

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

CONTENZIOSO CIVILE

ASTE 4414/2019
GIUDIZIARIE®

Divisione di beni non caduti in successione

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXX

Giudice

Dott. Stefano SALES

Consulente Tecnico

Ing. Giuseppe Mileti

CF: MLTGPP92M19D508J

Studio in Fasano (BR)-72015, Via Galizia, 53

Email: ing.giuseppe.mileti@gmail.com

Pec: mileti.giuseppe@ingpec.eu



F
o
r
m
a
t
o
r
e
M
P
C

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE del 06.07.2022
GIUDIZIARIE®

Descrizione fase	Data
Inizio operazioni peritali	01.04.2022
Termine ultimo per la trasmissione di perizia alle parti	07.07.2022
Trasmissione alle parti della "Relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 06.07.2022"	06.07.2022

Sommario

1. Premessa e quesiti	5
2. Fasi peritali	6
2.1. Sopralluogo	6
2.2. Accesso pubblici uffici	6
2.3. Elaborazione perizia	6
3. Risposta ai quesiti - Bene A	8
3.1. Identificazione catastale	8
3.2. Attuali e precedenti proprietari	8
3.3. Descrizione dettagliata	9
3.4. Stato di possesso	9
3.5. Situazione urbanistica e paesaggistica	10
3.6. Pratiche edilizie e stato legittimo	10
3.7. Commercibilità del bene – Urbanistica	11
3.8. Commercibilità del bene – Catastale	13
3.9. Vincoli e oneri giuridici	13
3.10. Altre informazioni	14
3.11. Consistenza	15
3.12. Valutazione immobiliare	16
3.13. Giudizio di comoda divisibilità	20
3.14. Progetto divisionale	20
3.15. Riproduzione grafica	20
4. Risposta ai quesiti - Bene B	21
4.1. Identificazione catastale	21
4.2. Attuali e precedenti proprietari	21
4.3. Descrizione dettagliata	22
4.4. Stato di possesso	22
4.5. Situazione urbanistica e paesaggistica	22

4.6.	Pratiche edilizie e stato legittimo.....	22
4.7.	Commerciabilità del bene – Urbanistica.....	24
4.8.	Commerciabilità del bene – Catastale	25
4.9.	Vincoli e oneri giuridici.....	26
4.10.	Altre informazioni.....	27
4.11.	Consistenza	28
4.12.	Valutazione immobiliare.....	28
4.13.	Giudizio di comoda divisibilità.....	31
4.14.	Progetto divisionale.....	31
4.15.	Riproduzione grafica.....	31
5.	Risposta ai quesiti - Bene C	32
5.1.	Identificazione catastale.....	32
5.2.	Attuali e precedenti proprietari.....	32
5.3.	Descrizione dettagliata.....	33
5.4.	Stato di possesso	33
5.5.	Situazione urbanistica e paesaggistica	34
5.6.	Pratiche edilizie e stato legittimo.....	34
5.7.	Commerciabilità del bene – Urbanistica.....	35
5.8.	Commerciabilità del bene – Catastale	36
5.9.	Vincoli e oneri giuridici.....	37
5.10.	Altre informazioni.....	38
5.11.	Consistenza	39
5.12.	Valutazione immobiliare.....	39
5.13.	Giudizio di comoda divisibilità.....	43
5.14.	Progetto divisionale.....	43
5.15.	Riproduzione grafica.....	43
6.	Risposta ai quesiti - Bene D	44
6.1.	Identificazione catastale.....	44

6.2.	Attuali e precedenti proprietari.....	45
6.3.	Descrizione dettagliata.....	45
6.4.	Stato di possesso	48
6.5.	Situazione urbanistica e paesaggistica.....	48
6.6.	Pratiche edilizie e stato legittimo.....	49
6.7.	Commerciabilità del bene – Urbanistica.....	50
6.8.	Commerciabilità del bene – Catastale	52
6.9.	Vincoli e oneri giuridici.....	54
6.10.	Altre informazioni.....	55
6.11.	Consistenza	55
6.12.	Valutazione immobiliare.....	56
6.13.	Giudizio di comoda divisibilità.....	61
6.14.	Progetto divisionale.....	61
6.15.	Riproduzione grafica.....	61
7.	Progetto divisionale massa immobiliare.....	61
8.	Elenco allegati	63

1. Premessa e quesiti

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Mileti, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Brindisi al n. 1665, con studio professionale in Fasano (BR), via Galizia n. 53, è stato nominato dal G.I Dott. Stefano Sales, consulente tecnico d'ufficio nel giudizio di divisione di beni non caduti in successione iscritto al n. 4414/2019 R.G. Tribunale di Brindisi, promosso da XXXXX c/ XXXXX.

All'udienza del 07.03.2022 il sottoscritto accettava l'incarico conferito e prestava giuramento di rito (note di trattazione scritta) e il G.I. poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) *descriva anche mediante riproduzione grafia e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2) *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 3) *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli settanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 4) *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52;*

Il G.I. ha disposto che il CTU trasmetta ai CCTTPP una bozza della relazione entro la data del 07.05.2022, ha assegnato ai CCTTPP termine sino al 07.06.2022 per trasmettere al CTU eventuali rilievi critici sulla bozza della relazione ricevuta e ha fissato per il 07.07.2022 il termine ultimo per il deposito della relazione definitiva.

Giusto provvedimento autorizzativo del G.I. emesso in data 03.05.2022, i su detti termini sono stati traslati di mesi 2 del termine precedente, quindi con nuovo termine per la trasmissione della perizia alle parti e ai rispettivi CCTTPP fissato al 07/07/2022, nonché termine per trasmettere al CTU eventuali rilievi critici sulla bozza di relazione di CTU al 07/08/2022 e termine di deposito della relazione definitiva del CTU al 07/09/2022.

Il sottoscritto, con comunicazione del 14.03.2022 trasmessa alle parti costituite a mezzo pec, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01.04.2022 alle ore 15.00 presso l'immobile sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Canonico Palazzo n.37 (N.C.E.U. Fg. 72 P.Ila 334 Sub. 12).

Le parti non hanno comunicato la nomina di Consulenti di Parte.

2. Fasi peritali

2.1. Sopralluogo

In data 01.04.2022 alle ore 15.00 il sottoscritto, unitamente al suo coadiutore, si è recato presso l'immobile indicato nella comunicazione su detta.

È intervenuto sul posto solo il Sig. XXXXX, mentre l'Avv. XXXXX, per parte attrice, comunicava per le vie brevi la sua assenza alle operazioni peritali.

Si è proceduto a un rilievo fotografico e metrico delle unità immobiliari di seguito riportate:

- Appartamento sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Canonico Palazzo n.37 (N.C.E.U. Fg. 72 P.la 334 Sub. 12);
- Garage sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Canonico Palazzo n.37 (N.C.E.U. Fg. 72 P.la 379 Sub. 12);
- Negozio sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Orto del Capitolo n.41 (N.C.E.U. Fg. 135 P.la 2378 Sub. 9);

In detto sopralluogo le operazioni peritali sono state rinviate al giorno 14.04.2022 ore. 15.00 per terminare le operazioni di rilievo sugli immobili restanti.

Con comunicazione a mezzo pec alle parti costituite il sottoscritto comunicava nuovamente data e ora del sopralluogo, come da verbale redatto.

In data 14.04.2022 alle ore 15.00 il sottoscritto, unitamente al suo coadiutore, si è recato presso l'immobile da periziare.

Oltre al sottoscritto sono intervenuti sul posto solo il Sig. XXXXX e per le fasi iniziali l'Avv. XXXXX, mentre l'Avv. XXXXX per parte attrice, comunicava per le vie brevi la sua assenza alle operazioni peritali.

2.2. Accesso pubblici uffici

Al fine di definire compiutamente e catastalmente gli immobili e la rispettiva situazione urbanistica, il sottoscritto ha prelevato informazioni e documenti dai rispettivi enti competenti (Ufficio urbanistico del Comune di Ceglie Messapica, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, catasto di Brindisi e agenzie di settore).

2.3. Elaborazione perizia

Visionati e analizzati i fascicoli di parte e raccolta la documentazione pubblica/amministrativa inerente all'immobile da periziare, in risposta ai quesiti posti dal G.I., il sottoscritto ha predisposto la presente perizia individuando i beni oggetto di divisione come segue:

Bene A:

- Appartamento sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Canonico Palazzo n.37 (N.C.E.U. Fg. 72 P.lla 334 Sub. 12);

Bene B :

Garage sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Canonico Palazzo n.37 (N.C.E.U. Fg. 72 P.lla 379 Sub. 12);

Bene C:

- Negozio sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Orto del Capitolo n.41 (N.C.E.U. Fg. 135 P.lla 2378 Sub. 9);

Bene D:

- Deposito in Ceglie Messapica (BR) alla C.da Abate Amato s.c. (N.C.E.U. Fg. 34 P.lla 257)
- Terreno agricolo di pertinenza (C.T. Fg. 34 P.lla 256)

3. Risposta ai quesiti - Bene A

Quesito: descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione...omissis.

