Virginia Tarantini
Ingegnere
Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri ZARE, it
della Provincia di Bardetta – Andria – Trani

TRIBUNALE CIVILE DI TRANI

Numero di ruolo generale: 6699/2016

Materia: Diritti reali - possesso - trascrizioni (Possesso/Divisione)

Oggetto: Divisione di beni non caduti in successione

Giudice Istruttore dott.ssa Maristella Sardone

Parti nel procedimento

Attore principale:



14444

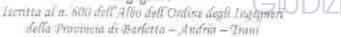
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA





Virginia Tarantini

Ingegnere



Il sottoscritto Tarantini Virginia, con studio in Trani (BT). Via Martiri di Palermo n. 9±, in data 27/03/2017 è stata nominata C.T.U. del procedimento in oggetto, ed il 18/04/2018 ha prestato giuramento per rispondere al seguente quesito, posto dal ginojee struttore in occasione dell'Udienza del 29/03/2017:

PROCEDA ALLA DIVISIONE DEL COMPENDIO EREDITARIO CON LA FORMAZIONE DI UN PROGETTO DIVISIONALE CHE TENGA CONTO DELLE QUOTE DI LEGGE, PREVIA VALUTAZIONE DELL'EVENTUALE DIVISIBILITA' DEI BENI E, IN CASO DI ESITO NEGATIVO, EVENTUALE VENDITA DEGLI STESSI.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

A seguito della sentenza di Himento del 15/11/2013 trani ha dichiarato il fallimento della

1 R.G., il Tribunale di

(11)

E," con sede legale in Canosa di rugha (51)

la data 19 maggio 2018 sono iniziate le operazioni peritali, consistite in sopralluogo ed atte ad individuare il valore e la consistenza degli immobili in oggetto e di seguita individuati:

1. Locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 42:

Trattasi di locale ad uso negozio/bottega posto al piano terra, accessibile dai civici mi 42/44 di Via Carlo Goldoni, oltre che dalla rampa che porta al cortile condomininie e dallo stesso cortile condominiale della palazzina in cui esso è allocato; in realtà dalla strada pubblica, cioè da Via Goldoni, l'unico accessibile risulta quello posto al civico 44, in quanto l'altro risulta sopraelevato rispetto al piano di caipestio di circa 40 cm., L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 88, Particella 5164, Sub. 1, cat. C1, consistenza 220 mq, rendita Euro 2.965,50, Esso possiede una superficie commerciale di circa 245 mq ed una altozza lutenta petta di metri 3,60; attualmente si trova allo stato rustico, privo di pavimenti, rivestimenti ed impianti (sono presenti unicamente le predisposizioni dell'impianto eleurico). Gli missi consistono in saracinesche in alluminio a protezione degli accessi, e finestre in alluminio e vetro.

ASTE GIUDIZIARIE, Ha Maritir III PUlirina II. 921

770359 Trans (194)

Mahile 388/8432122 Emuli virginistaruntinistlihenvit

Virginia Tarantini Ingegnere Iscritta al n. 600 dell'Alio dell'Ordino degli Ingegneri DZARE, it della Provincia di Barletta – Andria – Trani

2. Locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 32

Coldoni), comunicante con il precedente accessibile dai civici nn. 42/44 di Via Carlo Puglia al Foglio 88, Particella 4397, Sub. 8, cat. C2, consistenza 188 mq, rendita Euro

Esso possiede una superficie commerciale di circa 250 mq ed una altezza interna netta di metri 3.40; allo stato attuale versa in scarse condizioni di manutenzione, munito di pavimenti e rivestimento in intonaco e pittura murale ma con le murature spesso interessate da distacchi e infiltrazioni di umidità; esso risulta provvisto di un locale ad uso bagno, ed un piccolo locale deposito al momento del sopralluogo non facilmente accessibili per la presenza di rottami, detriti e materiale di vario genere accatastati nelle vicinanze. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico, ma non ne è stato possibile verificarne la funzionalità. Gli infissi consistono in saracinesche in alluminio a protezione degli accessi, e finestre in alluminio e vetro.

CONSIDERAZIONI GENERALI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il locale situato in via Carlo Goldoni in Catasto risultante al civico n. 32 (Foglio 88, Particella 4397, Sub. 8) non è in realtà accessibile direttamente dalla strada pubblica, essendo, a causa della forte pendenza della via, sottoposto rispetto al piano stradale; pertanto si ritiene opportuno, per una mera questione di appetibilità commerciale, vendere i due locali come Lotto unico.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

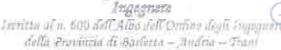
Per la stima degli immobili di cui trattasi è stato applicato il metodo sintetico comparativo, ricavandone quindi il presumibile valore di mercato mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e controllando tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio. In questo modo è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del mercato locale dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che stuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio: ridotta richiesta di tipologie commerciali similari in zona, anche se la superficie del Lotto potrebbe suscitare un discreto interesse in quanto la zona è carente di attività commerciali (nello specifico supermercati) di ampia superficie; tendenza all' acquisto

ASIE TOOS9 Trani (Ba)

GIUDIZIARIE TOOS9 Trani (Ba)

Email; virginatavantim@libero.it

Pinginia Tamentini



di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto, non per uso diretto ma come forme di investimento immobiliare; con l' utilizzo della tabellin Geopoi è stato possibili controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non semi locale) implementato da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi giù al nesto della provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di incresto. Dalle valutazioni rilevate di seguito è stata effettuata, inti media tritmetica sui relativi prezzi a ma degli immobili:

COMPARATIVO n. 1)

Locale commerciale in ottime condizioni di 67 mq con altezza di 4 mq con bagno e ampia vetrina, sito in Canosa di Puglia zona centrale:

Fonte: Agenzia Immobiliare Soluzione Casa di Canosa di Puglia (BT).

via Kennedy, 2

Prezzo: 6-65,000,00

COMPARATIVO n. 2)

Locale commerciale in Corso Gramsci, prospiciente Piazza della Repubblica, com superficie complessiva di 40 mq circa, con volte a botte, da ristruturare. Cl. Energ "Cl". Fonte: Agenzia Immobiliare Soluzione Casa di Canosa di Puglia (BT).

Prezzo: E 40:000 00

COMPARATIVO n. 3)

Locale artigianale a piano rializato di 120 mq circa con doppia vetrina, piccria verandina antistante l'entrata e una veranda di 100 mq sui retro del locale. Il locale è a norma ed è attualmente locato ad una panetteria con un buon rendimenta. Cl'Energ: "G".

Fonte: Agenzia Immobiliare Soluzione Casa di Canosa di Puglia (BT).

GIUDIZIARIE IT



78059-Znam (Ala.)



COMPARATIVO n, 4)

Centralissimo locale commerciale sito in Canosa di Puglia alla via Muscio Seevola su due superfici, piano terra comprensivo di ripostiglio e vano servizio di circa mq.125 e piano interrato ad uso deposito di circa mq 300, tripli accessi. Foute Annuncio privato.

Prezzo: € 250,000,00

Il prezzo a mq. Medio risulta il seguente:

(970, 15 + 1.000,00 + 681,82 + 588,24) /4 = Euro/ing 810,06

D'altronde, le tabelle relative alla Banca dati delle quotazioni immobiliari relativa al 2º semestre 2017, rilevano le seguenti fasce di prezzo:



Barren dad delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: #880

Cammuni CANGSA DI PINSEIA

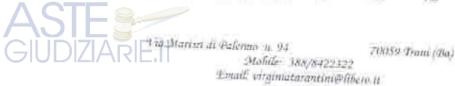
FINETH ZORAL CENTRALEVIA A DE CASPERII - VIA HALILLA - VIA C.GOLDONI - VIA D. ALIOHIERI - C. SD G GARIBALDI

Microsuma: 1

Tipologia presalente: Amiazioni il uno economico

Destinazionei Remienziale

Tipologia	Stato conservativo	Vetore Mercato (€/mq)		Superficie (∠N)	Valori Lecazione (C/mq k miste)		Superficial E.it
		Min	Max	32-290	Min	Max	(UN)
friegiszeni	Namune	000	.700	10	1.0	2,3	T.
Negrizi	Normale	1900	25000	Th.	5.4	7.0	



Virginia Tanantini Ingognosa Intritto al n. 600 dell' Albertell Confere depli Ingegnesi Rella Provincia di Nasterra – Andrea – Trans



A queste punto è opportuno esservare che il locale 2), attualmente a destinazione magazzino, ma comunque con ingresso non facilmente accessibile se non dall'adincente locale n. 1), è suscettibile di eventuale cambio di destinazione d'associa magazzino a locale/comunerciale e, come tale, essere assoggettato ad una migliore valutazione economica se venduto unitamente al primo.

Visti i valori della tabella Geopoi e i prezzi medi del mercato immobiliare locale, considerate le pessime condizioni manutentive degli immobili si attribuiscono le seguenti

- per il locale sito in Canosa di Puglia (BT). Via Carlo Goldoni n. 42: Locale commerciale di mq. 245 x Euro 1.150,00/mq = Euro 281.750,00
- per il locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 32;
 Magazzino di mq. 250 x Euro 650,00 que = Euro 162,500,00

Pertanto la valutazione complessiva dell'unico Lotto e la seguente:

Euro (281.750,00 + 162.500,00) = Euro 444.250,00,

Arrotondabile ad Euro 444.000.00.

5 C

Va notato che, come sarebbe opportuno, per una migliore convenienza commerciale, vendere i locali in questione come unico Lotto, così non sarebbe esso divisibile in più unità immobiliari data la configurazione planimetrica. l'ubicazione delle predisposizioni impiantistiche ed accessi agli impianti tecnologici condominiali (uibazione di scarico delle acque nere, piuttosto che carico dell'acqua potabile etc.). La possibili soluzioni proposte per la divisibilità potrebbero essere: n) un correcte interessato alla totale acquisizione del cespite che corrisponda ai restanti le rispente quote del compendio ereditario con conguagli in denaro; ocvero in la vendita del cespite e la divisione in quote tra i comproprietari degli immobile.

Nella fattispecie le quote di divisione risultano le seguenti:

ASTES
GIUDIZIARMANI di Patenno n. 91 20039 Team (Plat)

Malitle: 388/4422322 Email: sirgintatarantinis#libera.it Virginia Tarantini ASTE

Ingegnere
Iscritta al u. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri ZARE. I
della Provincia di Barletta – Andria – Trani

rioprieta per 1/3:

Proprieta per 1/3 in regime di separazione dei beni.

Pertanto, la quota alienabile dal compendio immobiliare stimato in oggetto, ad 1/3 della stima complessiva: immonterebbe, viste le premesse,

Euro 444.000,00 / 3 = Euro 148.000,00

Tunto in adempimento dell'incarico riceyuto



Trami, 26 settembre 2018

Il Consulente Tecnico



GIUDIZIARIE II Martin di Valorno 1, 94
Matile, ANS/8422522

70050 Trant (Ba)

Email: virginiataruntini@lihem.u