



TRIBUNALE ORDINARIO di TARANTO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL PROCEDIMENTO CIVILE R.G.N° 602/2021

Magistrato:

Dott.ssa DI TURSI Enrica

Attore:

██████████, ██████████, ██████████, ██████████
██████████ =
(avv. Ricchiuti Meliana ██████████)

Convenuta:

██████████, ██████████, ██████████, ██████████
██████████ =
(avv.ti Vairo Massimiliano e Leone Romualdo
Claudio)

Perito d'Ufficio:

Geom. SCALIA Angelo via Gastone Mezzetti n° 16 – Taranto
Tel/Fax 099.7761439 – Cell. 339.4211124
E.mail = scaliaangel2020@libero.it – PEC = angelo.scalia@geopec.it

oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data:

29/09/2022

Data Rinvio Udienza:

17/11/2022



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Consulenza tecnica d'Ufficio nel procedimento civile r.g.n°
602/2021 - [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (attori: avv. Ricchiuti Meliana [REDACTED]) vs [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] (convenuti: avv. ti
Leone Romualdo Claudio e Vairo Massimiliano).
Magistrato: **dott.ssa Di Tursi Enrica**.
Data rinvio udienza: 17/11/2022.

Ill.mo sig. giudice dott.ssa Di Tursi Enrica

Lo scrivente perito d'Ufficio geom. Scalia Angelo, premesso che
-con avviso mediante posta elettronica certificata del
02/03/2022 gli è stata comunicata dalla preposta Cancelleria
del Tribunale di Taranto la nomina, da parte della S.V.I., a
consulente tecnico d'Ufficio nella causa di cui all'oggetto con
rinvio all'udienza del 28/04/2022 per l'espletamento del rituale
giuramento e la proposizione dei quesiti giudiziari.

-nella consecutiva detta udienza del 28/04/2022, previa
formalizzazione del mandato peritale ed assolvimento delle
previste convenzionalità, gli sono stati posti i seguenti quesiti
che si trascrivono testualmente:

*1)Descriva dettagliatamente, sulla base della documentazione in
atti, il CTU con rappresentazione grafica e fotografica i beni mobili
ed immobili oggetto della comunione ereditaria, meglio descritti
nell'atto di citazione alle pagine n. 2, 3 e 4, scaturita dalla morte
del de cuius [REDACTED], autorizzando lo stesso ad acquisire
presso le parti ovvero presso gli enti interessati e/o Uffici
competenti eventuale altra documentazione utile, determinando il
valore complessivo dei beni mobili ed immobili predetti all'attualità
indicando specificatamente i criteri di stima adottati a fondamento
della valutazione effettuata. Nella valutazione predetta il CTU
accerterà, descriverà e terrà conto anche del valore dei
complementi di arredo dell'abitazione sita in Sava (TA) alla via
Tevere n° 8 nonché del saldo del conto corrente n° 631027 alla
morte del de cuius (avvenuta il 24/10/2018) esistente presso la*

Banca dei Monti di Paschi di Siena – Filiale di Sava e intestato al de cuius preso atto dell'ordine di emissione di assegno circolare del 25/10/2018 (di cui è depositata copia in atti) e di eventuali altri prelievi (di cui ne accerterà l'effettiva esistenza sul conto summenzionato);

2)verifichi se gli immobili caduti in successione siano comodamente divisibili pro quota tra tutti i coeredi (██████████, ██████████, ██████████ e ██████████) titolari della quota indivisa di un quarto (1/4) ed i nipoti ██████████ e ██████████ titolari della quota indivisa di un ottavo (1/8) ciascuno con conseguente redazione del progetto di divisione tenendo conto di tutti i beni mobili ed immobili surrichiamati e facendo salvi eventuali rimborsi e conguagli documentati;

3)precisi se gli immobili siano o meno conformi alle prescrizioni urbanistiche ovvero se siano suscettibili di sanatoria.

-in data 06/05/2022, come determinato a verbale d'udienza giudiziaria del 28/04/2022, ha effettuato un primo sopralluogo tecnico presso l'immobile di causa in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) angolo via Napoli n° 37.

-in data 30/06/2022, previe formali comunicazioni inviate alle parti in causa mediante PEC, ha realizzato un secondo e conclusivo sopralluogo nel summenzionato immobile finalizzato essenzialmente alla verifica dei beni mobili ivi presenti.