3.1. Identificazione catastale

Indirizzo catastale:

Comune di Comune di Ceglie Messapica – Via Canonico Palazzo, n. 37

Dati catastali attuali:

N.C.E.U. Fg. 72 P.IIIa 334 Sub. 12, Categoria A/3, classe 5, Consistenza 5,5 vani e rendita catastale € 511,29, piano terzo.

Dati derivanti da:

Costituzione del 13/03/1991 in atti dal 20/03/1996 classamento a seguito istanza legge 154/88 allegata a dom.volt.2847/95 (n. 5.1/1991)

Intestatari e diritti:

- XXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato in GERMANIA (EE) il XXXXXX, per il diritto di proprietà di 1/1

Ulteriori informazioni:

Anche se catastalmente la proprietà è intestata al solo Sig. XXXXXXX, l'immobile è di fatto in comproprietà con la Sig.ra XXXXXXX in quanto acquistato in regime di comunione dei beni.

3.2. Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari:

- XXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato in GERMANIA (EE) il XXXXXXX, per il diritto di proprietà di 1/2 (*)

- XXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata a CEGLIE MESSAPICA (BR) il XXXXXXX per il diritto di proprietà di 1/2 (*)

(*) proprietari ante ventennio, giusta atto di compravendita del 09.06.1994, Notaio Giuseppe Trinchera di Ceglie Messapica-BR, di Repertorio n. 7017, trascritto a Brindisi 24.06.1994 al nn.8498/7373

Ulteriori informazioni:

L'acquisto è stato effettuato dal Sig XXXXXXXXX in regime di comunione dei beni, quindi la titolarità dei diritti reali è in quota pro indivisa tra i Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX.

3.3. Descrizione dettagliata

Trattasi di unità immobiliare posta all'interno di un complesso immobiliare di tipo condominiale. L'appartamento è posizionato al piano terzo ed è servito da vano scala condominiale completo di ascensore.

L'immobile è funzionalmente composto da n. 5 vani (ingresso e soggiorno, cucina/pranzo, letto, letto, bagno), n.2 accessori comunicanti diretti (corridoio di distribuzione e ripostiglio).

A servizio dell'immobile sono presenti due balconi, uno posto a Ovest e uno posto a Est. L'accesso al balcone posto ad Ovest avviene per mezzo delle porta-finestra del soggiorno e della stanza da letto 1, mentre l'accesso al balcone a Est avviene per mezzo di porta-finestra del vano pranzo/cucina.

Il soffitto è piano e ha un'altezza da terra di 2,90 m, salvo che in piccole porzioni del soggiorno (principalmente lungo il perimetro della stanza) in cui è presente una controsoffittatura (abbassamenti e rientranze con effetto luci).

L'immobile è caratterizzato da una pavimentazione chiara in gres porcellanato, mentre le pareti interne sono pitturate con pittura prevalentemente chiara. Il bagno è caratterizzato da un rivestimento in piastrelle quasi a tutt'altezza (fascia superiore intonacata). L'angolo cucina, all'interno del vano pranzo/cucina, è caratterizzato da un rivestimento in piastrelle di altezza circa 1,50 m.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, con chiusure oscuranti del tipo "avvolgibile" ad azionamento elettrico. Le porte interne sono del tipo ordinario in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori in ghisa, salvo che per il soggiorno in cui è presente un termoconvettore.

Sono presenti anche n. 4 condizionatori monosplit a servizio dei vani principali interni.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, senza segni di degrado e/o fessurazioni.

Lo stato di manutenzione del prospetto esterno è nella norma.

L'immobile è allacciato al contatore ENEL e all'AQP.

Non sono stati rinvenuti negli atti amministrativi e non sono stati forniti dalla proprietà le dichiarazioni di conformità degli impianti.

3.4. Stato di possesso

L'immobile è occupato dal Sig. XXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

3.5. Situazione urbanistica e paesaggistica

Ai sensi del PRG del Comune di Ceglie Messapica l'immobile ricade in "B1 Contesto Urbano Consolidato Art. 4.3.4.a, Art. 5".

3.6. Pratiche edilizie e stato legittimo

Quesito: dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52.

Preliminarmente rileva quanto disposto dall'art. 9-bis, c.1-bis del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii **"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."**

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia sono state preventivamente eseguite ricerche presso l'Ufficio tecnico-urbanistico e l'Ufficio Condono, al fine di reperire i titoli autorizzati e legittimanti i manufatti edilizi.

