

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architetto Guerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Contenzioso Civile R.G. 4501/2018

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa CRISTINA FASANO

C.T.U.: ARCHITETTO ROCCO GUERRA

PARTE ATTRICE: [REDACTED]

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DEFINITIVA



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza. 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architettoguerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it



PREMESSA

Il giorno 27 Novembre 2019, il sottoscritto Arch. Rocco Guerra, a mezzo di decreto del Magistrato, veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe e il giorno 25 Novembre 2020 prestava giuramento presso il Tribunale di Bari.

Con lo stesso decreto sono stati formulati i seguenti quesiti:

QUESITO N° 1

Ispezioni e descriva i beni immobili della massa in comunione (così come indicati nell'atto di citazione) e rediga una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma I, disp. Att. C.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata;

QUESITO N° 2

Verifichi e reperisca, in riferimento a ciascun immobile, l'esistenza del Permesso di Costruire indicando se la situazione attuale di fatto sia conforme o meno a quella di cui al Permesso;

QUESITO N° 3

Fornisca la stima del valore di mercato di ogni singolo bene, sia alla data di apertura della successione che all'attualità;

QUESITO N° 4

Verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità degli immobili:

QUESITO N° 5

Predisponga una o più bozze di progetto di divisione della comunione, formando le porzioni secondo i criteri di cui all'art.727 c.c. e quantificando gli eventuali conguagli in denaro;





INTRODUZIONE

I beni immobili oggetto di C.T.U. sono i seguenti:

BENE 1: Ufficio in Polignano a Mare, Via Lama di Oronzo nr. 4
Fig. 22, P.lla 15, Sub 21

BENE 2: Terreno in Polignano a Mare, con accesso via Francesco di Bari
Fig. 22, P.lla 316 e Fig. 22, P.lla 318

Il giorno 1° Dicembre 2020 alle ore 15.00 il CTU in presenza delle parti e rispettivi avvocati visionava il primo Bene e in successione i seguenti, mediante lo svolgimento di un sopralluogo atto alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

Così come disposto dal Magistrato, il sottoscritto si è adoperato alla redazione dell'elaborato peritale ai sensi dell'art. 173-bis, comma I, disp. Att., c.p.c. analizzando singolarmente ogni immobile.

Per una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale il CTU ha accorpato i quesiti 1, 2, 3 e 4 distintamente per ogni bene periziato.



BENE 2

Terreno in Polignano a Mare,

Fg. 22, P.lla 316 - Fg. 22, P.lla 318

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è ubicato nel Comune di Polignano a Mare, con accesso diretto da Via Francesco Di Bari (BA).

Trattasi di suolo edificatorio inserito in un contesto urbanistico oggetto di lottizzazione.

Il bene è inquadrato al Catasto Terreni con qualità di orto e confina su tre lati con altrui proprietà.

La conformazione del terreno non è planare in quanto presenta una lieve inclinazione da sud verso nord.

I lati Nord-Est e nord Ovest sono delimitati da recinzione costituita da muretto a secco.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto terreni (Ct)							
Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dommiciale	Reddito Agrario
22	316	-	Orto	U	1600 mq	Euro 27,27	Euro 15,70
22	318	-	Orto	U	1318 mq	Euro 22,46	Euro 12,93

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

A seguito del sopralluogo tecnico, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al Momento del sopralluogo il Bene è risultato libero.





QUOTE DI POSSESSO

Qui di seguito riportate in tabella le quote proprietarie del Bene oggetto di stima.

Attuale			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/24
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/24
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/24
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 3/24
5	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 3/24
6	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 3/24
7	M [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 4/24
8	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 4/24
9	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 4/24

PROVENIENZA VENTENNALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 16/02/1999	[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/2	Successione Testamentaria			
		Testamento	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Vito Carone	15/12/1959	4719	
		Presso Bari	Data 23/07/1960	Reg. gen. 24023	Reg. part. 21996
	[REDACTED] e [REDACTED] proprietà per 1/2	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff Registro Monopoli	21/11/1952	37	138
E di atto di donazione ricevuto dal Notaio Leonardo Pecchioli di Polignano a Mare in data 15/03/1960 e trascritto il 06/04/1960 al RP 10684 e RG 11667					
Dal 16/02/1999 al 14/10/2005	[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 60/96 usufrutto 36/96	Successione Testamentaria			
		in morte di [REDACTED]			
		Testamento	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Massimo Cesaroni	20/07/1999	85656	16456