-al termine di ognuno dei due sopralluoghi suddetti ha redatto regolare verbale sottoscritto dai relativi partecipanti (**all.to n° 1**).

-le parti in causa, come dichiarato a verbale di sopralluogo del 30/06/2022 dai rispettivi legali difensori, non avendo cognizione dell'ubicazione dei terreni agricoli facenti parte dell'asse ereditario (peraltro del tutto incolti e privi di fabbricati di qualunque tipo) hanno abilitato il perito d'Ufficio a procedere nella valutazione dei medesimi cespiti riferendosi alle relative risultanze catastali nonché alle prerogative rivenienti dallo strumento urbanistico del Comune di Sava (TA).

-in merito agli accertamenti documentali presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Sava (TA), inerente ai rapporti bancari intercorsi tra questa e la de cuius Melle Cristina, le parti in causa, attraverso i propri legali difensori, hanno convenuto con lo scrivente perito d'Ufficio che lo stesso possa rifarsi alla relativa documentazione agli atti di parte attrice (non contestata da parte convenuta) al fine di evitare inutili e costose lungaggini **(all.to n° 10)**;

-in data 15/07/2022 ha trasmetto alle parti, presso i rispettivi legali difensori, la relazione di consulenza tecnica d'Ufficio completa di allegati;

-a tutt'oggi non ha ricevuto dalle parti in causa alcuna osservazione o controdeduzione riguardo alla perizia d'Ufficio in parola.

Tutto ciò premesso e specificato, dati per noti i motivi di causa che hanno condotto all'attuale consulenza tecnica d'Ufficio – e considerato quanto riveniente dagli atti di causa nonché dagli esiti di specifiche indagini conoscitive e da oggettivi riscontri personalmente concretati anche presso Pubblici Uffici (catasto fabbricati e terreni di Taranto, ufficio tecnico comunale di Sava) – ritiene lo scrivente perito d'Ufficio di aver acquisito sufficienti cognizioni per rimettere esauriente risposta ad ognuno dei quesiti giudiziari prospettatigli, e perciò esprime e rassegna quanto segue.

Trascrizione del verbale di sopralluogo del 06/05/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento r.g.n° 602/2021 tra [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (attori) vs Cosima [REDACTED] e [REDACTED] Carlo (convenuti) – Giudice: dott.ssa Enrica Di Tursi.

-VERBALE DI SOPRALLUOGO-

Il giorno 06 maggio 2022, come prestabilito in corso d'udienza giudiziaria del 28-02-2022, sono iniziate le attività peritali inerenti alla consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento in oggetto specificato. Alle ore 10:00, presso uno dei cespiti per cui è causa in Sava (TA) via Tevere n° 8, oltre allo scrivente perito d'ufficio geom. Scalia Angelo, sono presenti i sigg.ri: [REDACTED] [REDACTED] (convenuta) assistita dall'avv. Claudio Leone; avv. [REDACTED] Ricchiuti legale degli attori. Dopo aver dato lettura ai presenti dei quesiti posti dal magistrato, le attività peritali sono consistite nel rilievo altoplanimetrico dell'immobile abitativo in Sava via Tevere n° 14, angolo via Napoli n° 37, già via Tevere n° 8, piano terra. Del tutto è stato effettuato il rilevamento fotografico, sia dell'immobile che dei mobili in esso contenuti. Si precisa che detto immobile è composto da piano terra e piano interrato. Si dà atto alle parti di aver corrisposto, pro-quota, l'importo di € 400,00 quale anticipazione disposta dal magistrato a carico delle parti stesse in solido. Conclusione con lettura del presente verbale alle ore 12:50.
L.C.S.

Seguono firme dei partecipanti al termine del sopralluogo.

Trascrizione del verbale di sopralluogo del 30/06/2022

-VERBALE DI SOPRALLUOGO-

Il giorno 30 giugno 2022 sono proseguite le attività attinenti alla consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento indicato a verbale del precedente sopralluogo avutosi il 06 maggio 2022. Alle ore 10:00, presso i posti di causa in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) angolo via Napoli

n° 37, oltre allo scrivente perito d'Ufficio geom. Angelo Scalia, è presente l'avv. [REDACTED] Ricchiuti per gli attori, nonché [REDACTED] [REDACTED], annoverato tra gli attori, che ha consentito l'accesso all'immobile di causa, sopraggiunto alle 10:30 e lasciando i luoghi oggetto di sopralluogo alle ore 10:40 per impegni di lavoro inderogabili. Si procede, quindi, alla constatazione dei beni mobili presenti nell'immobile come da seguente elencazione. 1)VANO INGRESSO: mobile con macchina da cucire; mobiletto basso in legno; n° 1 lampadario di plastica; piccolo mobile in legno a tre ripiani; 2)VANO SOGGIORNO/PRANZO: n° 2 poltrone in legno; n° 7 sedie in legno; n. 1 sedia metallica; n° 1 credenza; n° 2 mobili bassi in legno; n° 1 divano in legno; n° 1 frigorifero; n° 1 stufa a bombola; n° 1 tavolo in legno; n° 1 mobile vetrinetta alta in legno; n° 1 fornetto elettrico; n° 1 ventilatore lampadario a soffitto; n° 1 ventilatore portatile; n° 1 lampadario in vetro; n° 1 braciore; servizi completi di stoviglie e posate; vari suppellettili, oltre a una piccola piantana portaoggetti; 3)VANO BAGNO: mobile lavabo e stipetto laterale in legno; n° 2 mobiletti bassi portaoggetti, di cui uno in legno e l'altro in plastica; 4)VANO CUCININO: mobile lavabo in formica; n° 1 mobiletto basso in formica; n° 3 elettrodomestici (lavatrice, cucina, frigorifero) fuori uso; 1 sedia in legno; 5)VANO TINELLO (1^ camera a sx entrando nell'appartamento): n° 1 tavolo in legno con pianale in vetro; n° 10 sedie in legno; n° 1 frigorifero fuori uso; n° 1 mobile in legno con specchiera; piccola parete attrezzata; n° 1 panca in legno; n° 3 mobiletti bassi in legno; n° 1 lampadario ceramica e ferro; stufa a bombola; suppellettili vari; 6)CAMERA DA LETTO (2^ stanza a

sx entrando nell'appartamento): n° 1 letto in ferro battuto dotato di materasso e coperta; n° due comodini con relativi lumi; n° 2 mobili in legno di cui uno con specchio; n° 1 mobiletto in legno portaoggetti; 5 sedie in legno; ventilatore lampadario a soffitto; n° 1 mobile in legno a tiretti media altezza; tenda in stoffa merlettata; suppellettili vari; armadio a 5 ante; 7) VANO SALOTTO (2^a camera a sx del sogg./pranzo): 1 divano in legno; 2 mobili vetrinetta alta in legno; 2 comodini in legno;; 1 mobiletto vetrina semitondo basso in legno; 1 tavolinetto portaoggetti; 1 piccolo cubo in legno portaoggetti; n° 4 sedie in legno; n° 1 colonnetta porta lume in materiale marmoreo decorato con bassorilievi; n° 1 fisarmonica; n° 2 orologi a pendolo (a muro); suppellettili vari; n° 1 lampadario in ferro e ceramica; n° 1 tenda in stoffa merlettata; 8) VANO PRANZO (1^a stanza a sx del sogg./pranzo): n° 1 tavolo tondo in legno; 4 sedie in legno; n° 1 brandina a rete metallica con materasso; 1 mobile scrivania in legno con tiretti e tre ripiani; n° 1 armadio a 4 ante e tre tiretti; 1 mobile basso in legno; n° 1 stufetta elettrica; n° 1 televisore; n° 1 cannocchiale; n° 1 registratore; n° 1 poltrona metallica regolabile; n° 1 lampadario in ferro e ceramica; n° 1 mobiletto in legno media altezza; suppellettili vari; n° 1 motocicletta di piccola cilindrata; n° 1 sedia metallica da scrivania.-----

Alle ore 10:30, ossia prima dell'avvio delle attività peritali odierne, è intervenuto l'avv. Leone Claudio per i convenuti. Le operazioni odierne si sono svolte in contraddittorio ed alla costante presenza dei legali difensori di parte. In quanto ai fondi agricoli di causa, le parti, così come oggi

rappresentate, attese che le stesse non sono in grado di condurre il c.t.u. sul posto, attestando altresì che i fondi medesimi sono incolti e sprovvisti di fabbricati di qualsiasi genere, abilitano il perito d'ufficio a valutare detti cespiti sulla base delle risultanze catastali e comunali (strumento urbanistico di Sava). L.C.S. alle ore 11:45 in Sava (TA).

Seguono firme dei partecipanti al termine del sopralluogo.

