Tribunale Ordinario di Taranto

Contenzioso civile

REGISTRO N. 4449/2018

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSE

[redacted]

Con lo stesso provvedimento ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (in seguito indicato con C.T.U.) lo scrivente Dott. Ing. Federico Tazzoli che prestava, in data 2.3.2021 il giuramento di rito.

Al Consulente tecnico d'ufficio venivano formulati i seguenti quesiti:

1) Descriva il CTU, previo tentativo di conciliazione, gli immobili oggetto di divisione e proceda alla identificazione accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica;

2) Specifichi se sono comodamente divisibili e se è possibile il frazionamento in singole unità, secondo le quote successorie indicando in caso positivo le eventuali opere necessarie alla divisione ed il costo;

3) Esegua la stima del compendio all'attualità;

4) Accerti e quantifichi i frutti civili, parametrati al canone di libero mercato con decorrenza dalla data di apertura della successione

5) Predisponga uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote spettanti per la successione, indicando eventuali conguagli in denaro;

6) In caso di indivisibilità quantificare il valore delle rispettive quote

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

2. GENERALITA'

Si riporta di seguito la descrizione cronologica e sintetica delle operazioni peritali effettuate sui luoghi di causa, rinviando ogni e più puntuale lettura dei lavori ai verbali in allegato. [*Allegato 1 - Verbali*]

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 4.5.2021, previa regolare convocazione delle parti avvenute a mezzo PEC, mediante riunione a distanza. In tale sede, le parti chiedevano la sospensione delle operazioni peritali in quanto in corso trattative per un componimento bonario della lite.

In data 8.2.2022, in considerazione della mancata chiusura delle trattative tra le parti, lo scrivente chiedeva nuovi termini per la redazione della perizia. I termini venivano concessi dal magistrato

In data 9.5.2022, lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto di consulenza ed effettuava, alla presenza delle parti, rilievo metrico e fotografico degli stessi.

2.1 DESCRIZIONE BREVE DELL'OGGETTO DI CONTROVERSIA

Il data 30.3.2005, a seguito del decesso del sig. [redacted] si apriva la successione in favore degli eredi legittimi in mancanza di testamento.

[redacted]

Che le quote legittime dell'asse ereditario sono, secondo legge di:

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

- [redacted]
- [redacted]

Gli immobili sono ubicati in Manduria alla via Mandorra n. 24:

1. LOTTO 1. abitazione a piano terra in N.C.E.U di Manduria al fg. 49, p.lla 1839 sub1, cat A/3
2. LOTTO 2 locale garage, piano terra in N.C.E.U. di Manudria al fg. 49 p.lla 1839 sub 2, cat c/6

In data 2.10.2017, con atto di [redacted] particolare 2618, [redacted] **disponeva dell'intera quota, 8/12**, in favore della figlia [redacted] conservando il diritto di usufrutto

Con atto di citazione del 29.5.2018 la sig.ra [redacted] con atto di citazione per divisione dei beni ereditari, chiede, ai sensi dell. Art. 745 c.p.c e seguenti, lo scioglimento della comproprietà, mediante progetto di divisione ovvero, in caso di impossibilità, attribuzione di propria quota di spettanza.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 DESCRIVA IL CTU, PREVIO TENTATIVO DI CONCILIAZIONE, GLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE E PROCEDA ALLA IDENTIFICAZIONE ACCERTANDONE LA REGOLARITÀ SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICA (QUESITO 1)

Come descritto nelle premesse, dall'inizio delle operazioni peritali, erano in corso alcuni tentativi di bonario componimento della lite. Lo scrivente ha assecondato e incentivato tali trattative dando ampi termini per permettere ai tecnici di parte di effettuare le proprie valutazioni e porre le basi per un punto di accordo. I fermi imposti dalla nota emergenza sanitaria hanno avuto come conseguenza il prolungamento di questa fase che, infine, non si è conclusa positivamente.

Pertanto lo scrivente ha proceduto con le proprie operazioni peritali per dare completa risposta ai quesiti posti dal magistrato.

Sul compendio in oggetto è stato effettuato un accesso al registro ipotecario dell'Agenzia delle Entrate al fine di intercettare le trascrizioni presenti sugli stessi ottenendo il seguente elenco:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

Elenco immobili



1.

2.

1.

2.

3.

4.

Come è visibile al punto 1, la successione è stata aperta alla data del 16.1.2006 e la relativa trascrizione è del 14.11.2006.

L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta, successivamente, con atto dl Notaio Balestra in repertorio [redacted]

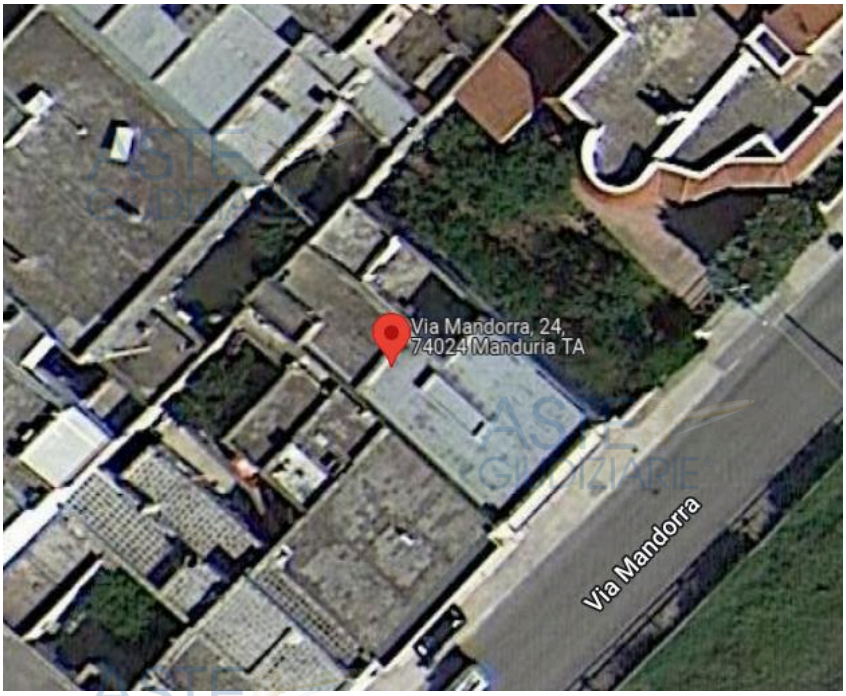
Di seguito, l'identificazione dei lotti oggetto di divisione immobiliare.

3.1.1 LOTTO 1

Il lotto 1 è identificato in catasto del comune di Manduria al foglio 49, p.lla 1839 sub 1 ed è una u.i.u. realtiva ad un'abitazione inserita in un fabbricato di cui è parte integrante anche il sub 2 (LOTTO 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3



Il fabbricato, di cui fanno parte entrambi i lotti è stato edificato in virtù del nulla osta per esecuzione dei lavori edili del Comune di Manduria in data 27.4.1964.

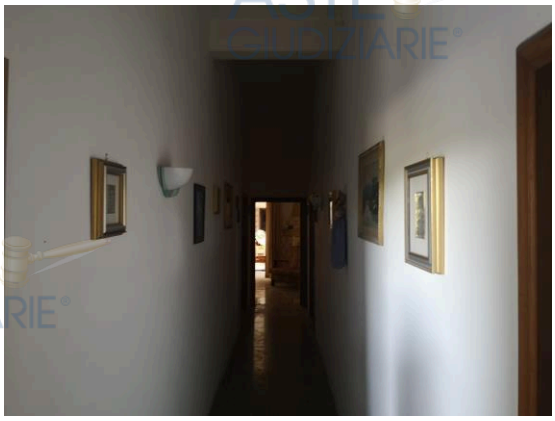
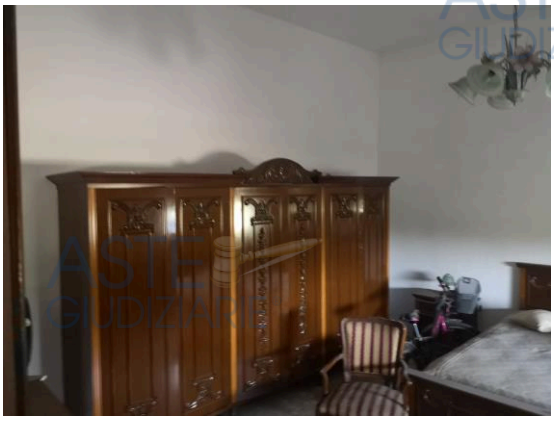
Successivamente, con permesso a costruire in sanatoria, ex art. 36 del testo unico 380/2001, n. 19 del 15.2.2011 sono state sanate alcune difformità dal progetto originario approvato. L'u.i.u è priva di certificato di abitabilità.

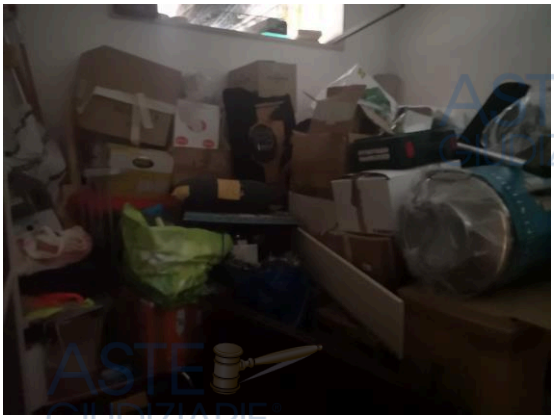


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

L'immobile è posto al piano terra con ingresso dalla via Mandorra, numero civico attuale 24. Dall'ingresso parte un lungo corridoio che da accesso alle tre camere da letto e termina nel vano cucina/soggiorno





Dal vano cucina è possibile accedere all'ortale, ad un vano servizi ed alla scala che porta sul lastrico solare di proprietà esclusiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3





Nell'ortale è presente un vano deposito esterno, allo stato dei sopralluoghi senza infissi e finiture a civile.

Dal vano scale, descritto, è accessibile un ulteriore vano ripostiglio.

Il lastrico solare accessibile dal vano scale risultava, al momento dei sopralluoghi, in buono stato manutentivo in generale con la eccezione della zona corrispondente alla cucina/soggiorno che manifestava alcune problematiche di tipo infiltrativo.



L'immobile è dotato di luce e telefono. Non risulta allacciato alla rete idrica e fognaria. Alcuni infissi sonno dotati di vetro doppio o vetrocamera. Lo stato manutentivo generale dell'immobile può essere definito medio/scarso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

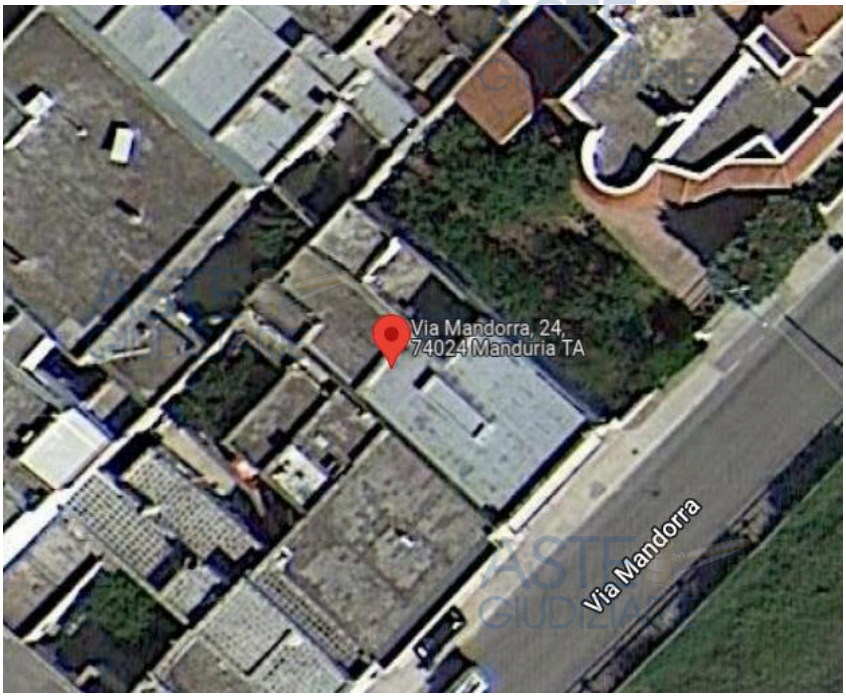
Come descritto in precedenza nel vano cucina/soggiorno sono presenti alcuni ammaloramenti conseguenza di alcune infiltrazioni di acque meteoriche dal lastrico solare. Di tale circostanza se ne terrà conto nella valutazione finale.

