

**COMUNE DI TRANI**

Provincia di Bat

PERIZIA DI STIMA**OGGETTO**

Consulenza tecnica d'ufficio relativamente agli immobile intestati al sig.

COMMITTENTE

Ill.mo Giudice Dr Rana Giuseppe

IL TECNICO

Geom. Spadavecchia Nicolò
Via P. Matteucci 66
70056 MOLFETTA (BA)

ALLEGATI

Perizia di stima
visure catastali
planimetrie catastali
visure ipotecarie

TIMBRO e FIRMA

Geometra
**NICOLO'
SPADAVECCHIA**
Molfetta

collegio dei geometri
della provincia di bari

ISCRIZ. ALBO N. 4123

Dtata

31-ago-23

Consulenza tecnica di ufficio

Ill.mo sig. Giudice Rana Giuseppe

La S.V. *Il.ma* mi ha nominato per esperire ogni necessaria azione di perizia degli immobili e regolazione delle relative quote immobiliari tesa alla vendita degli immobili" con comunicazione a mezzo pec del 11 aprile 2023

INCARICO PERITALE

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati tutti gli accertamenti opportuni, analiticamente documentate nella relazione a redigersi, anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari per individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio da dividere verificando l'attuale appartenenza, specificando la misura di ciascuna quota e l'esistenza di eventuale iscrizione ipotecaria;
- 2) Descrizione dettagliata del compendio da dividere con rappresentazione grafica e fotografica;
- 3) Accertamento della divisibilità o meno del compendio medesimo;
- 4) Redazione di eventuale progetto di divisione secondo le quote dei soggetti condividenti;

Le operazioni peritali

Il sottoscritto geom. Spadavecchia Nicolò in data 26 maggio 2023 si procedeva con l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa..

In tale giorno erano presenti il Dr Angeletti Damiano, consulente contabile e il sig. , titolare della società

Il sig. dava piena disponibilità nel visionare gli immobili precìpuo di stima e dopo aver letto i quesiti, si procedeva all'esame della documentazione in atti.

Immobile In Trani nel NCEU al fg 15 particella 657 sub 6

OMISSIS

Lo scrivente, ha constatato parziali e/o totali difformità delle planimetrie catastali rispetto ai luoghi, ha proceduto al rilievo metrico e fotografico.

Terminati i rilievi ed i riscontri metrici e fotografici, si provvedeva a produrre le visure di rito presso gli uffici competenti ed in data odierna rendo la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Fanno parte integrante dell'elaborato di ufficio per ogni unità immobiliare:

- Foto a colori che allego a dimostrazione del sopralluogo svolto e delle misurazioni espletate;
- La piantina catastale del bene oggetto di divisione

- ASTE GIUDIZIARIE®
- La planimetria del rilievo in opportuna scala grafica;
 - La visura catastale storica dell'immobile con l'ispezione ipotecaria;

1° quesito

1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati tutti gli accertamenti opportuni, analiticamente documentate nella relazione a redigersi, anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari per individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio da dividere verificando l'attuale appartenenza, specificando la misura di ciascuna quota e l'esistenza di eventuale iscrizione ipotecaria;*

Il compendio da dividere consta di 4 unità immobiliari censiti nel NCEU di seguito elencati:

- Immobile in Trani contraddistinto nel NCEU al fg 15 plla 657 sub 6, cat A/4, cons 2,5 vani , rendita € 92,96 (allegato n.2)

OMISSIS

5 unità immobiliari nel NCT

OMISSIS

Di seguito lo scrivente elenca i nominativi dei proprietari con le rispettive quote di proprietà:

- | | | |
|-------------|------------------------------|---------------------|
| 1 | [redacted] nata a [redacted] | |
| cod fiscale | [redacted] | - Proprieta' 1/3 |
| 2 | [redacted] nato a [redacted] | il |
| cod fiscale | [redacted] | - Proprieta' 2/15 |
| 3 | [redacted] nata a [redacted] | |
| cod fiscale | [redacted] | - Proprieta' 2/15 |
| 4 | [redacted] nata a [redacted] | il |
| cod fiscale | [redacted] | - Proprieta' 2/15 |
| 5 | [redacted] nato a [redacted] | il |
| cod fiscale | [redacted] | (1) Proprieta' 2/15 |
| 6 | [redacted] nata a [redacted] | |
| cod fiscale | [redacted] | (1) Proprieta' 2/15 |