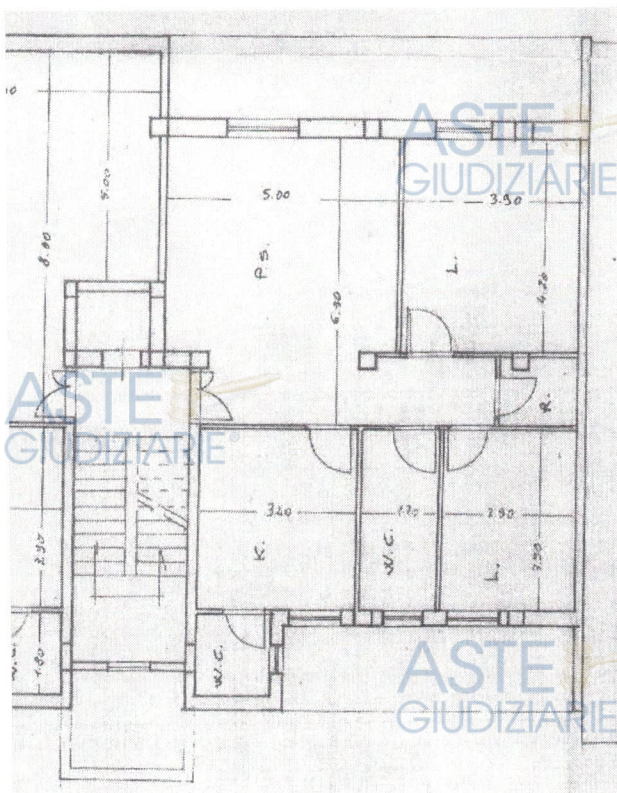
Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto e dall'Ufficio è emerso che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili Pratica 2406 del 1980, rilasciato in data 19.09.1980** per "costruzione di un complesso residenziale da denominarsi quartiere Marraffa cn n. 6 palazzine ed in totale n. 60 appartamenti. Le palazzine saranno composte da piano terra, quattro piani superiori, oltre al piano interrato";
- **Licenza edilizia per modifiche a fabbricato in corso di realizzazione e di cui alla concessione edilizia n. 2406 del 19.09.1980 - Pratica 2406/A** per "variazione totale della concessione edilizia n. 2406/80 del 31.01.1985"

Concessione edilizia per modifiche a fabbricato realizzato con concessione edilizia n. 2406 del 18.09.1980 e variante n. 20406/A – Pratica 2406/B e 2406/C per “varianti interne ed esterne ai fabbricati di cui alla concessione edilizia n. 2406/80 e 2406/A nonché variazione destinazione d’uso dei locali a piano terra al fabbricato di via Canonico Vito Palazzo”.

Non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie sia di tipo pesante che di tipo leggero e non è stato rilasciato certificato di agibilità per il complesso immobiliare.

Pratica 2406/B e 2406/C



3.7. Commercialità del bene – Urbanistica

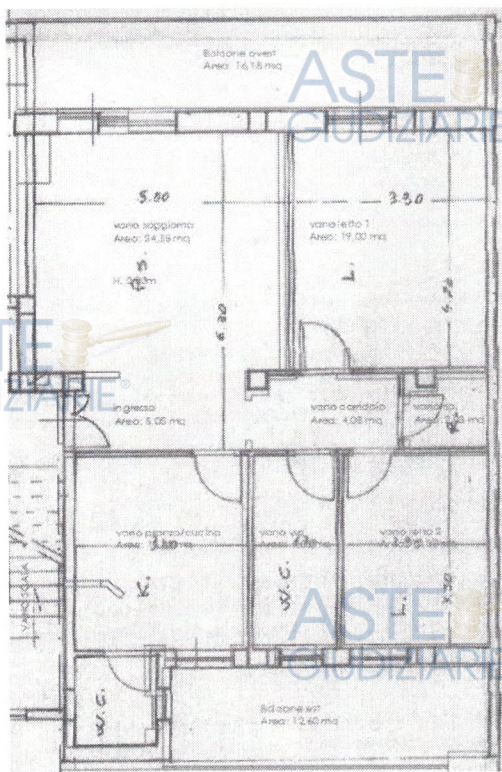
L’immobile presenta i requisiti che ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.1985 n.47 e del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

A tale conclusione è dato pervenire alla luce dei principi di diritto enunciati dalla Suprema Corte a SS.UU. con le Sentenze n. 8230/2019 e n. 25021/2019, atteso che per l’immobile oggetto di perizia esiste un “*titolo urbanistico, reale e riferibile all’immobile*” (**Nulla osta per esecuzione lavori edili**

¹ Principio di diritto enunciati dalla Suprema Corte a SS.UU. con la Sentenza n. 8230/2019: “La nullità comminata dall’art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L n. 47 del 1985 va ricondotta nell’ambito del comma 3 dell’art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un’unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell’immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell’immobile.” “In presenza nell’atto della dichiarazione dell’alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e

Pag. 11 di 66

Pratica 2406 del 1980, rilasciato in data 19.09.1980 e successive varianti 2406/A, 2406/B e 2406/C) e non sono presenti “edifici o loro parti dai quali non risultino gli estremi della licenza edilizia o della concessione a edificare o della concessione rilasciata in sanatoria²”.