TRATTAZIONE ED ESITO DEL 1° QUESITO GIUDIZIARIO

“Descriva dettagliatamente, sulla base della documentazione in atti, il CTU con rappresentazione grafica e fotografica i beni mobili ed immobili oggetto della comunione ereditaria, meglio descritti nell’atto di citazione alle pagine n. 2, 3 e 4, scaturita dalla morte del de cuius [REDACTED], autorizzando lo stesso ad acquisire presso le parti ovvero presso gli enti interessati e/o Uffici competenti eventuale altra documentazione utile, determinando il valore complessivo dei beni mobili ed immobili predetti all’attualità indicando specificatamente i criteri di stima adottati a fondamento della valutazione effettuata. Nella valutazione predetta il CTU accerterà, descriverà e terrà conto anche del valore dei complementi di arredo dell’abitazione sita in Sava (TA) alla via Tevere n° 8 nonché del saldo del conto corrente n° 631027 alla morte del de cuius (avvenuta il 24/10/2018) esistente presso la Banca dei Monti di Paschi di Siena – Filiale di Sava e intestato al de cuius preso atto dell’ordine di emissione di assegno circolare del 25/10/2018 (di cui è depositata copia in atti) e di eventuali altri prelievi (di cui ne accerterà l’effettiva esistenza sul conto summenzionato)”

Composizione dell'asse ereditario

I beni costituenti l'asse ereditario inerente alla successione di Melle Cristina, nata a Sava (TA) il 30/04/1932 e deceduta il 24/10/2018, sono i seguenti:

Beni mobili=

Complementi d'arredo, presenti nell'abitazione in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) angolo via Napoli n° 37, come specificatamente indicati a verbale di sopralluogo del 30/06/2022 sopra trascritto.

Beni immobili=

a) Fabbricato abitativo in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) angolo via Napoli n° 37 allibrato nel catasto fabbricati di Taranto al foglio di mappa 48, particella 1629, subalterno 1, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 2[^], vani catastali 5,50, superficie catastale mq 124 (mq 122 escludendo le aree scoperte), rendita catastale € 218,72; nella misura di 8/12;

b) Fondi agricoli in agro di Sava (TA), così censiti in catasto terreni di Taranto:

Località "Cancarone", foglio di mappa 37, particella 344, superficie mq 338, vigneto di 3[^] classe, reddito dominicale € 4,01, reddito agrario € 2,44; nella misura di 2/6;

Località "Silea", foglio di mappa 20, particella 238, superficie mq 1.248, uliveto di 3[^] classe, reddito dominicale € 3,22, reddito agrario € 3,22; nella misura di 8/44;

Località "San Giovanni", foglio di mappa 8, particella 58, superficie mq 3.578, vigneto di 2[^] classe, reddito dominicale € 85,00, reddito agrario € 33,26; nella misura di 1/1;

Località "San Giovanni", foglio di mappa 8, particella 65, superficie mq 5.162, uliveto di 4[^] classe, reddito dominicale € 9,33, reddito agrario € 9,33; nella misura di 1/1;

Località "San Giovanni", foglio di mappa 8, particella 69, superficie mq 900, pascolo di classe U, reddito dominicale € 1,39, reddito agrario € 0,46; nella misura di 1/1;

Località "Scerza – Santa Chiara", foglio di mappa 44, particella 38, superficie mq 3.535, pascolo di classe U, reddito dominicale € 5,48, reddito agrario € 1,83; nella misura di 16/24.

Giacenza bancaria all'apertura della successione=

Alla data del decesso di Melle Cristina (24/10/2018) risulta un saldo pari ad € 46.236,00 sul conto corrente n° 631027, ad ella intestato, in essere presso la Banca Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Sava (TA). Tale saldo è comprensivo di un prelievo con modulo di sportello pari ad € 5.000,00, nonché dell'importo di € 3.000,00 per l'emissione di un assegno circolare. Entrambe le operazioni, per un importo complessivo di € 8.000,00, risultano essere state effettuate su richiesta della coerede [REDACTED] [REDACTED] in data 25/10/2018, ossia dopo l'apertura della successione di Melle Cristina avvenuta il 24/10/2018.

