

COMUNE DI POTENZA



25/01/2016

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

N° 2536/2005

Oggetto : DIVISIONE

Giudice Dott.ssa ALESSIA D'ALESSANDRO

PROMOSSA da : Sig.r XXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXX

DIFESO dagli Avv. Studio Singetta

DIFESO Studio Legale Avv. Diomede- Santoro

BOZZA DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rivio all'Udienza. del 27.04.2016

Potenza li 25 Aprile 2016

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Saverio Emilio Perillo)



ELENCO ELABORATI BOZZA

1. Consulenza Tecnica d'Ufficio;
2. Parcella Professionale;

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale d'udienza del 13.01.2016;
2. Dichiarazione di alcuni eredi
3. Richiesta di proroga
4. Ordinanza di scioglimento della riserva e nomina del C.T.U.
5. Planimetria n.1 relativa allo stato di fatto nel primo progetto di divisione;
6. Planimetria n.2 relativa a una ipotesi di divisioni nel secondo progetto;
7. Richiesta degli estratti presso l'U.T.E. di Potenza
8. Estratti delle planimetrie catastali relativa all'unità immobiliare;
9. Verbale d'accesso;
10. Servizio fotografico;

Potenza 25 Aprile 2016

Il C.T.U.

(Geom. Saverio Emilio Perillo)

3. consideri che i residui 7/10 del patrimonio ereditario di XXXXXX – ovvero sia i residui 7/10 del 50% del bene oggetto di causa spettano a XXXXX;
4. descriva, dandone rappresentazione grafica e fotografica, il bene costituente l'asse ereditario di XXXXXX (bene donato) e ne stimi il valore;
5. stabilisca il valore della quota di riserva spettante, ai sensi dell'art.537 secondo comma cc, alla figlia pretermessa XXXXXXXXXXX sui beni ereditati di XXXX, che corrisponde alla quota ideale di comproprietà pari a 2/15 del bene donato – ovvero sia 2/15 del 50% del bene oggetto di causa;
6. consideri che i residui 13/15 del patrimonio ereditario di XXXXXXXXXXX – ovvero sia i residui 13/15 del 50% del bene oggetto di causa – spettano a XXXXX;
7. all'esito, individui il valore della quota spettante sull'immobile oggetto di causa a ciascuno dei conviventi –XXXXXXXXXX, XXXXXX e XXXXXXXXXXXXX e predisponga un progetto di divisione, con eventuali conguagli in denaro;
8. Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;
9. verifichi se l'immobile presenti, o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità della legge 28.02.1985 n.47 e succ. modif.”

INDAGINI PERITALI

Come verbalizzato nell'udienza del 13.01.2016, il giorno 25.01.2016, alle ore 10,00, il sottoscritto si recava nel centro Urbano di Potenza presso l'unità oggetto di divisione con sito via Campania n.7, per dare inizio alle operazioni peritali. Nell'appartamento, posto al

primo piano dello stabile e identificato nel N.C.E.U. al foglio 30 p.lla 459 sub.1., erano presenti:

- per la parte attrice, il C.T.P. Dott. Faustino Cammarota;
- per la parte attrice XXXXXXXXXXXX, il C.T.P.. Podano Giuseppe;
- per la parte convenuta XXXX, il C.T.P. Geom. Francesco Sileo;

Lo scrivente dopo aver consigliato ai presenti di addivenire a un accordo con la sottoscrizione di un atto di bonario componimento, dava inizio alle operazioni peritali eseguendo, alla presenza costante degli intervenuti, il servizio fotografico e le misurazioni interne ai vani ivi compreso il vano scantinato sottostante.

Tutto ciò premesso, in conseguenza dello studio degli atti per cui è causa, dai rilievi acquisiti nella fase d'accesso, del che è verbale, dall'acquisizione degli atti probanti riscontrati nel fascicolo di causa, lo scrivente rassegna quanto segue in evasione del mandato ricevuto.

