

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotcna.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 1 di 19

Sommario

PREMESSA.....	2
Sopralluoghi ed accertamenti.....	2
1. Fatto.....	3
1.1 Da atto di citazione (Avv. Vivenzio Iolanda)	4
1.2 Da atto di risposta (Avv. Michele Giangregorio).....	6
2. Risposta Ai Quesiti.....	7
Risposta al 1° quesito.....	7
Risposta al 2° quesito.....	15
3. Conclusioni	17

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 2 di 19

PREMESSA

Relazione di Consulenza Tecnica redatta dal sottoscritto Ing. Mauro CAPITA, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dall'Ill.mo Sig. **G.I. Dott. Antonio ATTANASIO** nella controversia notata al **NRG 4039/2019**.

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

In data 26 giugno 2023 venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe. Alla data del 11.07.2023, prestavo il giuramento di rito accettando l'incarico in qualità di CTU. Venivano concessi i seguenti termini:

- 90 giorni per il deposito della relazione tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti:
 1. *determini il c.t.u., previa visione dei cespiti e l'esame della documentazione agli atti e di quella che riterrà opportuno acquisire dagli uffici amministrativi ai fini dell'espletamento dell'incarico, il valore venale dei tre immobili in comunione;*
 2. *dica il c.t.u. se gli immobili sono o meno comodamente divisibili e formuli uno o più progetti divisionali con l'eventuale previsione di conguagli.*

SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Al fine di rispondere ai quesiti posti, effettuavo sopralluoghi ed accertamenti alle seguenti date:

05 novembre 2023, si trasmetteva pec alle parti in cui si comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 novembre 2023 (**ved. all. 01**);

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 3 di 19

08 novembre 2023, a seguito di impossibilità a presenziare per impegni del CTP geom. Iurlaro, lo scrivente trasmetteva nuova pec dove si comunicava la nuova date per l'inizio delle operazioni peritali al 13 novembre 2023 (**ved. all. 01**);

13 novembre 2023, così come comunicato a mezzo pec sono iniziate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di accertamento in Pulsano alla via Mazzini n. 52 per gli appartamenti al piano terra e piano primo e successivamente in via Lupara n. 80, alla presenza del Sig. [REDACTED] (figlio della Sig.ra [REDACTED]), del suo avvocato [REDACTED], per la parte attrice; per la parte convenuta è presente il geom. [REDACTED] CTP della Sig.ra [REDACTED]. Si è proceduto a visionare i luoghi, ad effettuare un accurato rilievo fotografico e metrico delle tre unità immobiliari. (**ved. all. n. 02**).

23 marzo 2023, trasmettevo la bozza della relazione tecnica alle parti (**ved. all. 03**)

Tutto ciò premesso,

sulla base delle risultanze rinvenienti dagli accertamenti eseguiti nei sopralluoghi effettuati alle date sopra indicate, dei rilievi planimetrici e fotografici eseguiti, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione Tecnica, suddividendola nel seguente capitolo:

1. Fatto

1.1 da atto di citazione (Avv. [REDACTED]);

1.2 da atto di risposta (Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED])

2. Risposta ai quesiti

1. FATTO

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 4 di 19

1.1 Da atto di citazione (Avv. [REDACTED])

In data 03.02.2006, si apriva la sua successione per causa di morte del sig. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] con testamento pubblico aveva dichiarato la volontà di lasciare alla coniuge [REDACTED] e ai figli legittimi [REDACTED], [REDACTED], l'usufrutto vitalizio, alla prima, e la piena proprietà, ai secondi, di una serie di immobili tra cui:

- appartamento sito in Pulsano, alla Via Mazzini 52 piano T, identificato al Nceu al foglio 3, particella 2033, Sub 1, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 130, R.C. 332,34;
- appartamento sito in Pulsano, alla Via Lupara n. 80 piano T, identificato al Nceu al foglio 9, particella 104, Sub 1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 182, R.C. 329,24;
- appartamento sito in Pulsano, alla Via Mazzini 52 piano 1, identificato al Nceu al foglio 3, particella 2033, Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 84, R.C. 175,60.

In data 08.07.2016 veniva presentata la dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] così che, aprendosi la sua successione legittima, le succedevano, ai sensi dell'art. 581 c.c., i figli legittimi sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] (TA) il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] (TA) il [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/12 di proprietà sugli immobili sopra descritti.

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 5 di 19

Gli odierni attori hanno interesse ad addivenire allo scioglimento della comunione ereditaria per preservare gli immobili dal concreto pericolo di deprezzamento, atteso che non è più possibile provvedere ulteriormente alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria. Non solo. Gli attori hanno altresì anticipato in via esclusiva l'imposta ipotecaria, catastale, di bollo e tassa ipotecaria per la dichiarazione di successione della de cuius.

I Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], hanno pertanto presentato istanza di mediazione presso l'Organismo di Mediazione invitando i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] a conciliare la controversia relativa allo scioglimento della comunione. Il procedimento di mediazione veniva iscritto al n. A.D.R. [REDACTED] assegnato al Mediatore [REDACTED]. Il sig. [REDACTED], faceva pervenire nota di adesione al predetto procedimento; la Sig.ra [REDACTED] faceva pervenire nota con cui manifestava l'intenzione di non prendere parte all'incontro di mediazione fissato per il giorno 24.01.2019. Nello specifico la predetta rappresentava la volontà che lo scioglimento della comunione ereditaria tenesse conto della massa ereditaria nella sua globalità; asseriva inoltre di aver sempre condiviso le soluzioni di scioglimento bonario proposte dal tecnico di fiducia dei defunti genitori, ing. [REDACTED], a differenza dei fratelli.

A fronte del rifiuto ad aderire all'invito per l'incontro del 24.01.2019 da parte della Sig.ra [REDACTED], il Mediatore [REDACTED] dichiarava concluso il procedimento di mediazione con il seguente esito: "negativo per mancata partecipazione della parte chiamata in mediazione. Nelle more il sig. [REDACTED] coerentemente con la posizione conciliativa manifestata sin dalla ricezione della lettera ha intrapreso unitamente ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] il presente giudizio di divisione.



Studio Tecnico
Ing. Mauro CAPITA
Via Dante 283 74121 TA
Cell: +39 392 4961022
email:
ingmaurocapita@studiotcna.it

TRIBUNALE DI TARANTO

Giudice Istruttore
Dott. Antonio ATTANASIO

Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED]

NRG 4039/2019

Documento

RT 01

REV.00 Marzo 2024

Pagina 6 di 19

[REDACTED]



 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 7 di 19

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al 1° quesito

Determini il c.t.u., previa visione dei cespiti e l'esame della documentazione agli atti e di quella che riterrà opportuno acquisire dagli uffici amministrativi ai fini dell'espletamento dell'incarico, il valore venale dei tre immobili in comunione;

I Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] a seguito della denuncia nei passaggi per causa di morte del 03/02/20 della Sig.ra [REDACTED] con Dichiarazione di Successione Voltura n. 1196.5/2007 - Pratica n. TA0019787 in atti dal 30.01.2007, sono divenuti proprietari dei seguenti immobili:

1. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Mazzini n. 52 piano terra censita al catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 332,34;
2. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Mazzini n. 52 piano primo censita al catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 175,60;
3. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Lupara n. 80 censita al catasto al

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 8 di 19

Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 7,5

Rendita € 329,24.

Con le seguenti quote

[REDACTED]	1/4;
[REDACTED]	1/4;
[REDACTED]	1/4;
[REDACTED]	1/4

Al fine della stima della massa ereditaria lo scrivente ha adottato il seguente criterio.

Metodo sintetico comparativo

Con tale metodo si confronta il bene da stimare con altri, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali sono noti i prezzi. L'operazione di confronto risulta sufficientemente approfondita se, conoscendo le caratteristiche del bene oggetto di stima, e quelle dei beni presi come riferimento, dopo averle ponderate, si tragga un giudizio sintetico in relazione ai prezzi determinando il valore del bene senza analizzare le utilità che essi possono dare, ma rimettendosi al metro di giudizio del mercato. Ricercando in un regime ordinario il valore del bene, e procedendo secondo lo schema sopra esposto, determiniamo il più probabile valore di mercato. All'uopo la puntuale ricerca effettuata, presso gli operatori del settore, le banche dati delle quotazioni immobiliari supportata anche dalle conferme ottenute attraverso la propria conoscenza del mercato per il Comune di Pulsano e di Taranto, ha consentito di fissare per gli immobili a destinazione:

1. residenziale abitazione di tipo popolare A/4 Pulsano €/mq 500,00
2. residenziale villa di tipo popolare A/4 Pulsano €/mq 600,00

pertanto sulla scorta di quanto innanzi si determinano le seguenti superfici:

- 1. Unità immobiliare sita nel Comune di Pulsano, via Mazzini n. 52 Piano**

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 9 di 19

***Terra, distinto in catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1
 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 332,34***

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Pulsano alla Via Mazzini n. 52 piano terra distinta in catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 332,34.

Fa parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra più un piano superiore in muratura portante in conci di tufo con solai a volta. La facciata esterna è rivestita in marmo per un'latezza di circa 80cm e per la restante parte in mattoncini in pietra. All'abitazione si accede da porta affacciante sulla frontale via Mazzini e/o da saracinesca in ferro e si presenta in stato totale di abbandono. I rivestimenti dei servizi igienici e della cucina risultano ammalorati e in fase di distacco, i soffitti risultano aggrediti da fenomeni di infiltrazione con parti di intonaco distaccate, l'impianto elettrico, in fase di sopralluogo non era funzionante ma risulta dell'epoca di edificazione del fabbricato, gli infissi interni ed esterni sono in legno e risultano deteriorati, l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi in ghisa ma non è presente alcuna caldaia. La parte interna affaccia su un orto incolto con vegetazione sovrabbondante, inoltre è presente sul lato destro per una tettoia in legno non autorizzata di circa 12,40mq, mentre sul lato sinistro è presente una scala in pietra dal quale si accede alla soffitta e lastrico solare. La soffitta risulta non pavimentata e le pareti intonacate a civile; l'altezza utile interna è pari a 1,80m.

Si sviluppa sulle seguenti superfici:

ingresso	9,62mq
vano 1	20,85mq
vano 2	14,00mq
vano 3	14,81mq

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 10 di 19

disimpegno		7,92mq
vano 4		7,92mq
cucina		16,37mq
bagno		4,72mq
orto	36,00 x 0,10 =	3,60mq
soffitta 1	8,39 x 0,35 =	2,94mq
soffitta 2	14,00 x 0,35 =	4,90mq
soffitta 3	9,31 x 0,35 =	3,26mq
Totale superficie netta =		110,92mq
Totale superficie lorda =		134,50mq

2. Unità immobiliare sita nel Comune di Pulsano, via Mazzini n. 52 Piano Terra, distinto in catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 175,60

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Pulsano alla Via Mazzini n. 52 piano terra distinta in catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 175,60.

Fa parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra più un piano superiore in muratura portante in conci di tufo con solai a volta. La facciata esterna è rivestita in marmo per un'altezza di circa 80cm e per la restante parte in mattoncini in pietra. All'abitazione si accede percorrendo una rampa di scalini con accesso frontale. I soffitti risultano aggrediti da fenomeni di infiltrazione con parti di intonaco distaccate, l'impianto elettrico, in fase di sopralluogo non era funzionante ma risulta dell'epoca di edificazione del fabbricato, gli infissi interni ed esterni sono in legno e risultano deteriorati, l'impianto di riscaldamento non è presente. La parte interna affaccia su un orto incolto con vegetazione sovrabbondante. Il balcone interno è chiuso a veranda

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 11 di 19

Si sviluppa sulle seguenti superfici:

ingresso	13,82mq
cucina	14,62mq
wc	3,68 mq
ripostiglio	5,17mq
corridoio	9,00mq
vano 1	21,75mq
balcone interno 6,93x 0,25 =	1,73mq
balcone esterno 5,49 x 0,25 =	1,37mq
Totale superficie netta =	71,15q
Totale superficie lorda =	92,05mq

3. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Lupara n. 80 censita al catasto al Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 7,5 Rendita € 329,24.

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Pulsano alla via Lupara n. 80 censita al catasto al Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 7,5 Rendita € 329,24.

L'immobile si sviluppa su un unico livello con giardino pertinenziale. La struttura è in muratura mista con solai in latero cemento. Il fabbricato risulta in totale stato di abbandono con i solai sfondellati così come le pareti interne presentano lesioni e rigonfiamenti dell'intonaco. La pavimentazione interna è assente così come tutti gli impianti idrico, scarico, elettrico, termico. Inoltre l'abitazione è sprovvista di servizi igienici, di infissi interni e quelli esterni sono fortemente deteriorati.

Si sviluppa sulle seguenti superfici:

vano 1	27,75mq
vano 2	21,73mq

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 12 di 19

vano 3	18,00mq
vano 4	19,80mq
vano 5	20,00mq
vano 6	19,50mq
corridoio	7,28mq
giardino 335,00 x 0,10 =	33,50mq
Totale superficie netta =	167,56q
Totale superficie lorda =	195,87mq

Quindi si determinano i seguenti valori tenendo conto dello stato di conservazione delle unità immobiliari.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 se lo stato è normale;
- 0,80 se lo stato è mediocre;
- 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- accessi, scale e ascensore;
- facciate, coperture e parti comuni in genere.

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 13 di 19

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Pulsano, via Mazzini n. 52 Piano Terra, distinto in catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 332,34

Superficie lorda 134,50mq x €/mq 500,00 = € 67.250,00

Considerato che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è mediocre si applica il coefficiente 0,80

Dal confronto tra la planimetria catastale del piano terra del 27.04.2001 e gli elaborati grafici di progetto del 14.10.1954 e del 10.12.1960, risultano le seguenti difformità:

- a. la superficie del progetto approvato è inferiore a quella rilevata durante il sopralluogo;
- b. nel progetto assentito non sono presenti, al piano terra, i vani cucina e wc posti nella zona retrostante il fabbricato con affaccio al cortile interno;
- c. nel progetto assentito non è presente il piano ammezzato;

Per tali difformità lo scrivente stima un costo per la sanatoria, ai sensi dell'ex art. 41 Legge 1150/42, di circa 9.000 euro, pertanto si riporta il valore del suddetto

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.it	TRIBUNALE DI TARANTO		Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO		REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019		Pagina 14 di 19

immobile:

$$€ 67.250,00 \times 0,80 - € 9.000 = € 44.800,00$$

2. Unità immobiliare sita nel Comune di Pulsano, via Mazzini n. 52 Piano

Primo, distinto in catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2

Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 175,60

Superficie lorda 92,05mq x € 500,00 = € 46.025,00 arrotondato a € 46.000,00

Considerato che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è mediocre si applica il coefficiente 0,80.

Dal confronto tra la planimetria catastale del piano primo del 27.04.2001 e l'elaborato grafico di progetto del 10.12.1960, risultano le seguenti difformità:

- la superficie del progetto approvato è inferiore a quella rilevata durante il sopralluogo;
- nel progetto assentito sul balcone interno non è presente il vano ripostiglio a differenza della planimetria catastale dove invece è riportato tale vano. Inoltre in fase di sopralluogo il balcone interno risulta essere chiuso a veranda.

Per tali difformità lo scrivente stima un costo per la sanatoria, ai sensi dell'ex art. 41 Legge 1150/42, di circa 6.000 euro, pertanto si riporta il valore del suddetto immobile:

$$€ 46.000,00 \times 0,80 - € 6.000 = € 30.800,00$$

3. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Lupara n. 80 censita al catasto

al Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 2, Consistenza

7,5 Rendita € 329,24.

Superficie lorda 195,87mq x € 600,00 = € 117.522,00 arrotondato a € 117.500,00

Considerato che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è scadente si applica il coefficiente 0,60.

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	Documento RT 01
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	REV.00 Marzo 2024
		Pagina 15 di 19

Dal confronto tra la planimetria catastale del 27.04.2001 e l'elaborato grafico di progetto del 23.01.1967, risultano le seguenti difformità:

- a. Una diversa distribuzione di spazi interni;
- b. Varianti prospettiche sul cortile interno e su via Martiri della Libertà

Per tali difformità lo scrivente stima un costo per la sanatoria di circa 5.000 euro, pertanto si riporta il valore del suddetto immobile:

$$€ 117.500,00 \times 0,60 - € 5.000 = € 65.500,00$$

Risposta al 2° quesito

dica il c.t.u. se gli immobili sono o meno comodamente divisibili e formuli uno o più progetti divisionali con l'eventuale previsione di conguagli.

A seguito della denuncia nei passaggi per causa di morte del 03/02/20 della Sig.ra [REDACTED] con Dichiarazione di Successione Voltura n. 1196.5/2007 - Pratica n. TA0019787 in atti dal 30.01.2007, i Sigg.ri:

- [REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED] per la quota di 1/4;

sono divenuti proprietari dei seguenti immobili:

1. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Mazzini n. 52 piano terra censita

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 16 di 19

al catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 332,34;

- Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Mazzini n. 52 piano primo censita al catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 175,60;

- Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Lupara n. 80 censita al catasto al Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 7,5 Rendita € 329,24.

Al fine di dare risposta al seguente quesito e preliminarmente alla redazione di un progetto di comoda divisione va evidenziato che vista la particolarità dei beni per natura e consistenza rispetto ai chiamati all'eredità non risulta possibile anche e soprattutto per le seguenti motivazioni:

- i chiamati all'eredità sono n. 4 soggetti;
- i beni sono 3 immobili con caratteristiche e peculiarità intrinseche ed estrinseche di differente valore che non permettono una comoda divisibilità e/o formazione di lotti, a meno di conguagli in euro.

A tal fine lo scrivente adotta il seguente criterio

Immobili	Riferimenti Catastali	Valore
Abitazione via Mazzini n. 52 PT	Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 332,34	€ 44.800,00
Abitazione via Mazzini n. 52 1°P	Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 175,60	€ 30.800,00
Villa in via Lupara n. 80	Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 7,5	€ 65.500,00

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 17 di 19

	Rendita € 329,24	
	Totale massa ereditaria €	€ 141.100,00

Chiamati in causa	Quota	Valore quota
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00

3. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi, ho descritto i beni determinando il valore all'attualità, specificando i criteri assunti, ho fornito lo stato amministrativo edilizio e catastale previo sopralluogo e richieste effettuati agli uffici preposti, è stato redatto un progetto di divisione attribuendo le seguenti quote

Riepilogo:

I Sigg.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 18 di 19

di 1/4;

sono divenuti proprietari dei seguenti immobili:

1. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Mazzini n. 52 piano terra censita al catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 332,34;
2. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Mazzini n. 52 piano primo censita al catasto al Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 175,60;
3. Unità immobiliare sita in Pulsano alla via Lupara n. 80 censita al catasto al Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 7,5 Rendita € 329,24.

A seguito del decesso della [REDACTED] si consolidavano le suddette quote ai seguenti:

[REDACTED]	1/4;
[REDACTED]	1/4;
[REDACTED]	1/4;
[REDACTED]	1/4

Al fine di dare risposta al seguente quesito e preliminarmente alla redazione di un progetto di comoda divisione va evidenziato che vista la particolarità dei beni per natura e consistenza rispetto ai chiamati all'eredità non risulta possibile anche e soprattutto per le seguenti motivazioni:

1. i chiamati all'eredità sono n. 4 soggetti;
2. i beni sono 3 immobili con caratteristiche e peculiarità intrinseche ed estrinseche di differente valore che non permettono una comoda divisibilità e/o formazione di lotti, a meno di conguagli in euro.

A tal fine lo scrivente adotta il seguente criterio

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@studiotc.com	TRIBUNALE DI TARANTO	Documento RT 01
	Giudice Istruttore Dott. Antonio ATTANASIO	REV.00 Marzo 2024
	Causa: [REDACTED] c/ [REDACTED] NRG 4039/2019	Pagina 19 di 19

Immobili	Riferimenti Catastali	Valore
Abitazione via Mazzini n. 52 PT	Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 1	€ 44.800,00
Abitazione via Mazzini n. 52 1°P	Foglio 3 Particella 2033 Subalterno 2	€ 30.800,00
Villa in via Lupara n. 80	Foglio 9 Particella 104 Subalterno 1	€ 65.500,00
Totale massa ereditaria €		€ 141.100,00

Chiamati in causa	Quota	Valore quota
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00
[REDACTED]	1/4	€ 35.275,00

Nella speranza che il lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla giustizia

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Ing. Mauro Capita