Lo scrivente ha provveduto presso l'ufficio provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani, ad espletare le verifiche di presenza di eventuali iscrizioni Ipotecarie, come da visure allegate

2° quesito

2) *Descrizione dettagliata del compendio da dividere con rappresentazione grafica e fotografica;*

I primi due immobile indicati nella perizia erano ubicati all'interno di un antico stabile nel centro storico di Trani alla Via Romito civico 38, non munito di impianto ascensore, che presenta i prospetti esterni recentemente ristrutturati.

OMISSIS

Il secondo bene a piano terzo accessibile dal vano scala del civico 40 di via Romito, è composto da un vano principale parzialmente soppalcato in legno, a sinistra si entra in un disimpegno da cui si accede al bagno, camera da letto e ripostiglio.

L'immobile risulta ristrutturato completo di nuova pavimentazione, rivestimenti parete cucina e bagno, impianti tecnologici ultimati ma anch'esso con interventi di completamento non ultimati, quali infissi esterni e porta d'accesso.

OMISSIS

3° quesito

3) Accertamento della divisibilità o meno del compendio medesimo;

Lo scrivente tecnico, dovendo valutare le possibilità di divisione dei beni ha constatato il concetto di comoda divisibilità di un compendio immobiliare, introdotto dall'art. 720 c.c., non deve essere inteso come una semplice ripartizione pro quota tra tutti gli aventi diritto; questo risulta pienamente soddisfatto solo quando, dalla ripartizione, venga assegnato, a ciascun convivente, un bene o porzione del medesimo bene immobile che non abbia subito limitazioni funzionali al suo utilizzo, che sia autonomo, non gravato da pesi, limitazioni o servitù eccessive e soprattutto che non abbia subito pesanti deprezzamenti, derivanti dalla divisione, se rapportato all'intero valore del compendio. Inoltre anche gli eccessivi costi necessari alla divisione fisica dei beni o porzione di essi, insieme agli eccessivi conguagli in denaro, rappresentano un ostacolo al soddisfacimento del concetto di comoda

divisibilità. Alle luce di quanto sopra appare evidente che il bene in oggetto risulta comodamente divisibile in quanto, a giudizio dello scrivente, in quanto con la divisione è garantito il concetto di omogeneità dei beni assegnati, di limitatezza dei conguagli, nonchè quello di non creazione di servitù o parti comuni.

Stima

Per quanto riguarda la stima del valore del compendio da dividere all'attualità con riferimento all'intero compendio, alle singole quote e agli eventuali conguagli, il sottoscritto Spadavecchia geom. Nicolò, consultando le banche dati dell'OMI e le agenzie immobiliari presenti sul territorio, ha potuto accertare che il valore completo del compendio è pari 581.892,00 dicasi cinquecentottantunoottocentonovantadue/00).

Considerato che i primi due immobili che allo stato attuale risultano essere in un buono stato conservativo, sono ubicato in una posizione centrale dell'abitato di Trani, nel centro storico a nei pressi della rinomata Cattedrale.

Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Destinazione	Sup equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
--------------	-----------------	-----------------	--------------------

fg 15 plla 657 sub 6 (all.2)	mq 50,00	€ 1.550,00	€ 77.500,00
------------------------------	----------	------------	-------------

OMISSIS

Valore complessivo compendio fabbricati

€ 482.100,00

Il calcolo del valore è determinato in i.

Destinazione	Sup equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
--------------	-----------------	-----------------	--------------------

OMISSIS

Valore complessivo compendio terreni

€ 99.792,00

CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore di cui si tratta, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che l'attuale valore del compendio è di € 581.892,00 alla data della presente consulenza. Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Consulenza
NICOLÒ
SPADAVECCHIA
Molletta
Geom. Spadavecchia Nicolò
Collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N. 4123