Descrizione e stima dei beni mobili

In appresso si rappresenta l'elenco dei beni mobili - formati dai complementi d'arredo, tutti alquanto datati, esistenti nell'appartamento in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) angolo via Napoli n° 37 - con l'indicazione del loro stato di conservazione e relativa valutazione. Si precisa che elenco non comprende gli oggetti che la coerede [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - a verbale d'inventario dei beni mobili redatto il 04/11/2020 (all.to n° 11) alla presenza della stessa e dei legali difensori delle parti in causa - ha dichiarato essere di proprietà del coerede [REDACTED] [REDACTED]. Tali oggetti, tuttora presenti nel vano pranzo (1^a stanza a sx del soggiorno/pranzo), sono: impianto stereo Philips a colonna; poltrona in pelle monoposto girevole; cannocchiale con treppiedi e due radio-stereo e lettore CD.

DESCRIZIONE	STATO DI CONSERVAZIONE	VALUTAZIONE €
1)Vano ingresso – Foto n° 2		
a)mobile con macchina da cucire-	Discreto	80,00
b)mobiletto basso in legno-	Discreto	30,00
c)n° 1 lampadario di plastica-	Discreto	5,00
d)piccolo mobile in legno a tre ripiani	Discreto	5,00
Totale 1		120,00

2)Vano soggiorno/pranzo – Foto n° 3		
a)n° 2 poltrone in legno-	Buono	40,00
b)n° 7 sedie in legno-	Buono	35,00
c)n° 1 sedia metallica-	Buono	5,00
d)n. 1 credenza-	Buono	130,00
e)n° 2 mobili bassi in legno-	Buono	40,00
f)n° 1 divano in legno-	Buono	50,00
g)n° 1 frigorifero-	Discreto	20,00
h)n° 1 stufa a bombola-	Discreto	20,00
i)n° 1 tavolo in legno-	Buono	40,00
l)n° 1 mobile vetrinetta alta in legno-	Buono	60,00
m)n° 1 fornello elettrico-	Discreto	25,00
n)n° 1 ventilatore lampadario a soffitto-	Discreto	10,00
o)n° 1 ventilatore portatile-	Discreto	10,00
p)n° 1 lampadario in vetro-	Discreto	5,00
q)n° 1 braciore-	Discreto	10,00
r)servizi completi di stoviglie e posate-	Buono	130,00
s)vari suppellettili-	Discreto	20,00
t)piccola piantana portaoggetti-	Buono	10,00
Totale 2		660,00
3)Vano bagno – Foto n° 4		
a)mobile lavabo e stipetto laterale in legno-	Discreto	50,00
b)n° 2 mobiletti bassi portaoggetti, di cui uno in legno e l'altro in plastica-	Discreto	25,00
Totale 3		75,00
4)Vano cucinino – Foto n° 5		
a)mobile lavabo in fòrmica-	Discreto	30,00
b)1 mobiletto basso in fòrmica-	Mediocre	5,00
c)n° 3 elettrodomestici (lavatrice, cucina, frigorifero) fuori uso-	Da rottamare-	----
d)1 sedia in legno-	Discreto	5,00
Totale 4		40,00
5)Vano tinello (1^ camera a sx entrando nell'appartamento) – Foto n° 6		
a)n° 1 tavolo in legno con pianale in vetro-	Buono	80,00
b)n° 10 sedie in legno-	Buono	70,00
c)n° 1 frigorifero fuori uso-	Da rottamare-	----
d)1 mobile in legno con specchiera-	Buono	75,00
e)piccola parete attrezzata-	Buono	75,00
f)n° 1 panca in legno-	Discreto	35,00
g)n° 3 mobiletti bassi in legno-	Buono	60,00
h)n° 1 lampadario ceramica e ferro-	Discreto	20,00
i)stufa a bombola-	Discreto	20,00
l)suppellettili vari-	Discreto	20,00
Totale 5		455,00
6)Camera da letto (2^ stanza a sx entrando nell'appartamento) – Foto n° 7		