La consistenza dell'immobile è così articolata:

Voce		Percentuale di calcolo	Consistenza
Superficie netta calpestabile comprensiva di muri perimetrali	132,50	100%	132,50
Lastrico solare	157,50	25% fino a 25mq + 10%	19,50
Ortale	29,50	10% fino a 25mq + 2%	2,50
Deposito	13,50	20%	2,50
Superficie commerciale totale			**157**

3.1.2 LOTTO 2

Il lotto 2 è identificato in catasto del comune di Manduria al foglio 49, p.lla 1839 sub 2 ed è un vano garage inserito nel un fabbricato, descritto, di cui è parte integrante anche il sub 1 (LOTTO 1).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

Il fabbricato, di cui fanno parte entrambi i lotti è stato edificato in virtù del nulla osta per esecuzione dei lavori edili del Comune di Manduria in data 27.4.1964.

Successivamente, con permesso a costruire in sanatoria, ex art. 36 del testo unico 380/2001, n. 19 del 15.2.2011 sono state sanate alcune difformità dal progetto originario approvato.



Il vano garage ha l'entrata in corrispondenza della strada. Allo stato attuale è utilizzato come vano deposito ed è privo di finitura a civile.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

All'atto dei sopralluoghi, come visibile nella foto qui sopra, era presente una porta che conduce nell'immobile di cui al lotto 1. E', inoltre, presente una luce di modesta entità verso una delle camere da letto dello stesso lotto descritto. Tali aperture renderebbero le due unità immobiliare di fatto fuse costituendo una chiara difformità urbanistica. Tali difformità devono essere sanate mediante fusione immobiliare o, percorso più economico e pratico, eliminate mediante chiusura.

Il garage ha superficie commerciale netta pari a 14,50 mq

3.2 SPECIFICHI SE SONO COMODAMENTE DIVISIBILI E SE È POSSIBILE IL FRAZIONAMENTO IN SINGOLE UNITÀ, SECONDO LE QUOTE SUCCESSORIE INDICANDO IN CASO POSITIVO LE EVENTUALI OPERE NECESSARIE ALLA DIVISIONE ED IL COSTO;(QUESITO 2)

Al fine di dare compiutamente risposta alla prima parte del quesito, lo scrivente, sintetizzerà i riferimenti utilizzati al fine di raccogliere gli elementi tecnici e conoscitivi utili alla formazione del convincimento di merito in capo al giudice relatore.

In merito a tali principi conoscitivi si è fatto riferimento alla consolidata giurisprudenza in materia, di cui si riporta una sintesi che elaborando il concetto di indivisibilità specifica che esso "può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'**irrealizzabilità del frazionamento** dell'immobile, o dalla sua **realizzabilità a pena di notevole deprezzamento**, o dall'**impossibilità di formare in concreto porzioni** suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso "[Cassazione n. 9979/2018].

