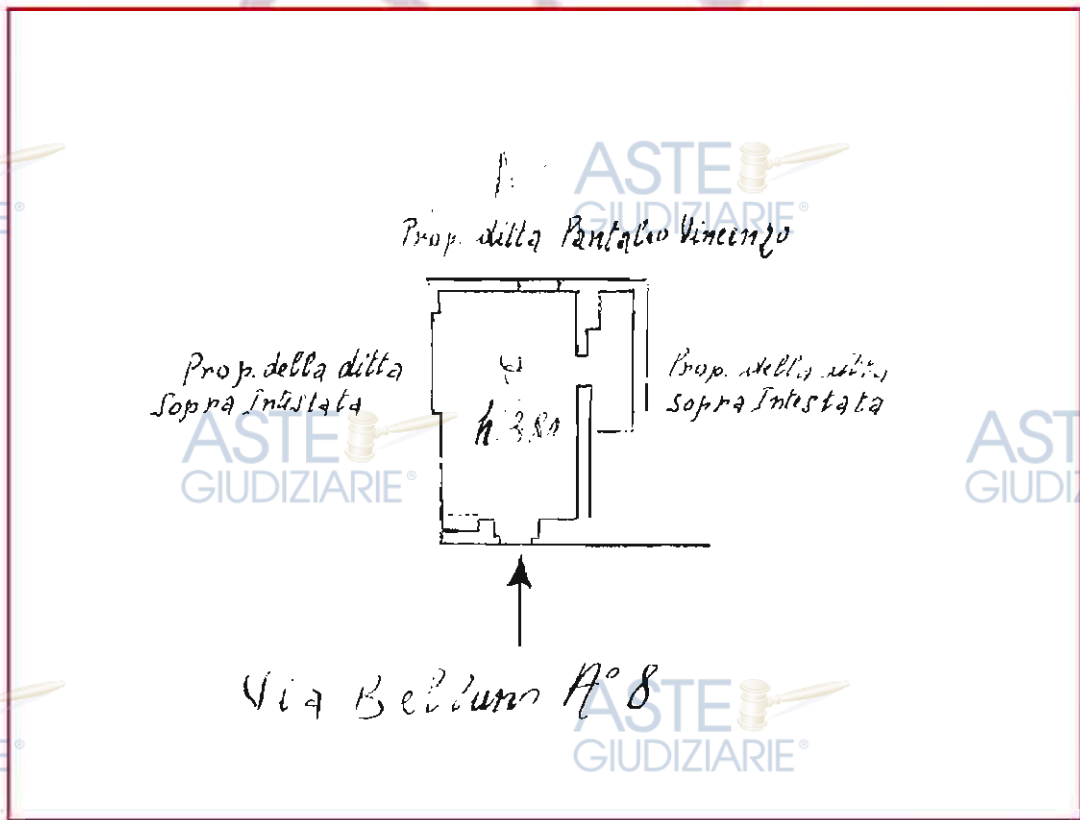
CTU: Ing. Alberto MAURELLI

L'immobile sito al piano terra con porta di ingresso sul piano stradale al civico 8 è composto da due vani oltre un piccolo bagno ed un'area pertinenziale esterna. Le tecniche costruttive del fabbricato sono quelle ordinarie per l'epoca di costruzione; le finiture apparivano in cattive condizioni al pari degli impianti idrico ed elettrico che necessitano di adeguamento alle attuali normative. La porta di ingresso e le porte interne sono del tipo in legno. Gli infissi esterni risultano in legno e gli impianti risultano assenti. Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni in sede di sopralluogo appariva discreto.

Di seguito si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile e la planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi in quanto non è rappresentata l'area esterna, il bagno e l'ambiente retrostante il vano assentito.



CTU: Ing. Alberto MAURELLI



CTU: Ing. Alberto MAURELLI

La **superficie commerciale** (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento sia agli indici mercantili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - *istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario di mercato, sulla base di quanto rilevato dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo. Le tabelle che seguono riportano le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	67,98	1	67,98	67,98
AREA PERTINENZIALE ESTERNA	3,50	0,25	0,875	0,88
TOTALE				68,86

2. IMMOBILE VIA SANTO ELIGIO 8 - DEPOSITO

L'immobile oggetto di causa è ubicato in in Santeramo in Colle alla via Santo Eligio n.

8. Più precisamente trattasi di deposito ubicato al piano interrato ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 282 sub. 6, cat. C/6, classe 2, cons. 33 m², rendita € 63,06.

(cfr. stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito).

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

Il suddetto immobile consiste in un deposito ubicato al piano interrato ed accessibile da una porta in ferro sita al piano stradale del civico 8 di via Santo Eligio in Santeramo in Colle. L'immobile, in sede di sopralluogo, si presentava allo stato rustico e sprovvisto di impianti. Di seguito si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile.



La **superficie commerciale** (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento sia agli indici mercantili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - *istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario di mercato, sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le tabelle che seguono riportano le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	33,00	1	33	33,00
TOTALE				33,00

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalla disamina degli atti di causa si evince che l'immobile ubicato alla via Belluno n. 8 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112 p.lla 25 sub. 3 è pervenuto al sig. [REDACTED] XXX con atto di compravendita del 27.05.1964 a firma del dott. Sergio Valentino avente numero di repertorio 5109 e numero di raccolta 485. Per quanto concerne l'immobile ubicato alla via Santo Eligio n. 8 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112 p.lla 282 sub. 6 è pervenuto al sig. [REDACTED] XXX con atto di compravendita del 07.04.1953 a firma del dott. Francesco Scardilli Barile avente numero di repertorio 5311 e numero di raccolta 3384.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU si evince la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per i seguenti immobili:

- fg. 112 p.lla 25 sub. 3 cat. A/6, classe 1, cons. 1,5 vani, sup. cat. 45 m², rendita € 48,03.

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2007 - Registro Particolare 4211 Registro

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

Generale 6138 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/107
del 05/12/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 23126 Registro
Generale 30586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7918/2022
del 14/09/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

➤ **fig. 112 p.lla 282 sub. 6, cat. C/6, classe 2, cons. 33 m², rendita € 63,06.**

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2007 - Registro Particolare 4211 Registro
Generale 6138 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/107
del 05/12/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 23126 Registro
Generale 30586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7918/2022
del 14/09/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

La comoda divisibilità degli immobili deve essere verificata ai sensi degli artt. 720, 726, 727 c.c. Nel caso di specie i beni oggetto di causa, ai sensi dell'art. 726 c.c., devono essere ripartiti tra gli eredi. Poiché, ai sensi dell'art. 727 c.c., ciascuna porzione deve essere formata da una quantità di mobili, immobili e crediti di uguale natura e qualità, in proporzione all'entità di ciascuna quota, gli immobili oggetto di causa devono essere suddivisi in porzioni (tanti quanti sono i comproprietari), il che necessita il frazionamento dei suddetti immobili. Tenendo conto che tale soluzione non è praticabile, viste le caratteristiche intrinseche dell'immobile (superficie, accesso, dotazione impiantistica...) una divisione in natura pregiudicherebbe

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

sensibilmente la qualità e la funzionalità del bene, pertanto l'unica soluzione proposta consisterebbe nella distribuzione della massa ereditaria, assegnandoli in parti uguali tra gli eredi. Nel caso di specie, la massa ereditaria è costituita da n. 2 unità immobiliari distinte 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, si può affermare che i suddetti immobili non sono comodamente divisibili in natura ed è opportuno conservare l'integrità degli stessi.