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architettoguerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it

<p>nato a [redacted] il 1 [redacted] nuda proprietà per 12/96</p> <p>[redacted] nato a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per 4/96</p> <p>[redacted] a [redacted] il [redacted] nuda proprietà 4/96</p> <p>[redacted] il [redacted] nuda proprietà per 4/96</p> <p>[redacted] nato a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per 3/96</p> <p>[redacted] nato a [redacted] il 1 [redacted] nuda proprietà per 3/96</p> <p>[redacted] nato a [redacted] il 2 [redacted] nuda proprietà per 3/96</p> <p>[redacted] nato a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per 3/96</p>	Trascrizione			
	Presso Bari	Data 20/11/2003	Reg. gen. 52328	Reg. part. 36675
	Registrazione			
	Presso Bari	Data 13/08/1999	Reg. N° 76	Vol. N° 25
<p>Dal 14/10/2005 al 10/07/2008</p> <p>[redacted] nata [redacted] il [redacted] usufrutto per 96/96</p> <p>[redacted] nato a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per 72/96</p> <p>[redacted] nato a [redacted]</p>	Atto di Donazione			
	Rogante Notaio Arturo Della Monica	Data 14/10/2005	Repertorio N° 71190	Volume 12447
	Trascrizione			
	Presso Bari	Data 08/11/2005	Reg. gen. 58958	Reg. part. 35706
	Registrazione			

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architettoguerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal
17/07/2008
al
13/11/2011

[redacted] nato
a [redacted]
il [redacted]
nuda proprietà per 12/96

[redacted] nato a
[redacted]
il [redacted]
nuda proprietà per 9/96

[redacted] nato a
[redacted]
il [redacted]
nuda proprietà per 9/96

[redacted] nato a
[redacted]
il [redacted]
nuda proprietà per 9/96

[redacted] nato a
[redacted]
il [redacted]
nuda proprietà per 9/96

[redacted] nato
[redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 16/96

[redacted] nata
[redacted]
il [redacted]
piena proprietà 16/96

[redacted] nato
[redacted]
il [redacted]
nuda proprietà per 16/96

[redacted] nato a
[redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 12/96

[redacted] nato a
[redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 12/96

[redacted] nato a
[redacted]

Successione Testamentaria
in morte di [redacted]

Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
Mariangela Di Taranto	28/05/2010	8710	1677

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bari	18/12/2014	43331	33156

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	22/07/2014	3898	9990

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architetto Guerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it



il [redacted]
piena proprietà per 12/96
[redacted]
[redacted] nato a
[redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 12/96

Dal 13/11/2011
ad OGGI

[redacted] nato a [redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 16/96
[redacted]
a [redacted]
a [redacted]
il [redacted]
piena proprietà 16/96

[redacted]
il [redacted]
nuda proprietà per 16/96
[redacted]
[redacted]

nato a [redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 12/96

[redacted]
nato a [redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 12/96

[redacted]
[redacted] nato a [redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 12/96

[redacted]
nata a [redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 4/96

[redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 4/96

[redacted]
nato [redacted]
il [redacted]
piena proprietà per 4/96

Successione Legittima
in morte di [redacted]

Dichiarante	Data	Repertorio N°	Volume
	13/12/2016	6587	9990/16
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bari	19/10/2017	42428	29736
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



INQUADRAMENTO URBANISTICO - REGOLARITA' EDILIZIA

Il giorno 22.03.2021 lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione tecnica:

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Polignano a Mare

Dove si precisa che il terreno in oggetto è regolamentato da 2 strumenti urbanistici:

- P.R.G. (Piano Regolatore Generale)
- PUTT (Piano Urbanistico Territoriale Tematico)

Le particelle 316 e 318 del foglio 22 ricadono dal punto di vista urbanistico nelle seguenti destinazioni:

Fg. 22 p.lla 316

parte in Strade, all'interno di un comparto C1 - Zona di espansione, in parte Strade, all'interno di un comparto C2 - Zona di espansione, in parte in VERDE DI ARREDO URBANO, all'interno di un comparto C2 - Zona di Espansione, in parte C2 - Zona di espansione e in parte E2 - Attività primarie.

Fg. 22 p.lla 318

Parte in strade, all'interno di un comparto C2 - Zona di espansione, in parte Comparto C2 - Zona di espansione, in parte Vcim - Area di rispetto cimiteriale, in parte E2 - Attività primarie.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il suolo non è comodamente divisibile sia per la pluralità dei proprietari che per la sua vocazione urbanistica.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architettoguerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Zona P.R.G.	Superficie fondiaria	Indice di fabbricabilità	Cubatura Edificabile
STRADE all'interno di un comparto C1 - ZONA DI ESPANSIONE e	40,02 mq	2.00 mc/mq	80,04 mc
STRADE all'interno di un comparto C2 - ZONA DI ESPANSIONE	1.403,05 mq	1.50 mc/mq	2.104,58 mc
C2 - ZONA DI ESPANSIONE	792,82 mq	1.50 mc/mq	1.189,23 mc
VERDE DI ARREDO URBANO all'interno di un comparto C2 - ZONA DI ESPANSIONE	238,42 mq	0.01 mc/mq	2,38 mc
Vcim - Area di rispetto cimiteriale all'interno di un comparto E2 - Attività primaria	329,12 mq	0.01 mc/mq	3,29 mc
E2 - ATTIVITA' PRIMARIE	114,57 mq	0.01 mc/mq	1,15 mc
Totale:	2.918,00 mq		3.380,00 mc

STIMA DEL BENE ALL'ATTUALITÀ

In riferimento alla stima immobiliare dei terreni si è tenuto conto del Certificato di Destinazione Urbanistica e successivamente sono stati presi a riferimento i valori di mercato di beni complementari con le destinazioni urbanistiche acquisite.

Il valore economico del terreno è stato calcolato considerando il "peso d'acquisto" dello stesso rispetto al costo complessivo di realizzazione della volumetria esprimibile oltre alla stima sintetica comparativa di beni simili.

In base a uno studio dei prezzi di listini ufficiali è opportuno calibrare l'incidenza d'acquisto del suolo pari al 16% del costo complessivo di realizzazione.

Detto ciò, per le tipologie edilizie edificabili nelle aree oggetto di stima è opportuno considerare un costo di 380,00 euro a metro cubo che comprende il prezzo d'acquisto delle stesse.

Pertanto, a seguire i calcoli delle volumetrie potenziali e il costo complessivo di realizzazione.

$$(Vol. realizzabile) \times (costo unitario a metro cubo finito) = (costo complessivo di realizzazione)$$

$$(3.380,00 mc) \times (380,00 €/mc) = 1.284.400,00 €$$

Calcolato il costo complessivo di realizzazione si procede a determinare l'incidenza d'acquisto del suolo.

$$16\% \text{ di } 1.284.400,00 € = 205.504,00 \text{ arrotondato a } 205.500,00 €$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architetto Guerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it

Il valore estrapolato mediante la percentuale d'incidenza del costo d'acquisto del bene rispetto al costo totale di realizzazione corrisponde a un prezzo d'acquisto pari a 70,40 €/mq, quest'ultimo valore evinto è compatibile al valore di mercato attuale per zone tipizzate come quella oggetto di stima. Lo scrivente ha evinto quest'ultimo valore che non può prescindere dalla crisi emergenziale sanitaria globale che, purtroppo, ha inciso negativamente sul mercato edilizio in generale, specie per i suoli edificatori simili a quello che ci riguarda.

Alcuni riferimenti bibliografici utilizzati per determinare il valore del bene sono stati il prezzario "DEI" e "Costi per tipologie edilizie - Maggiori editore".

Il valore del bene evinto all'attualità consente di determinare il valore dello stesso negli anni passati in funzione dello storico andamento del mercato immobiliare per quanto riguarda i costi di realizzazione e il valore di mercato.

Il valore di stima estrapolato tiene conto anche delle superfici soggette a Verde urbano, E2 - Attività primarie e Strade C2.

Ricavata la stima all'attualità è possibile quindi determinare il valore di stima in riferimento alle date dei passati atti di successione in funzione del costo stesso di costruzione decrementato opportunamente, tenendo conto anche del mercato immobiliare nei periodi che ci riguardano.

Stima del bene all'epoca del primo atto di successione risalente al 20.07.1999

Sulla base di quanto suddetto è opportuno applicare al bene, un valore al metro quadro pari a lire 67.769,45 pari a 35,00 €/mq.

Valore complessivo = 2.918,00 mq x 67.769,45 lire/mq = 197.751.255,10 lire (102.130,00 €)
Arrotondato per difetto a 102.000,00 €.

Stima all'epoca del terzo e quarto atto di successione datati rispettivamente 10.07.2008 e 17.07.2008

Sulla base di quanto suddetto è opportuno applicare al bene, un valore al metro quadro pari a 40,25 €/mq.

Valore complessivo = 2.918,00 mq x 40,25 €/mq = Euro 117.449,50
Arrotondato per eccesso a 117.500,00 €

Stima all'epoca del quinto atto di successione del 13/11/2011.

Sulla base di quanto suddetto è opportuno applicare al bene, un valore al metro quadro pari a 47,00 €/mq.

Valore complessivo = 2.918,00 mq x 47,00 €/mq = Euro 137.146,00
Arrotondato per difetto a 137.000,00 €.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architetto Guerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N° 5

Predisponga una o più bozze di progetto di divisione della comunione, formando le porzioni secondo i criteri di cui all'art.727 c.c. e quantificando gli eventuali conguagli in denaro;

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

In risposta al quesito n° 5 di seguito si predispongono una tabella riepilogativa in riferimento ai valori dei beni.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI STIMA BENI IMMOBILI

identificativo	Valore del bene alla data di apertura della 1° successione 20/07/1999	Valore del bene alla data di apertura della successione 10e17/07/2008	Valore del bene alla data di apertura della successione 13/11/2011	Valore del bene alla data odierna
<u>BENE 1</u>	55.500,00 €	70.000,00 €	80.500,00 €	100.500,00 €
<u>BENE 2</u>	102.000,00 €	117.500,00 €	137.000,00 €	205.500,00 €
TOTALE	157.500,00 €	187.500,00 €	217.500,00 €	306.000,00 €

CALCOLO DELLA QUOTA SPETTANTE A CIASCUN EREDE

ID QUOTA	INTESTATARIO	QUOTA DI PROPRIETA' BENE 1 avente valore: 100.500,00 €		QUOTA DI PROPRIETA' BENE 2 avente valore: 205.500,00 €		SOMMA di importo B1 + B2
		quota	importo (B1)	quota	importo (B2)	
1	[REDACTED]	Proprietà per 1/48	2.093,75 €	Proprietà per 1/24	8.562,50 €	10.656,25 €
2	[REDACTED]	Proprietà per 1/48	2.093,75 €	Proprietà per 1/24	8.562,50 €	10.656,25 €
3	[REDACTED]	Proprietà per 1/48	2.093,75 €	Proprietà per 1/24	8.562,50 €	10.656,25 €
4	[REDACTED] pe	Proprietà per 3/48	6.281,25 €	Proprietà per 3/24	25.687,50 €	31.968,75 €
5	[REDACTED]	Proprietà per 3/48	6.281,25 €	Proprietà per 3/24	25.687,50 €	31.968,75 €
6	[REDACTED]	Proprietà per 3/48	6.281,25 €	Proprietà per 3/24	25.687,50 €	31.968,75 €
7	[REDACTED]	Proprietà per 36/48	75.375,00 €	Proprietà per 4/24	34.250,00 €	109.625,00 €
8	[REDACTED]	nulla	0,00 €	Proprietà per 4/24	34.250,00 €	34.250,00 €
9	[REDACTED]	nulla	0,00 €	Proprietà per 4/24	34.250,00 €	34.250,00 €
				Totale		306.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architettoguerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it



FORMAZIONE DELLE IPOTESI DI DIVISIONE

1° IPOTESI DI DIVISIONE

La prima ipotesi di divisione prevede che il **Bene 1** venga assegnato al Dott. [REDACTED] che lo stesso liquidi i restanti comproprietari in riferimento al solo Bene 1.

Relativamente al **Bene 2** invece si prevede che lo stesso venga posto in vendita e che la cifra rinveniente dall'alienazione soddisfi tutti i comproprietari in funzione della quota posseduta del bene.

Di seguito i calcoli:

BENE 1

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE 1 (Id 7 = [REDACTED]) pari a 75.375,00 €
Valore del BENE 1 pari a 100.500,00 €

La somma che [REDACTED] dovrà dare agli altri comproprietari è pari a "Valore del BENE 1" - "QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE 1 di [REDACTED]" = $100.500,00 - 75.375,00 = 25.125,00$ €

Tale cifra dovrà essere ripartita ai restanti comproprietari secondo le quote di proprietà indicate nella tabella "CALCOLO DELLA QUOTA SPETTANTE A CIASCUN EREDE" che di seguito si riportano:

1	[REDACTED]	Proprietà per 1/48	2.093,75 €
2	[REDACTED]	Proprietà per 1/48	2.093,75 €
3	[REDACTED]	Proprietà per 1/48	2.093,75 €
4	[REDACTED]	Proprietà per 3/48	6.281,25 €
5	[REDACTED]	Proprietà per 3/48	6.281,25 €
6	[REDACTED]	Proprietà per 3/48	6.281,25 €
Totale			25.125,00 €

BENE 2

L'importo ottenuto dalla vendita del Bene 2 dovrà essere ripartito tra i vari comproprietari in funzione della quota di proprietà indicata nella tabella "CALCOLO DELLA QUOTA SPETTANTE A CIASCUN EREDE" che di seguito si riportano:

1	[REDACTED]	Proprietà per 1/24	8.562,50 €
2	[REDACTED]	Proprietà per 1/24	8.562,50 €
3	[REDACTED]	Proprietà per 1/24	8.562,50 €
4	[REDACTED]	Proprietà per 3/24	25.687,50 €
5	[REDACTED]	Proprietà per 3/24	25.687,50 €
6	[REDACTED]	Proprietà per 3/24	25.687,50 €
7	[REDACTED]	Proprietà per 4/24	34.250,00 €
8	[REDACTED]	Proprietà per 4/24	34.250,00 €
9	[REDACTED]	Proprietà per 4/24	34.250,00 €
Totale			205.500,00 €



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA

via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architettoaguerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it



2° IPOTESI DI DIVISIONE

La seconda ipotesi di divisione prevede che il Bene 1 venga assegnato per intero al Dott. [redacted] a soddisfo della maggior parte della quota ad egli spettante.

La restante quota spettante al Dott. [redacted] dovrà essere remunerata dalle somme ricavate con la vendita del Bene 2.

Anche nella 2° ipotesi, relativamente al Bene 2, si prevede che lo stesso bene venga posto in vendita e che la cifra rinveniente dalla sua alienazione soddisfi tutti i comproprietari in funzione della quota posseduta del bene. Il Dott. [redacted] ricaverà dalla vendita del suolo un utile pari alla sua restante quota spettante.

Di seguito i calcoli:

BENE 1

QUOTA DI EREDITA' SPETTANTE A [redacted] pari a 109.625,00 €
Valore del BENE 1 pari a 100.500,00 €
Somma di denaro che [redacted] dovrà avere a conguaglio pari a 9.125,00 €

BENE 2

L'importo ottenuto dalla vendita del Bene 2, andrà a soddisfare le quote di eredita dei restanti comproprietari, così come indicato nella tabella "CALCOLO DELLA QUOTA SPETTANTE A CIASCUN EREDE", previo stralcio del conguaglio spettante a Stefano Montanaro.

Resta fermo che chiunque degli attori o convenuti possa rilevare il suolo stimato sia per quanto riguarda l'ipotesi 1 e sia per quanto riguarda l'ipotesi 2.

Di seguito si riportano i calcoli:

		QUOTA EREDITA' SPETTANTE	
1	[redacted]	2.093,75 € + 8.562,50 € =	10.656,25 €
2	[redacted]	2.093,75 € + 8.562,50 € =	10.656,25 €
3	[redacted]	2.093,75 € + 8.562,50 € =	10.656,25 €
4	[redacted]	6.281,25 € + 25.687,50 € =	31.968,75 €
5	[redacted]	6.281,25 € + 25.687,50 € =	31.968,75 €
6	[redacted]	6.281,25 € + 25.687,50 € =	31.968,75 €
7	MONTANARO Stefano	Conguaglio: 109.625,00 € - 100.500,00 € =	9.125,00 €
8	[redacted]	0,00 € + 34.250,00 €	34.250,00 €
9	[redacted]	0,00 € + 34.250,00 €	34.250,00 €
Totale			205.500,00 €



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO ROCCO GUERRA
via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 Triggiano (BA)
cell.: 334.7150067 - E-mail: architettoguerra@libero.it
PEC: guerrarocco@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU resta a disposizione per eventuali correzioni o precisazioni riguardanti la relazione tecnica.

Allegati:

1. Documentazione amministrativa
2. Visure storiche
3. Elaborati catastali
4. Elaborati grafici
5. Documentazione fotografica
6. Schema di provenienza ventennale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Valutazioni immobiliari

Triggiano, 20/05/2021

FIRMA

C.T.U. Arch. Rocco Guerra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