O viceversa il "**concetto di comoda divisibilità** di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di **quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento** che possano formarsi senza dover fronteggiare **problemi tecnici eccessivamente costosi** e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione **non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento** del valore delle singole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione dei bene stesso" [Cassazione n. 14343/2016].

Considerato questo quadro di principio, lo scrivente ha analizzato i beni descritti nei paragrafi precedenti e la quota, pari, ad 1/12, che dovrebbe essere divisa dal compendio immobiliare, concludendo come non sia ipotizzabile alcun progetto di comoda divisione.

3.3 ESEGUA LA STIMA DEL COMPENDIO ALL'ATTUALITÀ,(QUESITO 3)

I beni descritti nella risposta al quesito 1 saranno qui stimando tenendo conto dei valori delle quotazioni riportate nell'OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, nonché dalle indagini di mercato in zone e peculiarità simili ai beni in oggetto.

Nella stima è stato tenuto in conto lo stato manutentivo generale attuale ed eventuali parti ammalorate ed i costi necessari a portare lo stesso ad un livello ritenuto "medio" e delle difformità riscontrate

Descrizione	Valore stimato
LOTTO 1 – Abitazione in Manduria alla via Mandorra n. 24, in N.C.T.eU. al fg. 49 p.lla 1839 sub 1	**€ 80.000**
LOTTO 2 – Garage/box in Manduria alla via Mandorra n. 24, in N.C.T.eU. al fg. 49 p.lla 1839 sub 2	**€ 6.000**

3.4 ACCERTI E QUANTIFICHI I FRUTTI CIVILI, PARAMETRATI AL CANONE DI LIBERO MERCATO CON DECORRENZA DALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE,(QUESITO 4)

Al fine di dare compiuta risposta al quesito posto, lo scrivente ha proceduto alla stima del canone di libero mercato all'attualità in considerazione delle condizioni attuali dell'immobile.

Tale quota è stimabile, per entrambi gli immobili, con gli stessi criteri utilizzati nel paragrafo 3.3, in **€ 480,00/mese**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

Successivamente si è proceduto al calcolo della devalutazione monetaria di tale cifra fino al Marzo 2005, data di apertura della successione ereditaria. Il mese di partenza scelto è stato quello di Giugno 2022 in quanto ultimo dato di rivalutazione disponibile alla redazione della presente perizia.

Su questi valori, così elaborati e tabellati, è stata calcolata la quota spettante all'attore della seguente procedura e ridotta ulteriormente in quanto riferitesi alla sola nuda proprietà dell'immobile che, come è noto, è variabile in funzione dell'età del soggetto su cui ricade il diritto di abitazione.

I valori di calcolo sono allegati alla presente relazione di calcolo [allegato 3]

La somma così stimata complessiva per la quota di 1/12 di nuda proprietà del compendio ereditario è pari a **€ 4.752,50**

3.5 *PREDISPONGA UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE IN CONSIDERAZIONE DELLE QUOTE SPETTANTI PER LA SUCCESSIONE, INDICANDO EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;*(QUESITO 5) E *IN CASO DI INDIVISIBILITÀ QUANTIFICARE IL VALORE DELLE RISPETTIVE QUOTE;*(QUESITO 6)

Come descritto nel paragrafo 3.2 i beni immobili oggetto di divisione non hanno le caratteristiche tali poter essere comodamente divisi, secondo la relativa giurisprudenza di merito, e pertanto lo scrivente non ha proceduto alla elaborazione di alcun progetto di divisione.

Pertanto si procederà, di seguito, alla sola quantificazione della quota spettante alla attrice [redacted] in possesso, allo stato attuale, della quota di nuda proprietà di 1/12 di entrambi gli immobili.

In particolare il valore della nuda proprietà è calcolato come percentuale del valore intero sulla base dell'età del soggetto su cui ricade il diritto di abitazione. In particolare in questo caso è pari al **80%**

Descrizione	Valore stimato	Quota n.p. 1/12
LOTTO 1 – Abitazione in Manduria alla via Mandorra n. 24, in N.C.T.eU. al fg. 49 p.lla 1839 sub 1	**€ 80.000**	**€ 5.333,34**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

~~LOTTO 2 – Garage/box in Manduria alla via Mandorra n. 24, in N.C.T.eU. al fg. 49 p.lla 1839 sub 2~~	~~€ 6.000~~	~~€ 400,00~~

3.6 CHIARIMENTI E OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Come previsto dalla procedura lo scrivente ha inviato alle parti, in data 3.8.2022, la bozza della relazione peritale a mezzo pec al fine di consentire la formulazione di eventuali osservazioni e/o richieste di chiarimento. [Allegato 3]. Ricadendo l'invio in periodo di sospensione delle attività, lo scrivente ha atteso fino alla data del giorno 20.9.2022 le osservazioni delle parti.

Entro tale date si riceveva un elaborato da parte del av [redacted] legale di parte attrice. **Nulla perveniva dai legali delle parti convenute**.

Nell'elaborato dell'av [redacted] si chiede di chiarire e/specificare meglio i seguenti aspetti:

- Esplicitare meglio le quote definitive in data successiva all'atto del 2.10.2017, con atto di [redacted] descritto nel paragrafo 2.1;
- Chiarire che la [redacted] ha l'usufrutto dell'immobile e non il Diritto di Abitazione come descritto in bozza;
- Quantificare tutte le rispettive quote e non solamente quella di parte attrice

In merito alla distinzione fatta dal legale di parte attrice tra usufrutto e Diritto di Abitazione, lo scrivente sottolinea come tale approfondimento esuli dalle proprie specifiche competenze professionali.

Per quanto è nelle conoscenze dello scrivente, sulla sig.ra [redacted] ricadrebbe il Diritto di Abitazione dell'immobile in oggetto, in quanto casa coniugale caduta in successione. Con tale ragione è stato applicato lo stesso coefficiente riduttivo previsto per la nuda proprietà nelle quote considerate. Si specifica, infine, **rettificando quanto riportato in bozza (le parti in rettifiche verranno barrate e marcate in ROSSO)**, che tale Diritto, in effetti, dovrebbe riguardare **esclusivamente l'unità immobiliare destinata ad abitazione e non, quindi, il locale garage/box descritto**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

Chiaramente, per le ragioni descritte sul punto, lo scrivente **si rimette al sapiente discernimento del magistrato che potrà dirimere tale questione ed eventualmente richiedere allo scrivente una rettifica di quanto considerato e conseguentemente stimato nella presente relazione.**

Di seguito, quindi, un prospetto delle quote spettanti alle parti, come richiesto e come meglio specificato alla luce delle osservazioni del legale di parte attrice:

LOTTO 1 – Abitazione in Manduria alla via Mandorra n. 24, in N.C.T.eU. al fg. 49 p.lla 1839 sub 1 – Valore stimato € 80.000,00

Titolare	Quota
[redacted]	**€ 5.333,33**
	€ 5.333,33
	€ 5.333,33
	€ 26.666,67
	€ 21.333,33
	€ 16.000,00

LOTTO 2 – Garage/box in Manduria alla via Mandorra n. 24, in N.C.T.eU. al fg. 49 p.lla 1839 sub 2 – Valore stimato € 6.000,00

Titolare	Quota
[redacted]	**€ 500,00**
	€ 500,00
	€ 500,00
	€ 500,00
	€ 1.600,00
	€ 1.600,00
	€ 800,00

** in virtù dell'atto del 2.10.2007

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico conferitomi.

Allegati:

- Allegato 1 – Verbali di sopralluogo
- Allegato 2 – Invio bozza e ricevute PEC
- Allegato 3 - Quota valore canone Mar2005-Giu2022
- Allegato 4 – Ricevute PEC
- Allegato 5 – Osservazioni delle parti alla bozza

Taranto, 20.9.2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Federico Tazzoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAZZOLI FEDERICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6efd9443e9f3abd3