

Ing. Vincenzo Moffa
Via Pastrengo n°26
71017 Torremaggiore (FG)
Telefax 0882 – 382271
E-mail: moffaenzo@libero.it
Pec: vincenzo.moffa@ingpec.eu
Cell. 339/1859915

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

OGGETTO: CAUSA CIVILE:

R.G.E. N°3836/2021/CC.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**RELAZIONE**

1) Premessa.	pag. 1
2) Operazioni tecniche.	pag. 4
3) Descrizione dello stato dei luoghi e dell'immobile litigioso	pag. 6
4) Metodo estimativo	pag.10
5) Stima del valore del bene oggetto di divisione	pag.13
6) Divisibilità dell'immobile	pag. 15
7) Valutazione del godimento di alcuno dei condividenti	pag. 16
8) Ripartizione delle somme in denaro appartenenti ai de cuius	pag.19
9) Osservazioni alla bozza peritale e relative repliche	pag.20
10) Conclusioni	pag.21



1) Premessa

Il Sig. [REDACTED] d ivi
residente alla [REDACTED] emette ed espone quanto
segue.

Il giorno [REDACTED]
[REDACTED] con ultimo domicilio in Foggia
alla Via Edmondo De Amicis n. 33/A, lasciando a sé superstiti i figli

I beni lasciati dalla de cuius s'è devoluto per disposto di legge in
quote uguali pari ad un quinto (1/5) in favore dei di lei sopramenzionati
figli ed è costituito dai seguenti cespiti a) appartamento
sito in Foggia alla Via Edmondo De Amicis n. 33/A, piano 5, censito nel
NCEU del Comune di Foggia al foglio 92, particella 643, sub 21, zona
censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie
catastale 104 m2, rendita € 555,19; b) conto corrente [REDACTED]

Il giorno 31.12.2019 è altresì deceduto [REDACTED] nato a
[REDACTED] ed ivi domiciliato in vita alla Via Edmondo De
Amicis n. 33/A, lasciando a succedergli per legge [REDACTED]

Il patrimonio relitto da [REDACTED] o devoluto ex
lege nella egual misura di un quarto (1/4) in favore di ciascuno dei
propri germani e risulta così composto a1) quota indivisa pari ad un
quinto (1/5) del compendio ereditario materno sopradescritto; a2) conto
[REDACTED]

Gli anzidetti beni allo stato non risultano, nemmeno pro quota,
interessati da cessioni ovvero gravati da trascrizioni/iscrizioni
pregiudizievoli.



Si evidenziava che [redacted] ha il pieno godimento del prefato immobile sin dal dì del decesso della madre, dapprima in condivisione col [redacted] ed in maniera solitaria dopo la dipartita di quest'ultimo; dispone inoltre dei capitali di cui agli anzidetti conti intestati a ciascuno dei de-cuius.

Le procedure di media-conciliazione ritualmente esperite per la risoluzione delle questioni presso l'Organismo di Mediazione del Foro di Foggia [redacted] hanno purtroppo sortito esito negativo.

Pertanto l'istante si rivolgeva al Tribunale di Foggia per ottenere lo scioglimento delle comunioni ereditarie con attribuzione a norma di legge ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante su ciascuna di esse, disponendosi in via residuale la vendita dell'immobile, ove d'incomoda divisibilità, con riparto del ricavato fra i condividenti.

Pertanto veniva richiesto all'On.le Tribunale adito, di ordinare lo scioglimento separato delle comunioni tra le parti in causa relative ai compendi ereditari, procedere ad una comoda divisione ed in via residuale alla vendita dell'immobile, ove d'incomoda divisibilità, con riparto dell'utile ricavato fra i condividenti in ragione dei rispettivi diritti.

In ogni caso, ordinare [redacted] il rendiconto dell'amministrazione dei beni ereditari e condannare detto condividente alla refusione, in proporzione alle quote spettanti agli altri, dei frutti civili, da determinarsi e quantificarsi per l'immobile anche mediante espletanda CTU nei canoni locativi per esso percepibili o secondo altro opportuno criterio di valutazione sulla scorta degli elementi già agli atti e/o emergenti in corso di causa, dal dì di apertura della successione materna ovvero da diversa data ritenuta di ragione sino all'effettivo scioglimento delle comunioni.