Ai fine della valutazione della conformità urbanistica del bene immobiliare il sottoscritto ha sovrapposto il rilievo eseguito in sede di sopralluogo alla planimetria presente agli atti, ovvero alla planimetria allegata alla Pratica 2406 del 1980, rilasciato in data 19.09.1980 e successive varianti 2406/A, 2406/B e 2406/C e ha rilevato quanto segue:

- diversa posizione e dimensione di varchi porta e finestra;
- difformità prospettiche, come la presenza di setto a tutt'altezza sul prospetto a Est;
- variazione nei tramezzi interni;
- difformità contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo

Le difformità edilizie evidenziate sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001, per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio.

I costi da sostenere per avviare un “accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01” sono stimati in € 2.216,00 (diritti di segreteria, oblazione, spese tecniche e compensi professionali).

riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato”.

²Principio di diritto enunciati dalla Suprema Corte a SS.UU. con la Sentenza n. 25021/2019: “Gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47) e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria”.

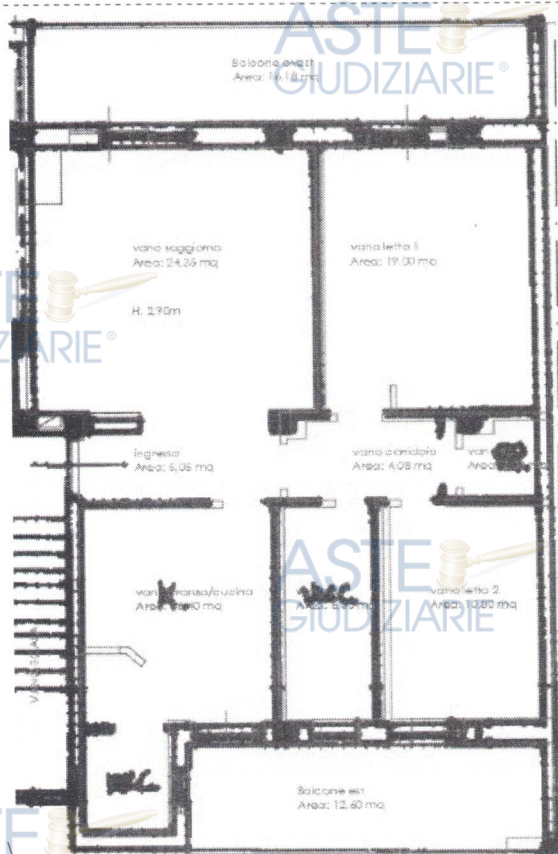
3.8. Commercibilità del bene – Catastale

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 72 P.lla 334 Sub. 12 del Comune di Ceglie Messapica (BR), via Canonico Palazzo, piano terzo, cat. A/3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29.

I dati su riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria catastale presentata in data 13.03.1991. Per quanto concerne la planimetria catastale non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si rileva che le risultanze dei Registri Catastali non sono allineate alle risultanze dei Registri Immobiliari, stante l'intestazione catastale al solo Sig. Palmisano Angelo, tuttavia detta circostanza non è ostativa alla vendita e/o assegnazione dell'immobile.

Per quanto anzidetto, l'immobile oggetto di comunione ha i requisiti che ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 27.02.1985 n.52.



Le piccole variazioni catastali presenti sono riconducibili a un diverso posizionamento delle finestre, porte finestre e di alcuni tramezzi.

Le difformità catastali evidenziate sono sanabili con aggiornamento della planimetria catastale con procedura Docfa con costi stimati in € 550,00 (aggiornamento planimetria catastale e versamento di tributi).

3.9. Vincoli e oneri giuridici

Dall'analisi ipotecarie eseguite sull'unità immobiliare identificata al Fg. 72 P.lla 334 Sub. 12, eseguita per il periodo temporale 01/02/1996 – 09/05/2022, sono emerse le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di Ceglie Messapica (BR)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 72 - Particella 334 - Subalterno 12

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/02/1996 al

09/05/2022

Elenco immobili

Comune di Ceglie Messapica (BR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0072 Particella 00334 Subalterno 0012

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 16484 Registro Generale 20736
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 11924 del 26/10/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Oltre alla "DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE" non sono presenti ad oggi, ulteriori vincoli e/o trascrizioni pregiudizievoli.

