

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IN MERITO ALLA CAUSA CIVILE N.
6260/2020 VERTENTE TRA – ATTRICE/DEBITRICE - CONTRO –
CONVENUTO/DEBITORE ESECUTATO – – CONVENUTI/COMPROPRIETARI
NON DEBITORI – E – CONVENUTI/INTERVENTORI** Udienza: 05/03/2025

PREMESSE

L'Illustrissimo Giudice Istruttore del Tribunale di Lecce, dott. Sergio Memmo, nel corso dell'udienza del 18/12/2024 chiedeva al sottoscritto, già nominato consulente tecnico d'ufficio, di effettuare la seguente integrazione: *“individui in percentuale le quote di proprietà di , partendo dal valore al mq attribuito nella perizia di stima e considerando le quote di proprietà del bene comune che risultano dalla stessa relazione depositata dal perito. Previo accorpamento dei lotti in unico lotto specifici altresì il ctu espressamente se il bene comune è divisibile o meno in 6 quote distinte indicando eventualmente i costi di divisione. Determini per differenza*

le quote degli altri condividenti suddividendo la residua proprietà in 4 quote uguali".

In ottemperanza a quanto richiesto lo scrivente non ha ritenuto necessario effettuare un nuovo sopralluogo, né tantomeno convocare i legali delle parti, essendo l'integrazione richiesta basata solo su elementi tecnici ed economici già espletati nella precedente consulenza tecnica integrativa.

Pertanto elaborati tutti i dati necessari vengono di seguito riportati i risultati cui lo scrivente è pervenuto e contenuti nella consulenza tecnica.

RISPOSTA AL QUESITO

Il fabbricato oggetto di consulenza si compone di un piano scantinato, un piano terra e primo e si trova ubicato in Cutrofiano con accesso sia dal Viale Della Repubblica n 42 che dalla Via Paolo VI n. 24.

Catastralmente è intestato, ciascuno per i propri diritti, a e risulta, in base alle ultime variazioni catastali, così identificato:

- Foglio 9, p.lla 149, sub 2, Viale Della Repubblica n. 19, piano 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 vani, totale mq 291,00, rendita € 861,19;
- Foglio 9, p.lla 149, sub 9, Via Paolo Sesto n. 24, piano T-S1, categoria C/1, classe 4°, consistenza mq 590,00, totale mq 692,00, rendita € 10.268,71.

E' stato altresì accertato il probabile valore di mercato del fabbricato suddividendolo in due lotti di vendita, sulla base delle seguenti superfici:

- Superficie commerciale piano scantinato = mq 317,50 circa
- Superficie commerciale piano terra = mq 495,00 circa

- Superficie commerciale depositi piano terra = mq 16,00 circa
- Superficie commerciale vano scala coperto = mq 24,00 circa
- Superficie commerciale piano primo = mq 256,00 circa
- Superficie commerciale veranda piano primo su Via Paolo VI = mq 156,00
- Superficie commerciale balcone piano primo su Viale De Repubblica = mq 33,00 circa.

Determinazione probabile valore di mercato alla data odierna:

LOTTO 1 – PIANO SCANTINATO E TERRA

- Valore di mercato = mq $(317,50/2 + 495,00 + 16,00/2)$ = mq 661,75 x € 450,00 = € 297.787,50
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita = € 44.668,12
- Costi presunti per demolizione vano abusivo, previa presentazione SCIA = a corpo € 5.500,00
- Redazione pratica catastale per correzione mappale aggiornato allo stato dei luoghi = € 1.700,00
- **Prezzo a base d'asta dell'immobile – lotto 1 - € 245.919,38**

LOTTO 2

- Superficie commerciale piano primo = mq $(256,00 + 156,00/2 + 33,00/3)$ = mq 345,00 x € 350,00 = € 120.750,00
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita = € 18.112,50

- Oneri comunali per SCIA in sanatoria = € 1.500,00
- Redazione pratica catastale – docfa - = € 600,00
- **Prezzo a base d'asta dell'immobile – lotto 2 - € 100.537,50**

Tanto accertato lo scrivente, per rispondere al quesito formulato, deve richiamare l'atto a firma del notaio Donato Placi, redatto in data

22/01/1975, trascritto il 21/02/1975 ai nn. 4983/4498, il, non in nome proprio ma nel nome e interesse dei suoi acquistaron, nella rispettiva quota di $\frac{1}{4}$ indiviso, una zona di suolo sita in Cutrofiano della superficie di mq 540,00 e distinta nel Catasto Terreni al foglio 9, p.lla 149; il terreno presenta una larghezza di ml. 18,00 su Viale Della Repubblica e una profondità di ml. 30,00.

Di conseguenza, materializzando sul posto la linea di divisione fra le diverse proprietà, si è stabilito che la porzione dello scantinato appartenente a misura una lunghezza netta di ml. 3,66 e una larghezza di ml. 18,00; il tutto per una superficie coperta pari a mq 74,00 circa.

Invece al piano terra la proprietà di per , ammonta a mq 378,50 circa.

In ultimo materializzando la linea dividente al piano primo si è potuto stabilire con certezza che la porzione appartenente a per comprende l'abitazione nella sua intera consistenza comprese gli spazi scoperti pertinenziali antistanti e retrostanti ad eccezione di una fascia rettangolare

prospiciente sulla Via Paolo Vi che misura mq 60,00 e che, ovviamente risulta di proprietà dei sigg.ri .

Sulla base delle superfici appartenenti a ciascuna delle parti in causa si possono stabilire innanzitutto il valore suddiviso fra le due proprietà, secondo il seguente schema esplicativo:

PIANO SCANTINATO

Superficie commerciale di proprietà d = mq $74,00/2 \times € 450,00 = € 16.650,00$

Superficie commerciale di proprietà dei sigg.ri = mq $243,50/2 \times € 450,00 = € 54.787,50$

Totale complessivo = € 71.437,50

PIANO TERRA

Superficie commerciale di proprietà dei sigg.ri = mq $378,50 \times € 450,00 = € 170.325,00$

Superficie commerciale di proprietà dei sigg.ri = mq $(116,50 + 16,00/2) \times € 450,00 = € 56.025,00$

Totale complessivo = € 226.350,00

TOTALE PIANO SCANTINATO + TERRA (LOTTO 1) = € 297.787,50

TOTALE SUPERFICI PIANO SCANTINATO + TERRA (LOTTO 1)

= mq $(74,00/2 + 378,50) = mq 415,50$

PIANO PRIMO (LOTTO 2)

Superficie commerciale di proprietà dei = mq $(256,00+96,00/2+33,00/3)$ =

mq 315,00 x € 350,00 = € 110.250,00

Superficie commerciale di proprietà dei sigg.ri = mq $60,00/2$ = mq 60,00

x € 350,00 = € 10.500,00

Totale complessivo € 120.750,00

TOTALE PIANO PRIMO (LOTTO 2) = € 120.750,00

TOTALE SUPERFICI PIANO PRIMO (LOTTO 2)

Superficie commerciale di proprietà dei s = mq $(256,00+96,00/2+33,00/3)$ =

mq 315,00 x € 350,00 = € 110.250,00

Superficie commerciale di proprietà dei Salvatore = mq $60,00/2$ = mq 30,00.

Sulla base di questi dati si possono individuare *le percentuali le quote di proprietà di , partendo dal valore al mq attribuito nella perizia di stima e considerando le quote di proprietà del bene comune che risultano dalla stessa relazione depositata dal perito.*

A tal fine è stata elaborata la seguente tabella che rende molto chiaro quanto richiesto dal Giudice.

Immobili	MQ	Proprietà	% di proprietà	Valore Immobile periziato
lotto 1	246,25		18,61	297.787,50
			18,61	
	415,50		15,70	
			15,70	
			15,70	
			15,70	
	661,75		100,00	

Immobili	MQ	Proprietà	% di proprietà	Valore Immobile periziato
lotto 2	30,00		4,35	120.750,00
			4,35	
	315,00		22,826	
			22,826	
			22,826	
			22,826	
	345,00		100,00	

Immobili	MQ	Proprietà	% di proprietà	Valore Immobile periziato
Lotto Unico	276,25		13,72	418.537,50
			13,72	
	730,50		18,14	
			18,14	
			18,14	
			18,14	
	1.006,75		100,00	

A questo punto lo scrivente come già detto nelle precedenti consulenze tecniche d'ufficio che il bene è sicuramente non divisibile in 6 quote distinte e separate, in quanto la sagoma dell'immobile impedisce qualsiasi ipotesi che possa ritenersi progettualmente valida.

Di fatto considerando la larghezza del prospetto e la lunghezza massima del fabbricato, nonché la diversa sagoma ai vari piani, risulta improponibile qualsiasi divisione in quote e quindi, di conseguenza non è fattibile determinare per differenza le quote degli altri condividenti suddividendo la residua proprietà in 4 quote uguali.



Vernole, li 26/02/2025



specifica professionale