Disporre CTU al fine di: determinare le due distinte masse in divisione e formare per ciascuna di esse le singole quote definendo eventuali conguagli, previa esatta individuazione e stima dei cespiti facenti parte dei compensi nonché valutazione ed accertamento della comoda divisibilità dell'immobile in comune; determinare e quantificare il valore locativo ovvero in altro modo il corrispettivo del godimento dell'immobile in coeredità dalla data di decesso [REDACTED] [REDACTED] sino all'effettivo scioglimento delle comunioni.

In corso di causa veniva disposta C.T.U. ed all'uopo veniva nominato lo scrivente a cui venivano posti i quesiti di cui all'ordinanza del 05/01/2024 che vengono di seguito riportati.

Il CTU

- 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;
- 2) dica se l'immobile sia comodamente divisibile 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 spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, anche tenendo conto e calcolando il godimento di alcuno dei condividenti;
- 4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 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 27.2.1985 n. 52.



2) Operazioni tecniche

Il giorno 05/02/2024 alle ore 18.00, nello studio professionale del C.T.U. in Torremaggiore (FG), alla via Pastrengo, 26, erano presenti i seguenti signori:

[REDACTED]

Il C.T.U. chiedeva alle parti se dovessero nominare propri C.T.P., veniva risposto che le nomine stanno agli atti del fascicolo di causa.

Si dava quindi inizio alle operazioni peritali prendendo atto che il sig. [REDACTED] occupante dell'immobile oggetto di causa non era presente nonostante fosse stato avvisato con telegramma che si allegava a verbale come Allegato n°1.

Si dava atto che il [REDACTED]

Le parti presenti chiedevano al C.T.U. che anche in caso di indivisibilità dell'immobile fosse determinata l'indennità di godimento di cui al punto 3 del quesito posto dal Giudice.

Il C.T.U. ne prendeva atto.

Si chiudevano le operazioni peritali alle ore 19.00 del 05/02/2024 per riprenderle il giorno 08/03/2024 alle ore 10.00 in Foggia alla via De Amicis n°33/A. Le parti venivano avvisate tramite PEC inviate agli avvocati, [REDACTED] stato avvisato tramite telegramma.

Erano presenti alla visita i seguenti signori:

[REDACTED]

Insieme a tutti i presenti veniva osservato l'immobile litigioso in via E. De Amicis, 33/A, piano 5° indentificato catastalmente al Fg. 92, p.lla 643, sub.21.



La porta dell'appartamento risultava chiusa, citofonato e suonato al campanello più volte non c'è stata risposta.

Venivano fatti i rilievi fotografici possibili.

Per l'accesso all'immobile si riteneva indispensabile attivare la procedura coattiva con l'ausilio della forza pubblica. Pertanto il C.T.U. avrebbe richiesto al Giudice l'autorizzazione in tal senso con l'eventuale nomina di un custode giudiziario.

Si chiedeva ai presenti se avessero dichiarazioni da fare a verbale.

Entrambe le parti dichiaravano di non essere disponibili ad accettare un eventuale incarico di custodia del bene da periziare. Pertanto si preferiva la nomina di un professionista esterno.

Il tutto salvo determinazioni diverse fatte dal Magistrato.

Il C.T.U. constatata la situazione dei luoghi e la documentazione agli atti di causa faceva presente di poter procedere alla stima dell'immobile anche senza accedere all'interno dell'abitazione [REDACTED]

[REDACTED] non si opponevano alla procedura in tal senso. Il C.T.U. si riservava di riferire al Magistrato per ricevere direttive. Si chiudevano le operazioni tecniche alle ore 10.50 del 08/03/2024.

Il Giudice, in riferimento alla richiesta del Perito d'Ufficio, autorizzava la stima senza l'ispezione dell'alloggio, sulla base di quanto reperito (vedi pag.25 Allegato "A").



3) Descrizione dello stato dei luoghi e dell'immobile litigioso.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che fa parte di uno stabile condominiale ubicato nel centro di Foggia (FG) alla via Edmondo De Amicis, n°33/A, piano quinto. La zona in cui si trova è urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Nei pressi del predetto stabile ci sono aree a verde di proprietà comunale ben gestite ed aperte al pubblico.

C'è lo stadio Pino Zaccaria ed il parco San Felice.

L'alloggio è accatastato nel Comune di Foggia al foglio n°92, p.lla 643 sub. 21, categoria catastale A/3, classe 4, 5 vani. Il tutto come da visura catastale e planimetria riportata a pag.16-20 dell'Allegato "A".

L'immobile proviene da successione [redacted] del 04/01/2018 registrata a Foggia, volume 88888 n°59646 del 10/02/2021. Trascrizione [redacted] e da successiva successione [redacted] registrato a Foggia, volume 88888 n°59646, in data 10/02/2021. Trascrizione n° [redacted]

L'appartamento è stato acquistato con atto del 03/04/1965 Rep. [redacted] rogato dal Notaio Marano Delfino.

Pertanto è stato realizzato prima della entrata in vigore della legge urbanistica.

L'edificio ha una vetustà di 60 anni ed è costituito da una palazzina di sei piani fuori terra e sovrastanti vani tecnici. Le strutture portanti sono realizzate da telai incrociati in cemento armato mentre quelle orizzontali da solai in latero cemento del tipo CELERSAP.

Le tompagnature dell'edificio sono state eseguite con doppia foderà di mattoni laterizi ed il rivestimento delle facciate per il piano terra è in pietra di Trani e travertino mentre ai piani superiori ci sono mattonelle di clinker e pittura idrorepellente.

Le murature hanno solo funzione di tompagno esterno o divisorie e sono in mattoni forati di laterizio.



Le coibentazioni sono garantite della doppia fodera di mattoni da cui è costituito il rompagno e dalle modalità costruttive dei serramenti esterni.

L'accesso al condominio avviene dalla strada mentre alla scalinata si accede da un cortiletto interno.

Il fabbricato è dotato di ascensore, le scalinate sono in marmo.

L'appartamento ha una estensione lorda di mq 99,00 e netta di mq 81,91 con mq 16,62 di balconi come meglio specificato nella tabella e nella planimetria riportata a pag.23 dell'Allegato "A".

Esso è composto da un ingresso da cui si accede alla sala con annesso balcone esterno ed un cucinino con finestra.

Dallo stesso ingresso si entra nella camera n°1 che è collegata con un ampio balcone.

Dopo l'ingresso c'è un disimpegno da cui si accede alle camere n°2 e n°3 con annesso balcone e due camere da letto fra le quali è ubicato il bagno a servizio dell'appartamento.

Tutte le camere sono dotate di balconi e finestre da cui prendono area e luce. Gli ambienti sono illuminati.

Le stanze hanno le pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento rivestito con mattonelle in scaglie di marmo di diverso colore nei vari ambienti.

Il bagno ha le pareti ed i pavimenti rivestite con mattonelle ceramiche.

Tutti i sanitari sono di buona fattura compreso la vasca da bagno.

Gli infissi interni sono in legno, di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio colorato con tapparelle in plastica.

Le rifiniture e lo stato manutentivo sono buoni nonostante l'età.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata di impianto con termosifoni collegati a caldaia a metano.



La consistenza dell'appartamento è di 99 mq., oltre a 16 mq. di balcone.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

La planimetria depositata all'UTE è conforme allo stato di fatto ed è stata depositata in data 01/04/1965 (vedi pag.20 - Allegato "A").

I pavimenti anche se in buone condizioni, sono datati e di diverso colore nei vari ambienti.

La zona è prossima al centro, raggiungibile a piedi in pochi minuti, il quartiere è ricco di negozi, scuole e tutti i servizi pubblici e privati che può offrire la città.

Manca la dotazione di autorimessa.

Il fabbricato è del 1965, antecedente alle normative antisismiche.

I rivestimenti in generale sono in ceramica e le pitturazioni sono in ducotone normale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e citofonico funzionanti.

Gli impianti sanitari sono funzionanti così come l'impianto di riscaldamento a termosifone.

Nel complesso il livello delle finiture è buono mentre lo stato di manutenzione è sufficiente.

Per rendere più esaustiva la descrizione dell'immobile è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B".

Le foto esterne in esso riportate sono state eseguite dal C.T.U..

Quelle interne sono state prese dalla perizia del C.T.P. depositata in atti.

Il predetto allegato è costituito dalle seguenti foto:



- Foto n°1÷4: Diverse viste del fabbricato condominiale in cui è ubicato l'appartamento oggetto di causa;
- Foto n°5-6: Ingresso principale allo stabile condominiale;
- Foto n°7: Vista del fabbricato dal cortile interno;
- Foto n°8: Atrio d'ingresso: pavimento;
- Foto n°9: Altra vista esterna del fabbricato;
- Foto n°10: Ingresso alla scalinata dell'appartamento litigioso;
- Foto n°11÷16: Montascale, ascensore e scalinata dell'appartamento in questione;
- Foto n°17-18: Ingresso dell'alloggio da dividere;
- Foto n°19÷21: Appartamento litigioso: particolare pavimenti dei vari ambienti dell'abitazione;
- Foto n°22: Bagno;
- Foto n°23: Porte interne



4) Metodo estimativo.

Prima di procedere alla stima dei beni è opportuno richiamare alcuni principi di estimo.

Preliminarmente si deve evidenziare che il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione. Va fatto rilevare che non esiste una netta separazione tra giudizio estimativo e giudizio economico. Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, il perito deve passare attraverso un procedimento logico che si estrinseca nelle seguenti fasi:

- 1) Individuazione dello scopo o ragione pratica della stima la quale farà nascere l'aspetto economico più idoneo con cui valutare il bene, affinché la ragione pratica sia logicamente risolta;
- 2) Rilevazione dei prezzi di mercato di beni più simili possibile a quelli oggetto di stima;
- 3) Scelta del parametro tecnico od economico:
 - tecnico: mq, mc, vani, q.li, ecc...
 - economico: Beneficio fondiario (Bf), Canone di affitto (Ca), Reddito dominicale (RD), Reddito netto (Rn), Produzione lorda vendibile (Plv), ecc... Di questi parametri economici i più utilizzati sono il (Bf) ed il (Ca).
- 4) Individuazione del valore medio unitario del bene oggetto di stima;
- 5) Infine si faranno le aggiunte o le detrazioni al valore trovato. Le aggiunte o le detrazioni al valore trovato servono per «personalizzare» il valore e renderlo più rispondente al caso in esame.

È importante assumere un parametro (P) che mantenga un grado di proporzionalità con il bene cui si riferisce. Inoltre affinché la proporzione sia la più obiettiva possibile si devono riscontrare le seguenti condizioni:

- 1) i beni presi a confronto dovranno essere molto simili al bene da stimare;



2) i prezzi devono essere recenti;

3) i prezzi dovrebbero riferirsi al mercato della zona.

Nell'esprimere un giudizio di stima si deve giudicare in base alle condizioni ordinarie.

Determinato il valore ordinario o normale si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni, per adeguare il valore alle reali condizioni dell'immobile.

Il metodo di stima è unico ed è sempre basato sulla comparazione. La comparazione si può attuare con procedimento sintetico od analitico. La stima sintetica è basata su comparazioni immediate con l'assunzione dei parametri di riferimento secondo i seguenti criteri:

- 1- ad impressione o a vista;
- 2- per comparazione (in base a parametri tecnici od economici);
- 3- per valori tipici e per coefficienti di valutazione;
- 4- storica.

Il procedimento analitico si identifica con l'aspetto economico della capitalizzazione. Si considera stima analitica anche quella in cui si risolve il quesito con un altro aspetto economico come è il costo e la trasformazione del bene.

Tale metodo è poco adatto alla presente perizia estimativa per cui esaminiamo nel dettaglio i vari aspetti di una stima sintetica per la quale si è propensi.

Stima a vista.

È una stima comparativa nella quale il confronto matura nella mente del perito, senza documentazione di dati tecnici ed economici.

Il perito esamina il bene da stimare, e lo confronta mentalmente con altri beni simili, dei quali conosce il prezzo di mercato, e tenuto conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono, formula il suo giudizio di stima. È evidente che un tale procedimento richiede una profonda conoscenza tecnica ed economica del bene da stimare, acquisita attraverso una lunga esperienza.



Stima comparativa in base a parametri economici

I parametri economici più usati sono: Canone d'affitto (C_a), Beneficio fondiario (B_f), Produzione lorda vendibile (Pl_v), Reddito netto (R_n).

Il canone d'affitto (C_a) si usa per i fondi ed anche per i fabbricati.

Il metodo scelto dallo scrivente è quello sintetico in base a parametri tecnici per i seguenti motivi: trasparenza, oggettività ed obiettività.

Il probabile valore di mercato di un bene viene determinato tenendo conto dei prezzi di compravendita realizzati per lo stesso bene in passate contrattazioni.

La stima per valori tipici e quella storica non vengono applicate quasi mai e risultano poco attendibili, specie in periodi di instabilità economica.

Per tutto quanto sopra detto è stata privilegiata la fonte dell'Osservatorio Immobiliare e dei Valori Agricoli Medi dati dalla Commissione Provinciale, riscontrabili sul sito della Agenzia delle Entrate, che oggi è molto più affidabile rispetto al passato.



5) Stima del valore del bene oggetto di divisione.

Trattasi di un appartamento residenziale al quinto piano, sesto fuori terra composto da n°4 vani ed accessori, con balconi.

L'alloggio è ampiamente descritto al paragrafo n°3 cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie lorda.

Le superfici dell'immobile sono di seguito specificate.

Superficie lorda	mq	99,00
Superficie netta	mq	81,91
Balconi	mq	16,00

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.23 dell'Allegato "A".

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per fabbricati simili del Comune di Foggia e nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 900 (abitazioni di tipo civile, vedi pag.24 dell'Allegato "A").

Oltre alle caratteristiche estrinseche della zona già comprese nel valore fornito dall'O.M.I. si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Vicinanza di aree verdi;
- Traffico poco intenso;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;



- Panoramicità: ottima;
- Orientamento delle facciate principali: ottima;
- Luminosità: ottima;
- Livello delle finiture: discreto;
- Età del fabbricato: 60 anni;
- Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
- Caratteristiche delle strutture portanti: non sismiche.

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 10%
- Caratteristiche intrinseche: - 10%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 900 + 0,00\% = \text{€/mq } 900,00$$

Considerando il valore dei balconi pari ad 1/3 di quello dell'alloggio avremo:

$$\text{€/mq } 900 \times 1/3 = \text{€/mq } 300,00$$

Pertanto il valore dell'appartamento di via E. De Amicis, 33/A in Foggia viene così determinato:

Superficie lorda residenziale	mq	99,00	x €/mq 900=	€	89.100,00
Balconi	mq	16,00	x €/mq 300=	€	<u>4.800,00</u>
Totale				€	93.900,00

Il valore dell'appartamento è stimato in c.t. **€ 94.000,00.**



6) Divisibilità dell'immobile

La composizione, la struttura e la conformazione urbanistica del bene sono tali da rendere l'appartamento indivisibile.

Qualunque ipotesi divisionale è tale da rendere l'alloggio impraticabile e comunque ne diminuirebbe il suo valore.



7) Valutazione del godimento di alcuno dei condividenti

Il valore del godimento dell'alloggio da parte dell'attuale possessore [redacted] pari a quello del canone che avrebbe dovuto pagare per la conduzione dell'appartamento.

Nello specifico esso corrisponde al valore del canone dal 04/01/2018, data della morte [redacted] fino all'attualità.

Inoltre la quota di tale canone da rimborsare ai fratelli ha un valore diverso nei periodi dal 04/01/2018 al 31/12/2019, in cui era in vita il [redacted] e quello rimanente. Passando ai calcoli avremo:

Stima del canone all'attualità

Trattasi di un appartamento residenziale al quinto piano, sesto fuori terra composto da n°4 vani ed accessori, con balconi.

L'alloggio è ampiamente descritto al paragrafo n°3 cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie lorda.

Le superfici dell'immobile sono di seguito specificate.

Superficie lorda	mq	99,00
Superficie netta	mq	82,00 (in c.t.)
Balconi	mq	16,00

I disegni planimetrici ed i relativi calcoli sono riportati a pag.23 dell'Allegato "A".

Il valore del canone mensile viene determinato sulla base del relativo costo parametrico di mercato per fabbricati similari del Comune di Foggia e nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni similari, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona



in cui ricade l'immobile oggetto di stima e nel periodo più recente, che coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq x mese 5,00 (abitazioni di tipo civile, vedi pag.24 dell'Allegato "A").

Oltre alle caratteristiche estrinseche della zona già comprese nel valore fornito dall'O.M.I. si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Vicinanza di aree verdi;
- Traffico poco intenso;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Orientamento delle facciate principali: ottima;
 - Luminosità: ottima;
 - Livello delle finiture: discreto;
 - Età del fabbricato: 60 anni;
 - Caratteristiche degli impianti esistenti: buono;
 - Caratteristiche delle strutture portanti: non sismiche.

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 10%
- Caratteristiche intrinseche: - 10%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq x mese } 5,00 + 0,00\% = \text{€/mq } 5,00$$

Considerando il valore dei balconi pari ad 1/3 di quello dell'alloggio avremo:

$$\text{€/mq x mese } 5,00 \times 1/3 = \text{€/mq } 1,60$$



Pertanto il valore dell'appartamento di via E. De Amicis, 33/A in Foggia viene così determinato:

Superficie netta residenziale mq 82,00 x €/mq x mese 5,00= €410,00

Balconi mq 16,00 x €/mq x mese 1,60= € 25,60

Totale € 435,00

Il valore del canone dell'appartamento litigioso all'attualità è stimato in c.t. **€/mese 435,00 (X)**.

Il valore del canone di spettanza ad ogni componente dell'alloggio è il seguente

$$A = X : 5 = 435,00 : 5 = 87,00 \text{ €/mese ("A")}$$

Il germano [redacted] ha avuto il possesso dell'immobile dalla morte della [redacted], avvenuta il 04/01/2018, fino all'attualità deve ai comproprietari la somma di seguito calcolata.

Dal 04/01/2018 al 31/12/2019, periodo in cui l'alloggio era abitato [redacted], deceduto il 31/19/2019 lasciando quali eredi gli altri fratelli la somma calcolata come segue

$$B = A \times 3 \times 24 = € (87,00 \times 3 \times 24) = € 6.264,00 \text{ ("B")}$$

In pratica nei 24 mesi in cui l'appartamento era abitato anche dal fratello deceduto si dovevano tre quote dell'affitto agli altri germani.

Nel periodo compreso dal 01/01/2020 fino all'attualità (30/06/2024) [redacted] ed eredi di quest'ultimo sono quattro, [redacted] attuale possessore dell'immobile.

Pertanto la quota di canone di spettanza ad ognuno è la seguente

$$C = X : 4 = € 435,00 : 4 = \text{€/mese } 108,50 \text{ ("C")}$$

L'importo dovuto dal possessore dell'alloggio dal 01/01/2020 all'attualità è il seguente:

$$D = 108,5 \times 3 \times 42 \text{ mesi} = € 13.671,00$$

Pertanto la somma complessiva dovuta [redacted] agli istanti è la seguente

$$E = B + D = € 6.264,00 + 13.671,00 = € 19.935,00 \sim € 20.000,00 \text{ in c.t.}$$



8) Ripartizione delle somme in denaro appartenenti ai de cuius

Dagli atti di causa si evince che la [REDACTED] lasciato
[REDACTED] sso [REDACTED] n Saldo
al 04/01/2018 di [REDACTED] /1).

Il sig. [REDACTED] a lasciato il conto corrente postale
[REDACTED] con saldo al 31/12/201 [REDACTED]

Essendo deceduto il [REDACTED] che ha lasciato come eredi
gli altri quattro fratelli ne consegue che sia la somma di cui al
precedente punto A/1 che quella di cui al punto A/2 devono essere
divisi fra i quattro eredi viventi.

Pertanto avremo

$$A/3 = (A/1 + A/2) : 4 = (2.671,77 + 5.164,00) : 4 = 7.875,77 : 4 =$$

€ 1.958,94 (somma in denaro spettante a ciascun coerede).



9) Osservazioni alla bozza peritale e relative repliche

Non sono pervenute osservazioni.



10) Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si possono dare le seguenti risposte ai quesiti posti:

Quesito n°1: “Descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l’immobile oggetto della comunione...”

Risposta: L'alloggio oggetto della comunione è situato nel centro di Foggia (FG) alla via Edmondo De Amicis, n°33/A, piano quinto. La zona in cui si trova è urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Nei pressi del predetto stabile ci sono aree a verde di proprietà comunale ben gestite ed aperte al pubblico.

C'è lo stadio Pino Zaccaria ed il parco San Felice.

L'alloggio è accatastato nel Comune di Foggia al foglio n°92, p.lla 643 sub. 21, categoria catastale A/3, classe 4, 5 vani. Il tutto come da visura catastale e planimetria riportata a pag.16-20 dell'Allegato “A”.

L'edificio ha una vetustà di 60 anni ed è costituito da una palazzina di sei piani fuori terra e sovrastanti vani tecnici. Le strutture portanti sono realizzate da telai incrociati in cemento armato mentre quelle orizzontali da solai in latero cemento del tipo CELERSAP.

L'accesso al condominio avviene dalla strada mentre alla scalinata si accede da un cortiletto interno.

Il fabbricato è dotato di ascensore, le scalinate sono in marmo.

L'appartamento è composto da un ingresso da cui si accede alla sala con annesso balcone esterno ed un cucinino con finestra.

Dallo stesso ingresso si entra nella camera n°1 che è collegata con un ampio balcone.

Dopo l'ingresso c'è un disimpegno da cui si accede alle camere n°2 e n°3 con annesso balcone e due camere da letto fra le quali è ubicato il bagno a servizio dell'appartamento.



Tutte le camere sono dotate di balconi e finestre da cui prendono area e luce. Gli ambienti sono illuminati.

Le stanze hanno le pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento rivestito con mattonelle in scaglie di marmo di diverso colore nei vari ambienti.

Manca la dotazione di autorimessa.

Il fabbricato è del 1965, antecedente alle normative antisismiche.

I rivestimenti in generale sono in ceramica e le pitturazioni sono in ducotone normale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e citofonico funzionanti.

Gli impianti sanitari sono funzionanti così come l'impianto di riscaldamento a termosifone.

Nel complesso il livello delle finiture è buono mentre lo stato di manutenzione è sufficiente.

Per rendere più esaustiva la descrizione del bene è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B".

Per una descrizione esaustiva dell'immobile in argomento si rinvia al paragrafo n°3 della relazione.



Quesito n°2: “ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima”

Risposta: Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per fabbricati simili del Comune di Foggia e nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e nel periodo più recente coincide con il 2° semestre del 2023, essi corrispondono al valore parametrico di €/mq 900 (abitazioni di tipo civile, vedi pag.24 dell'Allegato “A”).

Il valore dell'appartamento è stimato in c.t. **€ 94.000,00.**

I criteri di stima ed il dettaglio del calcolo estimativo sono riportati ai paragrafi n°4 e n°5 della relazione



Quesito n°3: “dica se l’immobile sia comodamente divisibile 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”

Risposta: La composizione, la struttura e la conformazione urbanistica del bene sono tali da rendere l’appartamento indivisibile.

Qualunque ipotesi divisionale è tale da rendere l’alloggio impraticabile e comunque ne diminuirebbe il suo valore.



Quesito n°4: “In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all’una o all’altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, anche tenendo conto e calcolando il godimento di alcuno dei condividenti”

Risposta: Essendo il bene indivisibile le quote divisionali sono quelle derivanti dalla vendita e quindi dal suo più probabile valore di mercato.

Le quote di divisione sono quattro.

Pertanto avremo:

- Valore stimato del bene da dividere: € 94.000 (V);
- Valore di ogni singola quota:
 $Q = V : 4 = € 94.000 : 4 = € 16.000 (Q)$
- Valore della quota dell’attuale possessore dell’immobile

$$Z = Q - E$$

dove E è il valore della somma dovuta [redacted] agli altri condividenti per il possesso dell’immobile dalla successione fino all’attualità.

Passando ai numeri:

$$Q = € 16.000,00$$

$$E = € 20.000,00$$

$$Z = 16.000 - 20.000 = - 4.000,00$$

[redacted] deve agli altri fratelli la somma di € 4.000 quindi $4.000 : 3 = 1.300$ in c.t. per ogni germano.

La quota stimata per ognuno degli istanti è pari a

$$K = 16.000 + 1.300 = 17.300,00$$

Tale valore è stimato.

Quello effettivo sarà determinato dal prezzo di vendita del bene e dalla effettiva data in cui l’attuale possessore lascerà libero l’alloggio.

Il criterio per la determinazione dei valori effettivi è quello sopraindicato.



Quesito n°5: “Dica se l’immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 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 27.2.1985 n. 52”

Risposta: Il bene è in regola con la normativa urbanistica perché costruito prima del 1967, data di entrata in vigore della legge urbanistica.

Esso è catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

Per tutto quanto non specificato si rinvia ai paragrafi corrispondenti soprariportati.

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione la seguente documentazione:

- Allegato “A”: Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale e varie;
- Allegato “B”: Repertorio fotografico.

Torremaggiore, li 18/07/2024

Il C.T.U.

(ing. Vincenzo Moffa)