3.10. Altre informazioni

L'immobile è inserito all'interno di un complesso immobiliare e pertanto le parti comuni e indivisibili del fabbricato sono distribuite tra i condomini per la quota proporzionale spettante a ciascuno di essi, come per legge e regolamento di condominio con relative tabelle millesimali, allegati alla presente relazione.

		TABELLA 1	TABELLA 2	TABELLA 3	TABELLA 4	TABELLA 5	TABELLA 6
		GENERALE	PROPRIETÀ	ALTEZZA	MEDIA	ASCENSORE	AUTOCALVE
PIANO INTERRATO							
		8	12	44	28	27	0
		10	15	44	29,5	29	0
		2	3	44	23,5	23	0
		6	9	44	26,5	26	0
		5	8	44	26	25	0
		8	12	44	28	27	0
PIANO TERRA							
		43	0	0	0	0	30
		27	0	0	0	0	22
		31	0	0	0	0	24
		25	0	0	0	0	21
		207	0	0	0	0	115
PIANO PRIMO							
		95	143	83	113	109	102
		124	186	83	134,5	131	117
PIANO SECONDO							
		93	140	123	131,5	132	125
		117	176	123	149,5	150	138
PIANO TERZO							
		89	131	162	146,5	152	147
		110	165	162	163,5	169	159
		1000	1000	1000	1000	1000	1000

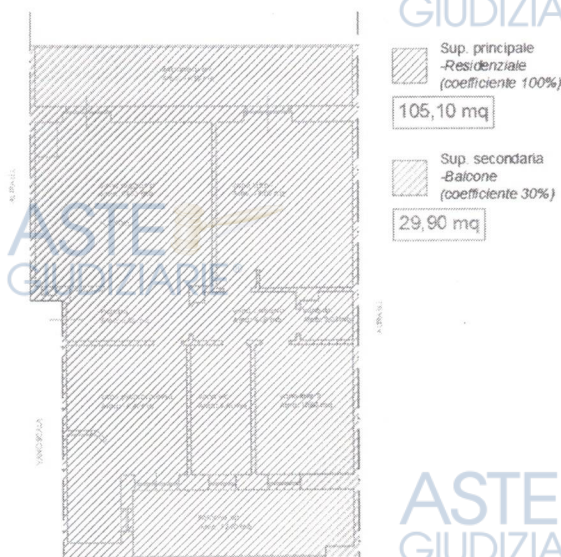
Ad oggi, gli oneri condominiali, salvo conguagli di fine gestione, risultano regolarmente corrisposti e non vi sono delibere assembleari che prevedono lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni, come si evince dalla dichiarazione rilasciata dall'Amministratore pro-tempore.

La fornitura idrica per l'appartamento avviene tramite un contatore AQP centralizzato di tipo condominiale.

Quesito: omissis... determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri della stima.

3.11. Consistenza

Il criterio di misurazione adottato nella presente perizia è quello della Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (comprensiva dello spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, elementi interni, spazi di circolazione interni, ecc.).



Descrizione superficie	Sup. reale	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Commerciale
Superficie principale – vani ad uso residenziale	105,10	100%	105,10
Superficie secondaria – balcone	29,90	30%	8,97
Totale			114,07

Per superficie reale si intende la superficie esterna lorda (SLE) misurata in sito e riportata negli elaborati grafici, mentre per superficie commerciale si intende la somma delle superficie reali moltiplicate per il rispettivo coefficiente di ragguaglio (indici mercantili delle superfici).

Nel calcolo della superficie commerciale si è presa in considerazione la situazione in cui versa l'immobile nel suo stato di fatto e di diritto, senza entrare in questo paragrafo nel merito di eventuali superfici non regolari.

3.12. Valutazione immobiliare®

Quesito: dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene

Metodo di stima

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente

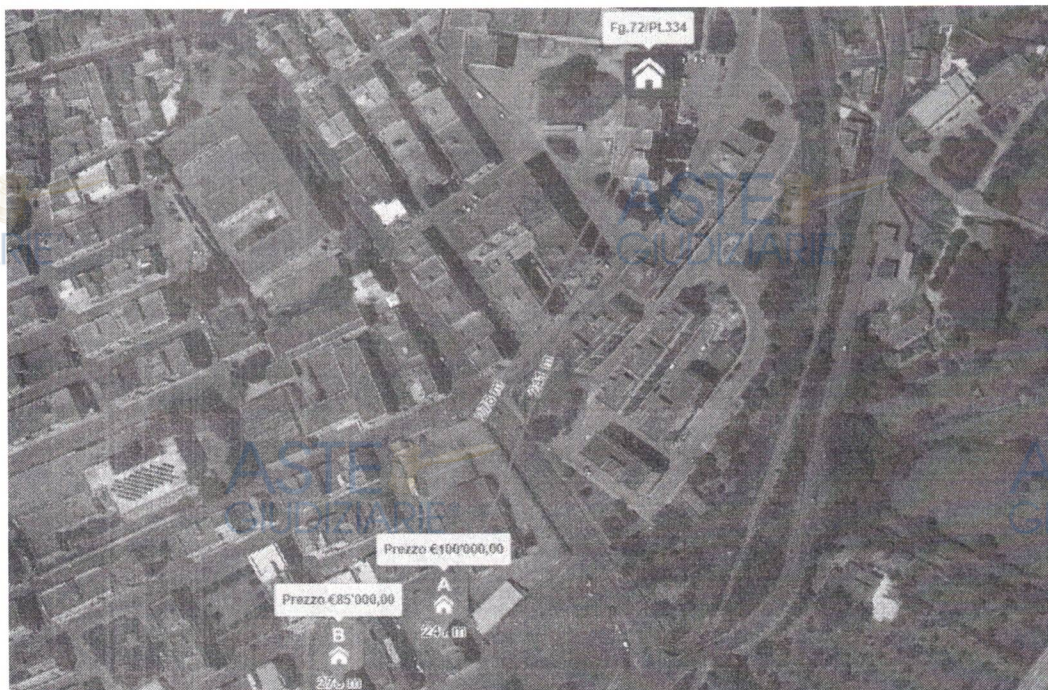
valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della **STIMA MONOPARAMETRICA**, conforme agli standard di valutazione.

Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, a parità di altre caratteristiche immobiliari.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da un'alta disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una normale attività delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo residenziale.


Il target di immobile preso in considerazione e oggetto di indagine è quello caratterizzato da una posizione prossima a quella del Subject, stessa epoca di costruzione e tipologia costruttiva in condominio.



Per il segmento di mercato immobiliare così individuato, sono stati reperiti **n.2 transazioni (Comparabili)** di immobili simili per tipologia e destinazione d'uso, con indagine condotta nell'ultimo biennio. Comparabili individuati sono stati così **verificati, valutati e ritenuti affidabili**

per la stima in oggetto, considerando anche l'arco di tempo d'indagine ridotto a circa 1 anno (*stime molto affidabili in relazione al tempo trascorso dalla compravendita*) e la tipologia edilizia in esame.

Comparabile A – Atto di compravendita		
Provenienza documento	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi	
Data	01/10/2021	
Notaio	Avv. Giuseppina BALESTRA, Notaio in Francavilla Fontana	
Repertorio / Fascicolo	15206/12214	
Destinazione immobile	Residenziale	
Ubicazione	Ceglie Messapica, Ettore Tagliaferro n. 6	
Superficie commerciale	120,00 mq	
Prezzo dichiarato	€ 100.000,00	€/mq 833,35
Prezzo medio, rapportato alla superficie commerciale		
Descrizione comparabile		
Abitazione al piano secondo, avente accesso dalla scala comune ad altre unità immobiliari, composta di sei vani e mezzo catastali ivi compreso il vano caldaia, di proprietà esclusiva.		

Comparabile B – Atto di compravendita		
Provenienza documento	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi	
Data	16/05/2020	
Notaio	Avv. Giuseppina BALESTRA, Notaio in Francavilla Fontana	
Repertorio / Fascicolo	13540/10918	
Destinazione immobile	Residenziale	
Ubicazione	Ceglie Messapica (BR), via Venezia n.	
Superficie commerciale	105,00 mq	
Prezzo dichiarato	€ 85.000,00	

Prezzo medio, rapportato alla superficie commerciale

€/mq 809,52

Descrizione comparabile

Appartamento al terzo piano al quale si accede da scala condominiale, composto da quattro vani ed accessori, con annesso vano bucataio al quarto piano-

Rilevazione dei dati immobiliari e scelta delle caratteristiche da considerare

La rilevazione dei dati immobiliari reali si è svolta su gli atti ufficiali di compravendita (Comparabili) appartenenti al segmento di mercato. La misura delle caratteristiche quantitative è stata eseguita mediante misure tecniche ed economiche nella scala cardinale (si basa sui numeri reali e continui).

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- superficie principale: caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- superficie cantine/ripostiglio/lavanderia: superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- superficie balconi/loggia: superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile, posto pari al 30%. Unità di misura: m²

Valutazione

Analizzati i comparabili e determinato il valore unitario per ogni singola transazione economica è stato così determinato il valore medio.

Stima Monoparametrica

Indicazione comparabile	Prezzo	Superficie commerciale	Valore unitario
Comparabile A	€ 100.000,00	120,00 mq	€/mq 833,35
Comparabile B	€ 85.000,00	105,00 mq	€/mq 809,52
Valore medio-unitario			€/mq 821,43
(arrotondato) Valore medio unitario			€/mq 820,00

Dall'analisi del segmento di mercato è emerso che il prezzo medio di acquisto, per un edificio a destinazione d'uso abitazione, posto in un contesto urbano e di epoca di costruzione compatibile con il Subject oggetto di indagine, è variabile da un minimo di €/mq 809,52 ad un massimo di €/mq 833,35.

Identificato l'intervallo dei valori caratteristico del segmento di mercato, si assume come valore di stima unitario il valore di **€/mq 820,00** (valore arrotondato della media aritmetica dei valori ricavati da comparabili reali e verificabili) e come superficie commerciale quella di **114,07 mq**, come calcolata in precedenza.

Pertanto, il valore di stima del bene immobiliare è di **€ 93.537,40**, valore arrotondato ad **€ 93.500,00**. La stima dell'immobile è stata eseguita ipotizzando lo stato di conservazione "normale", ovvero quello più frequente nel segmento di mercato.

3.13. Giudizio di comoda divisibilità

Il sottoscritto ritiene che l'immobile in comunione **non è comodamente divisibile**, considerata l'irrazionalità del frazionamento e gli eventuali costi da sostenere per realizzare due unità immobiliari funzionalmente autonome.

Impossibile superare il limite strutturale, ovvero la possibilità materiale di ricavare da un solo immobile tante porzioni quante sono le quote da assegnare (1/2 e 1/2), senza comprometterne la funzionalità e la salubrità.

3.14. Progetto divisionale

Quesito: in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruaggi settanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

Non è possibile procedere all'elaborazione di un progetto divisionale, stante l'impossibilità di dividere l'immobile secondo le quote di comproprietà dei condividenti, come su detto.

3.15. Riproduzione grafica

Quesito: descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione...omissis.

Si veda la tavola grafica allegata alla presente perizia e la documentazione fotografica.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

7. Elenco allegati

Operazioni peritali

- Allegato_1 - 14.03.2022 Comunicazione per inizio op. peritali del 01.04.2022
- Allegato_2 - Verbale di sopralluogo del 01.04.2022
- Allegato_3 - 08.04.2022 Comunicazione per rinvio op. peritali al 14.04.2022
- Allegato_4 - Verbale di sopralluogo del 14.04.2022

BENE A

Documentazione catastale

- Allegato_5 - Estratto di mappa Fg. 72 P.lle 334-379 Alle-
- gato_6 - Planimetria Fg. 72 P.la 334 Sub. 12 Alle-
- gato_7 - V.A. Catasto fabbricati Fg. 72 P.la 334 Sub. 12
- Allegato_8 - V.S. Catasto fabbricati Fg. 72 P.la 334 Sub. 12

Documentazione ipotecaria

- Allegato_9 - Atto di compravendita del 09.06.1994 Rep. 7017 Notaio Giuseppe Trinchera
- Allegato_10 - Nota di trascrizione atto di compravendita del 09.06.1994 Rep. 7017 Alle-
- gato_11 - Nota di trascrizione della domanda giudiziale del 26.10.2019 Rep. 11924
- Allegato_12 - Visura ipotecaria Foglio 72 Particella 334 Subalterno 12

Documentazione urbanistica

- Allegato_13 - N.O. del 18.09.1980 P.E. 2406 del 1980
- Allegato_14 - C.E. in variante del 26.11.1992 Pratica 2406-B e C e 03.01.1985 Pratica 2406-

Certificati, contratti di locazione, Condominio

- Allegato_15 - Dichiarazione sullo stato condominiale – Amministratore pro-tempore
- Allegato_16 - Tabella Millesimale + regolamento condominiale_Appartamento Al-
- legato_17 - Certificazione per estratto - Certificato di matrimonio

Documentazione fotografica

- Allegato_18 - Doc. fotografica Bene A

Planimetrie

- Allegato_19 - Planimetria Bene A