Premesso che:

Dallo stato di famiglia di xxxxxxxxxxxx rilasciato dal Comune di Potenza in data 30 agosto 2005 risulta:

1. xxxxxxxx 15.07.2001	nato a Ruvo di Puglia	il 24.07.1912	deceduto a Potenza il
2. xxxxxxxx 05.07.2005	nata a Pietragalla	il 03.01.1917	deceduta a Potenza il
3. xxxxxxxx	nata a Potenza	il 04.09.1937	
4. xxxxxxxx 07.05.1949	nato a Potenza	il 21.07.1939	deceduto a Potenza il
5. xxxxxxxx 03.08.1943	nato a Potenza	il 22.01.1942	deceduto a Potenza il
6. xxxxxxxx	nato a Potenza	il 19.01.1944	
7. xxxxxxxx	nato a Potenza	il 04.04.1947	
8. xxxxxxxx	nato a Potenza	il 17.03.1951	
9. xxxxxxxx	nato a Potenza	il 03.09.1955	

Unico Cespite oggetto della divisione

1. Appartamento con sito in Potenza e identificato in Catasto al foglio 30 p.lla 459 sub.1 disposto al 1° piano, censito alla cat. A/2 cl.3 con la consistenza di 6,50, RC £ 2125 oltre a un vano di pertinenza nello scantinato di cui al piano SS1.

Intestato a xxxxxx nato a Ruvo di Puglia il 24.07.1912 proprietario per 1./2

a xxxxxx nata a Pietragalla il 03.01.1917 proprietario per 1./2

Ad oggi sulle parti condominiali, sia internamente che esternamente, non si notano intonaci screpolati o chiazze di pittura distaccata, tutto è omogenicamente uniforme pur trattandosi di rifiniture del tipo economico-popolare, prive di rivestimenti o accorgimenti di rifiniture particolari.

Gli infissi esterni sia condominiali che degli appartamenti, sono in legno in buono stato di conservazione ivi compresi i doppi infissi che come il portone d'ingresso sono in alluminio anodizzato del tipo anticorrosione.

Nel suo insieme i cespiti di divisione hanno le seguenti superfici:

- Nel suo insieme, l'immobile in parola, è in ottime condizioni anche se negli ambienti si notano lievi anomalie e strati di polvere dovute al mancato uso dal 2005.

In linea di massima gli interni sono asciutti con rifiniture consone alla tipologia economico-popolari tipica degli anni passati. In alcuni punti i soffitti risultano macchiati e screpolati da vecchie infiltrazioni provenienti dall'appartamento del piano superiore. Altrettanto dicasi del bagno che conserva ancora i sanitari e i rivestimenti dell'epoca.

Infine è da considerare che il mancato uso dell'appartamento per molto tempo ha sicuramente compromesso la funzionalità degli impianti che comunque vanno verificati e adeguati eventualmente alla normativa CEE.

Come già detto, nella fase d'accesso, lo scrivente rilevava gli interni dell' immobile in parola redigendo la pianta n.1 relativa allo stato di fatto. Il raffronto con quella catastale,

Per esprimere il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto di dover eseguire una stima comparativa considerando come parametri le valutazioni di altri beni venduti nel Comune di Potenza e aventi le stesse caratteristiche di consistenza, categoria e classe dell'immobile oggetto di stima.

Nello specifico si è accertato che se pur la crisi economica attanaglia il mercato locale, comunque esiste una positività negli scambi che pur risentendo della riduzione sui picchi di quotazioni esercitate negli anni passati, conservano con andamento dignitoso i prezzi medi praticati nel tempo.

➤ Le abitazioni civili con stato di conservazione del tipo ottimo, hanno una quotazione di mercato compresa tra un min.di €/mq 1.900 a un max €/mq 2.200.

Pertanto lo scrivente ritiene che il prezzo unitario congruo da applicare nel calcolo del valore di stima è di €/mq 1.350 e che quindi il valore venale del bene è pari a € 117.102 così determinato:

Somma il valore dell'intero compendio € 117.102

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni