

Studio Tecnico - Geometra Giuseppe Marzo - Via Friuli n°5 - 74121 Taranto
Tel.338/8874654 - PEC: giuseppe.marzo@geopec.it / e-mail: geometramarzo@alice.it

TRIBUNALE DI TARANTO - I SEZIONE CIVILE

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore Dott. Claudio CASARANO

CAUSA CIVILE n° 4107/2023 R.G.

[REDACTED] - Attrice (Avv. Marco [REDACTED])

CONTRO

[REDACTED] Contumace

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Scioglimento Comunione Immobiliare

RELAZIONE DEFINITIVA

Ricevuta di invio alle Parti della Relazione definitiva - Avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2025 alle ore 21:17:51 (+0100) il messaggio "RELAZIONE DEFINITIVA CTU CAUSA CIVILE 4107/2023 RG Tribunale Taranto [REDACTED] C [REDACTED] proveniente da "giuseppe.marzo@geopec.it" ed indirizzato a "rizzo.marco@oravta.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio:

424F5F55.0017830E.4CB74D67.598832C5.posta-certificata@legalmail.it

Il giorno 09/01/2025 alle ore 21:17:52 (+100) il messaggio "RELAZIONE DEFINITIVA CTU CAUSA CIVILE 4107/2023 RG Tribunale Taranto [REDACTED] C [REDACTED] proveniente da "giuseppe.marzo@geopec.it" ed indirizzato a "[REDACTED]@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio:

424F5F55.0017830E.4CB74D67.598832C5.posta-certificata@legalmail.it

*Studio Tecnico - Geometra Giuseppe Marzo - Via Friuli n°5 - 74121 Taranto
Tel.338/8874654 - PEC: giuseppe.marzo@geopec.it / mail: geometramarzo@alice.it*

TRIBUNALE DI TARANTO - 1^ SEZIONE CIVILE

Ill.mo Sig. Istruttore Dott. Claudio Casarano

CAUSA CIVILE n° 4107/2023 R.G.

[REDACTED] - Attrice (Avv. Marco RIZZO)

CONTRO

[REDACTED] - Contumace

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Scioglimento comunione immobiliare

Premesso; con ordinanza in data 22/5/2024 la S.V. Ill.ma nominava CTU nella causa in oggetto il sottoscritto Geometra Giuseppe Marzo, fissandone la comparizione all'udienza del 23/10/2024. All'udienza stessa formulava al CTU il seguente quesito, concedendogli termine di gg.90 dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione alle parti della bozza di relazione, termine di gg.20 per eventuali osservazioni delle parti e termine di gg.20 al CTU per il deposito dell'elaborato definitivo, rinviando la causa all'udienza del 12/3/2025.

Quesito; Accerti il CTU la regolarità urbanistica del bene e verifichi se sia suscettibile di divisione in natura; altrimenti proceda alla stima del suo valore e quindi alla determinazione delle quote, tenendo conto anche della ricordata occupazione da parte della moglie del convenuto e di sua figlia, oltre che di eventuali diritti di terzi esistenti sul bene;

Operazioni del Consulente; il CTU fissava in udienza l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/11/2024 ore 9,00 presso l'immobile oggetto di causa.

Al sopralluogo era presente unicamente la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] la quale consentiva l'accesso all'immobile. Successivamente il
CTU eseguiva in autonomia le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico
Comunale e presso gli Uffici Ipotecari e Catastali.

RELAZIONE DI PERIZIA

Immobile oggetto dello scioglimento di comunione

Trattasi di un abitazione indipendente di Tipologia villino, sita in Talsano
Via Bonsignore n°12 (in Catasto via San Daniele);

Allegati integrati alla presente relazione:

- 1) Rilievo planimetrico dell'immobile - Documentazione fotografica;
- 2) Visura e planimetria catastale;
- 3) Ispezione Ipotecaria (Abitazione in favore ex coniuge del convenuto);
- 4) Omologa Separazione - Divorzio tra convenuto ed ex coniuge);
- 5) Pratica di Condoni Edilizio;
- 6) Riferimenti per Stima comparativa (Estratto O.M.I. – Annunci in Rete).

Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Taranto; Foglio 306 particella 250
subalterno 1 Categoria A/2 - classe 2[^] - vani 7,5 – Rendita € 774,69;
in ditta: ([REDACTED] Usufruttuaria, deceduta il 26/12/2018);

- [REDACTED];
- [REDACTED];

Situazione giuridica; l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a
rogito Dr. Angelo Raffaele Quaranta, Notaio in Taranto, Rep. N° [REDACTED] in
data 27/6/[REDACTED] Registrato a Taranto il 28/6/2007 al n° [REDACTED];

Con tale atto la Sig.ra [REDACTED] vendeva alle odierne parti in
causa la nuda proprietà del bene nelle quote pari a 1/2 per ognuna,
riservandosi l'usufrutto sull'intero (Usufrutto consolidato il 26/12/2018).

Il lotto dove insiste il fabbricato è pervenuto alla venditrice con atto di compravendita a rogito del Dr. Giovanni Sebastio, Notaio in San Giorgio Jonico, in data [REDACTED] Registrato a Taranto il 13/7/ [REDACTED] al n° [REDACTED] cui ha fatto seguito atto di divisione contestuale alla vendita del 27/6/ [REDACTED]

Situazione Ipotecaria (Allegato 3)

- 1. TRASCRIZIONE del 29/06/2007 - Registro Particolare 11886 Registro Generale 19054 Pubblico ufficiale QUARANTA ANGELO RAFFAELE Repertorio 36287/15491 del 27/06/2007 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;*
- 2. TRASCRIZIONE del 29/06/2007 - Registro Particolare 11887 Registro Generale 19055 Pubblico ufficiale QUARANTA ANGELO RAFFAELE Repertorio 36288/15492 del 27/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;*
- 3. ISCRIZIONE del 29/06/2007 - Reg. Particolare 5147 Registro Generale n°19056 Pubblico ufficiale QUARANTA ANGELO RAFFAELE Repertorio n°36289/15493 del 27/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;*
- 4. TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - Reg. Particolare 16345 Reg. Generale n°21309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 1 del 02/08/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE;*
- 5. TRASCRIZIONE del 15/12/2023 - Reg. Particolare 24902 Reg. Generale n°32510 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TARANTO Repertorio 2387/2023 del 03/02/2023 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE: Il Tribunale omologa la separazione consensuale dei coniugi [REDACTED] Valentina alle condizioni indicate nel Verbale di Udienza Presidenziale in data 24/1/2023 nel quale si assegna la casa coniugale in via Bonsignore 12 Talsano (quota ½ della nuda proprietà del Sig. [REDACTED]) in favore della [REDACTED]*

Descrizione dell'immobile

Allegato 1) - Grafico - Documentazione fotografica

La zona in cui risiede l'immobile in oggetto è caratterizzata da edilizia di tipologia villini, in gran parte edificati in assenza di concessione ed assoggettate a condono edilizio;

l'area è dotata di opere di urbanizzazione primaria, con strade asfaltate, illuminazione pubblica e forniture di Enti urbani.

L'immobile insiste su un lotto recintato della superficie di mq.500 circa; risulta edificato nell'anno 1973 con muratura portante e divisionale in muratura di tufo su intelaiatura in cemento armato e copertura piana in latero-cemento;

Finiture interne; l'abitazione risulta interessata da interventi di integrale ristrutturazione, con finiture di moderna fattura, del tipo solitamente utilizzato per edilizia di tipologia civile:

- la pavimentazione è uniformata con grès ceramico effetto legno;*
- le pareti interne sono normalmente intonacate e parzialmente rivestite con elementi stampati effetto pietra e rivestimenti in ceramica nei wc;*
- gli infissi esterni sono in anticorodal effetto legno con vetrocamera ed avvolgibili esterni in PVC;*
- le porte interne sono in legno, finite con trattamento anticato;*
- I prospetti esterni sono rifiniti con tinteggiatura al quarzo plastico;*

Impianti; L'immobile è regolarmente allacciato alle reti pubbliche (AQP, ENEL - Gas e Telefonia).

***Stato di conservazione** (Documentazione fotografica allegata); L'assieme versa in normale stato di conservazione e manutenzione, in relazione alla vetustà della costruzione.*

L'abitazione è disposta in planimetria come da grafico allegato, dove sono riportate le dimensioni degli ambienti, che sviluppano la seguente Superficie commerciale determinata secondo consueta prassi Tecnoborsa (incidenze organismo edilizio a lordo strutture):

Superficie utile mq. 100,00 x 1,10 % = mq. 110,00

Incidenza portico coperto mq. 12,00 x 60 % = mq. 7,20

Incidenza ripostiglio esterno mq. 4,60 x 60 % = mq. 2,80

Totale Superficie Commerciale mq. 120,00

- Stato locativo; Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con destinazione abitativa dalla Sig.ra [REDACTED] del [REDACTED] (convenuto) e dalla [REDACTED] in virtù del

Diritto di Abitazione riconosciuto alle stesse con assegnazione della casa coniugale - punto 3) del Verbale di Udienza Presidenziale del [REDACTED] R.G. [REDACTED] Tribunale di Taranto e Sentenza di Divorzio [REDACTED].

Tale Diritto grava per altro sull'intero immobile, compresa quota pari a 1/2 indiviso di comproprietà dell'attrice (dove il Provvedimento non ha comunque natura costitutiva del Diritto reale).

Incidenza Diritto di Abitazione (Omologa Separazione / Divorzio Allegato 4)

L'assegnazione della casa familiare ha in genere una durata strettamente legata alle esigenze dei figli; Il Diritto di abitazione dovrebbe quindi cessare quando questi diventano economicamente autosufficienti.

Per altro, al punto 3) del richiamato verbale di Udienza Presidenziale, le condizioni indicate stabiliscono: "Affidamento condiviso della minore con collocazione prevalente presso la madre; Assegnazione casa coniugale alla Signora [REDACTED]."

In assenza di precisazioni circa la durata dell'assegnazione (che quindi si presume perpetua), ai fini della stima la relativa incidenza sarà calcolata in relazione all'età della coniuge del convenuto Sig.ra. [REDACTED] nata il [REDACTED] salvo diversa disposizione del Sig. Giudice Istruttore.

Applicando come da prassi al valore catastale dell'immobile la percentuale indicata nelle tabelle di vita media probabile (75 %), si ottiene:

Valore Diritto di Abitazione: $R.C. \text{ € } 774,69 \times 115,5 = \text{€ } 89.476,70 \times 75 \%$
(arrotondando) = **€ 67.000,00** (sessantasettemila/00)

* * * * *

Regolarità Amministrativa (Pratica di Condono in Allegato 5)

L'immobile in oggetto risulta edificato in assenza di concessione edilizia ed assoggettato a Condono ai sensi della Legge n°47/85 Prot. n°2077 del 28/5/1986 a nome della dante causa [REDACTED]

Stato della Pratica di Condono L.47/85 - Prot.2077/86; *La pratica in oggetto risulta inevasa in quanto, a seguito del trasferimento dell'unità in favore delle odierne parti in causa, all'Ufficio non è pervenuta alcuna richiesta di istruttoria, propedeutica alla definizione della stessa.*

Nell'atto di compravendita è precisato che " Per patto espresso farà carico alla parte acquirente ogni onere per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria e relativo certificato di abitabilità, eventuale integrazione dell'oblazione versata, oneri concessori, eventuale sanzione per impatto ambientale e produzione della documentazione che fosse ulteriormente richiesta dall'Ufficio, non dovendo gravare nessun onere per la venditrice in caso di mancato rilascio della Concessione".

- **Informative acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale;** in assenza di documentazione disponibile in possesso delle parti, il CTU ha acquisito presso l'UTC copia dell'Istanza originaria (nel fascicolo dell'Ufficio vi è soltanto documentazione fotografica e note appuntate su una richiesta di inesistenza vincoli a firma di [REDACTED]); l'Ufficio non dispone quindi degli elementi tecnici necessari ai fini dell'istruttoria e per la determinazione degli oneri concessori dovuti ed eventuali conguagli.

Adempimenti necessari per l'istruttoria della Pratica di Condonò:

- Istanza di voltura agli attuali intestatari (Parti in causa);
- Grafici di Progetto (in atti risulta unicamente la Planimetria catastale);
- Perizia Asseverata di conformità dell'opera ai grafici di Progetto;
- Versamento oneri e integrazioni a conguaglio (determinati dall'Ufficio a seguito delle integrazioni propedeutiche all'istruttoria);

Per altro, nel Certificato rilasciato dal Comune di Taranto (Pratica 12373 in data 13/1/1995) su richiesta della [REDACTED], oltre agli estremi dei versamenti dell'oblazione autoliquidata, risulta attestazione circa l'inesistenza di particolari vincoli di inedificabilità assoluta.

Superficie oggetto di Condonò; la superficie utile indicata nel Modello 47/85/A (in allegato 4) risulta pari a mq. 103,00, oltre alla Superficie non Residenziale (Snr portico e Vano Tecnico) per mq. 15,76 (60 % mq. 9,46). Totale Superficie calcolata per l'Oblazione = mq. 112,46

Tali superfici, calcolate presumibilmente sulla scorta della Planimetria catastale (in assenza del grafico di Progetto in atti) risultano compatibili con quelle rilevate dal CTU: Superficie Utile mq. 100,00 oltre al portico di mq. 12,00 e al ripostiglio / V. Tecnico di mq. 4,60.

Oblazione versata: *risulta versata l'oblazione autoliquidata con bollettini di C/C, integrati nell'Allegato 5) alla presente Relazione, per un importo complessivo di £ 2.074.010;*

- Tenuto conto della minore superficie rilevata rispetto a quella indicata nel Modello 47/A, non dovrebbero risultare ulteriori importi a congruaglio.

Spesa presumibile per adempimenti (Integrazione Pratica di Condono);

Gli oneri per gli adempimenti necessari, sono quantificabili come segue:

Bollo e Diritti Voltura € 100,00

Oneri comunali presumibili (a seguito istruttoria) € 850,00

Diritti variazione catastale DO.C.FA. € 50,00

Onorario professionale, Progetto, Perizia asseverata,

Variazione catastale; compresi oneri fiscali: € 3.000,00

Complessivamente € 4.000,00

* * * * *

Divisibilità; *Deve intendersi per comoda divisibilità la concreta attitudine ad una divisione, da cui derivi a ciascun partecipante, un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, con riguardo alla possibilità di attribuire a ciascun dividendo un'entità autonoma e funzionale ed evitando, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del bene.*

Risulta pertanto evidente che l'immobile non è comodamente divisibile in relazione al suo schema funzionale, rispetto alla consistenza dell'intero.

* * * * *

Valore di mercato dell'immobile (Riferimenti in Allegato 6)

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle sue condizioni di ordinarietà commerciale, si ritiene applicabile una stima sintetico-comparativa, assumendo come parametro tecnico il valore a metro quadro di superficie commerciale, come sopra determinata.

- Estratto Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Attraverso i criteri dettati dalla più consolidata prassi dell'estimo, sono stati considerati anche i valori registrati attraverso le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

La scelta dell'OMI, quale fonte primaria dei dati di riferimento, deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale.

Attendibilità dovuta ai seguenti fattori:

- aggiornamento sistematico in funzione dei dati forniti dalle principali agenzie immobiliari locali;

- suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee, armonizzate con le zone catastali (centrali, semicentrali e periferiche);

- rilevazione dei prezzi di compravendita, effettuate nell'ambito della zona omogenea, in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, ecc..) e delle caratteristiche degli immobili (ottimali, normali o scadenti), rispetto a parametri relativi allo stato di conservazione.

- I valori unitari forniti dall'OMI sono stati considerati anche in relazione alla tipologia dell'immobile, riferita alla categoria catastale A/2; Valori mediati per altro con quelli riferiti alla tipologia villino, tenuto conto delle effettive caratteristiche dell'alloggio.

In particolare è stato considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'immobile nel suo assieme, in relazione alla sua vetustà.

Indagini di mercato - valori rilevati in rete; a conferma dei valori unitari OMI, si riportano nello stesso allegato 6) gli annunci rilevati in rete, con riferimento ad unità in analoghe condizioni di ordinarietà commerciale.

Ulteriori informative in tal senso sono state assunte attraverso indagini di mercato dirette, presso le locali Agenzie Immobiliari.

- Il giudizio di stima si è potuto formulare quindi con riferimento alle compravendite di immobili simili avvenute nella zona di indagine, oltre che sulla scorta degli elementi indicativi forniti dall'O.M.I., accertando un valore unitario pari a € 1.200,00/mq compresa incidenza del lotto di pertinenza (mq. 400 circa al netto ingombro del fabbricato).

Stima dell'immobile

Superficie commerciale mq. 120,00 x € 1.200,00/mq = € 144.000,00

A detrarre

- Oneri per adempimenti amministrativi € 4.000,00

- Incidenza Diritto di Abitazione € 67.000,00

Valore di mercato € 73.000,00 (settantatremila/00)

* * * * *

- **Mutuo Residuo a carico di entrambe le parti; Sull'immobile inoltre grava iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario (Atto Notaio Quaranta Angelo Raffaele, Rep. 27/6)**

Risultano all'attualità rate mensili residue ognuna di circa con Tasso variabile, a carico di entrambe le parti per 1/2 ognuna.

CONCLUSIONI

Quesito; *Accerti il CTU la regolarità urbanistica del bene e verifichi se sia suscettibile di divisione in natura; altrimenti proceda alla stima del suo valore e quindi alla determinazione delle quote, tenendo conto anche della ricordata occupazione da parte della moglie del convenuto e di sua figlia, oltre che di eventuali diritti di terzi esistenti sul bene;*

Immobile oggetto dello scioglimento di comunione

Trattasi di un abitazione indipendente di Tipologia villino, sita in Talsano Via Bonsignore n°12 (*in Catasto via San Daniele*);

Allegati integrati alla presente relazione:

- 1) *Rilievo planimetrico dell'immobile - Documentazione fotografica;*
- 2) *Visura e planimetria catastale ;*
- 3) *Ispezione Ipotecaria (Abitazione in favore ex coniuge del convenuto);*
- 4) *Omologa Separazione - Divorzio tra convenuto ed ex coniuge);*
- 5) *Pratica di Condonio Edilizio;*
- 6) *Riferimenti per Stima comparativa (Estratto O.M.I. – Annunci in Rete).*

Nella prima parte della presente relazione è stato descritto l'immobile in oggetto, integrando l'esposizione con allegati grafici e fotografici.

- È stata quindi accertata la situazione giuridica e ipotecaria dello stesso immobile, con particolare riferimento al Diritto di Abitazione riconosciuto con Sentenza del Tribunale di Taranto in favore della ex coniuge del convenuto (*oltre che iscrizione di ipoteca per mutuo fondiario*), dove il **Diritto di Abitazione** grava per altro sull'intero immobile, compresa quota pari a 1/2 indiviso di comproprietà dell'attrice.

Di seguito è stata verificata la situazione amministrativa dell'immobile, quantificando i costi per gli adempimenti necessari alla definizione della Pratica di condono inevasa.

Verificato che non vi sono condizioni per una comoda divisibilità, il CTU ha proceduto alla stima dell'immobile, tenuto conto della situazione amministrativa, dei gravami ipotecari ed in particolare dell'incidenza del Diritto di Abitazione insistenti sullo stesso, determinando i seguenti valori

Stima dell'immobile

Superficie commerciale mq. 120,00 x € 1.200,00/mq = € 144.000,00

A detrarre

- *Oneri per adempimenti amministrativi* € 4.000,00

- *Incidenza Diritto di Abitazione* € 67.000,00

Valore di mercato € 73.000,00 (settantatremila/00)

Quote spettanti ai condividenti:

Attrice [REDACTED] 1/2 = € 36.500,00

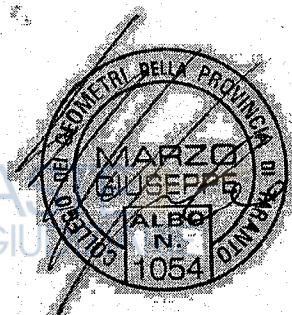
Convenuto [REDACTED] = € 36.500,00

- **Mutuo Residuo a carico di entrambe le parti; Sull'immobile grava iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario;**

Risultano all'attualità n°150 rate mensili residue ognuna di € 750,00 circa con Tasso variabile, a carico di entrambe le parti per ½ ognuna.

Taranto 7 gennaio 2024

(Geom. Giuseppe Marzo)



INVIO ALLE PARTI DELLA RELAZIONE PRELIMINARE

In data 8/1/2025 è stata inviata dal CTU relazione preliminare a mezzo PEC, con termine di gg.20 per invio delle eventuali note di parte.

- In pari data è pervenuta PEC del convenuto, il quale comunicava di non avere nulla da osservare.

- In data 9/1/2025 l'Avv. [REDACTED] per l'attrice formulava le seguenti note:

Egr. Geometra rilevo ed osservo che la valutazione commerciale dell'immobile viene decurtata a causa della occupazione della Sig. [REDACTED] che a seguito della separazione risulta assegnataria di detto immobile. Preme al sottoscritto difensore rilevare che il titolo di assegnazione della casa coniugale alla Sig. [REDACTED] Ex moglie del convento [REDACTED] è inopponibile al Giudizio di Divisione. Ciò in quanto precedentemente alla trascrizione della sentenza del Tribunale di Taranto in data 15/12/2023 vi è trascritta in data 3/08/2023 la domanda Giudiziale di Divisione.

Quindi, la sentenza di assegnazione non è opponibile al Giudizio di Divisione in quanto trascritto precedentemente.

- Ritengo che debba valutare l'immobile come occupato da persona senza titolo e quindi a prezzo di mercato. Cordialmente Avv. [REDACTED]

Repliche del CTU; nel quesito posto al CTU è specificato: "... proceda alla stima ... tenendo conto anche della ricordata occupazione da parte della moglie del convenuto e di sua figlia ..."

Preso atto per altro della richiesta dell'Avv. [REDACTED] sopra trascritta, si riporta di seguito il valore di mercato dell'immobile in oggetto (con esclusione quindi dell'incidenza calcolata per l'assegnazione della casa familiare all'ex coniuge del convenuto), rimettendo alla competenza del Sig. Magistrato adito la interpretazione degli elementi tecnici forniti.

Stima dell'immobile

Superficie commerciale mq. 120,00 x € 1.200,00/mq = € 144.000,00

A detrarre

- Oneri per adempimenti amministrativi € 4.000,00

Valore di mercato € 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

Quote spettanti ai condividenti:

Attrice [REDACTED] 1/2 = € 70.000,00

Convenuto [REDACTED] € 70.000,00

Taranto 10 gennaio 2024

Con Osservanza

(Geom. Giuseppe Marzo)