STIMA ALL'ATTUALITÀ DEI BENI IMMOBILI

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. In relazione allo scopo della stima ed alla natura dei beni si procederà alla valutazione con il criterio del valore di mercato con il procedimento diretto. Il procedimento diretto, a volte denominato anche sintetico, si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. I valori di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1 - VIA BELLUNO 8 ABITAZIONE

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al secondo semestre del 2023, per immobili nella Zona B1/Centrale/NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI del Comune di Santeramo in Colle, che per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale restituisce un valore compreso tra €/m² 550,00 ed €/m² 750,00;
- dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare che per la microzona in esame (Zona NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI) che per Abitazioni in stabili di 2° fascia restituisce un valore compreso tra €/m² 532,00 e €/m² 736,00.

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e delle finiture e degli impianti tecnologici, il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad **€/m² 500,00**.

Tale valore è oggetto di rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi. Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa stima del cespite oggetto di causa.

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	67,98	1	67,98	67,98
AREA PERTINENZIALE ESTERNA	3,50	0,25	0,875	0,88
TOTALE				68,86

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

Pertanto, il **più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta essere il seguente:

VALORE IMMOBILE = €/m² 500,00 x m² 68,86 =

in c.t. € 35.000,00

Diconsi Euro trentacinquemila/00

VALUTAZIONE IMMOBILE 2 - VIA SANTO ELIGIO 8 DEPOSITO

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al secondo semestre del 2023, per immobili nella Zona B1/Centrale/NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI del Comune di Santeramo in Colle, che per Box in stato conservativo normale restituisce un valore compreso tra €/m² 420,00 ed €/m² 610,00;
- dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare che per la microzona in esame (Zona NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI) che per Box auto e autorimesse restituisce un valore compreso tra €/m² 367,00 e €/m² 582,00.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e delle finiture e degli impianti tecnologici, il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad **€/m² 110,00**.

Tale valore è oggetto di rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della disposizione degli ambienti interni, le

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi. Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa stima del cespite oggetto di causa.

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	33,00	1	33	33,00
TOTALE				33,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{€}/\text{m}^2 110,00 \times \text{m}^2 33,00 =$$

in c.t. € 3.500,00

Diconsi Euro tremilacinquecento/00

TABELLA DI RIEPILOGO VALORI	
IMMOBILE	VALORE
ABITAZIONE - FG. 112 P.LLA 25 SUB. 3	€ 35.000,00
DEPOSITO - FG. 112 P.LLA 282 SUB. 6	€ 3.500,00
TOTALE MASSA EREDITARIA	€ 38.500,00

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

PROGETTO DI DIVISIONE

Allo scrivente CTU è stato richiesto di *redigere, in caso di accertata comoda divisibilità dei cespiti, un progetto di divisione in natura degli stessi, determinando, in ogni caso, le quote spettanti a ciascuno dei conviventi, con contestuale commisurazione dei conguagli, se dovuti.*

Nel caso di specie i beni oggetto di causa, non risultano comodamente divisibili pertanto l'unico progetto di divisione risulta essere la vendita degli immobili e la ripartizione delle quote in denaro per ciascun coerede. Di seguito si riporta la determinazione delle quote spettanti a ciascun coerede con il corrispettivo valore in denaro.

EREDE	QUOTA SPETTANTE	TOTALE MASSA EREDITARIA	CORRISPETTIVO IN DENARO
GIOVANNI XXX	1/5	€ 38.500,00	€ 7.700,00
PASQUA XXX	1/5		€ 7.700,00
CONCETTA XXX	1/5		€ 7.700,00
VITO SANTE XXX	1/5		€ 7.700,00
GIUSEPPE XXX	1/5		€ 7.700,00

Con la presente relazione, che è composta di n. 23 pagine dattiloscritte, oltre n. 4 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, che sarà completato, se necessario, riscontrando le eventuali osservazioni delle parti costituite in giudizio.

Allegati:

- All. 1: Verbale delle operazioni peritali;
- All. 2: Documentazione catastale;
- All. 3: Documentazione ipo-catastale e atti di provenienza;
- All. 4: Indagini di mercato.

CTU: Ing. Alberto MAURELLI