a)n° 1 letto in ferro battuto dotato di materasso e coperta-	Buono	250,00
b)n° due comodini con relativi lumi-	Buono	40,00
c)n° 2 mobili in legno di cui uno con specchio-	Buono	90,00
d)n° 1 mobiletto in legno portaoggetti-	Buono	10,00
e)5 sedie in legno-	Buono	25,00
f)ventilatore lampadario a soffitto-	Discreto	10,00
g)n° 1 mobile in legno a tiretti media altezza-	Discreto	35,00
h)tenda in stoffa merlettata-	Mediocre	3,00
i)suppellettili vari-	Discreto	20,00
l)armadio a 5 ante-	Discreto	70,00
Totale 6		553,00
7)Vano salotto (2^ camera a sx del soggiorno/pranzo) – Foto n° 8		
a)1 divano in legno-	Discreto	50,00
b)2 mobili vetrinetta alta in legno-	Buono	70,00
c)2 comodini in legno-	Buono	30,00
d)1 mobiletto vetrina semitondo basso in legno-	Buono	40,00
e)1 tavolinetto portaoggetti-	Buono	10,00
f)1 piccolo cubo in legno portaoggetti-	Buono	5,00
g)n° 4 sedie in legno-	Buono	20,00
h)n° 1 colonnetta porta lume in materiale marmoreo decorato con bassorilievi-	Buono	60,00
i)n° 1 fisarmonica-	Discreto	30,00
l)n° 2 orologi a pendolo (a muro)-	Buono	50,00
m)suppellettili vari-	Buono	30,00
n)n° 1 lampadario in ferro e ceramica-	Discreto	20,00
o)n° 1 tenda in stoffa merlettata-	Mediocre	3,00
Totale 7		418,00
8)Vano pranzo (1^ stanza a sx del soggiorno/pranzo) – Foto n° 9		
a)n° 1 tavolo tondo in legno-	Discreto	20,00
b)4 sedie in legno-	Buono	20,00
c)n° 1 brandina a rete metallica con materasso-	Discreto	15,00
d)1 mobile scrivania in legno con tiretti e tre ripiani-	Discreto	25,00
e)n°1 armadio a 4 ante e tre tiretti-	Discreto	30,00
f)1 mobile basso in legno-	Buono	15,00
g)n° 1 stufetta elettrica-	Mediocre	5,00
h)n 1 televisore-	Mediocre	20,00
i)n° 1 lampadario in ferro e ceramica-	Discreto	20,00
l)n° 1 mobiletto in legno media altezza	Discreto	15,00
m)suppellettili vari-	Discreto	15,00
n)n° 1 motocicletta di piccola cilindrata-	Mediocre	30,00
o)n° 1 sedia metallica da scrivania-	Mediocre	10,00
Totale 8		240,00
9)Piano interrato – Foto nn° 10,11,12,13		

a)n° 2 giare in terracotta smaltata formato grande-	Buono	250,00
b)n° 9 giare in terracotta smaltata formato medio/piccolo-	Buono	270,00
c)n° 1 damigiana in vetro formato grande-	Buono	25,00
d)n° 10 damigiane in vetro formato medio/piccolo-	Buono	60,00
e)n° 4 contenitori metallici per la conservazione di liquidi commestibili-	Buono	140,00
f)n° 3 tinozze in plastica formato grande-	Buono	30,00
g)n° 3 bombole gas vuote da kg 10-	Buono	45,00
h)Vari oggetti ed attrezzature fuori uso-	Da rottamare	----
Totale 9		820,00
Totale complessivo (1+2+3+4+5+6+7+8+9)		3.381,00

Descrizione e stima dei beni immobili

a)Fabbricato ubicato in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) angolo via Napoli n° 37.

Descrizione

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa, composta da piano terra (abitazione) e piano interrato (deposito), in gran parte realizzata non meno di 80 anni or sono e successivamente, nella seconda metà degli anni sessanta del secolo scorso, ampliata a seguito della costruzione di una piccola autorimessa. Essa ha struttura portante in muratura di conci di tufo listato di adeguato spessore e copertura a volta, tranne che nei vani ingresso da via Napoli n° 37, soggiorno/pranzo, bagno e cucinino dove è di tipo piano in calcestruzzo armato. Oltre che dai vani testé menzionati, l'appartamento terraneo è formato dai seguenti ambienti: tinello (1^ camera a sx del vano ingresso); camera da letto (2^ stanza a sx del vano ingresso); salotto (2^ camera a sx del vano soggiorno/pranzo); pranzo (1^ camera a sx del vano soggiorno/pranzo). Il tutto per una superficie coperta pari a mq 151,83, oltre ad un piccolo ortale di mq 3,74. All'appartamento si accede anche direttamente dalle vie Tevere n° 14 e Napoli s.n.c. da aperture afferenti rispettivamente ai vani salotto e tinello (**all.to n° 2: foto da n° 1 a n° 9; all.to n° 3**). Il piano interrato, al quale si accede mediante una scala che inizia dall'interno di apposito piccolo vano in anticorodal a dx del

vano ingresso, risulta sostanzialmente allo stato rustico ed è composto da due ampi vani nonché da un ulteriore ambiente di minore dimensione per una superficie coperta complessiva di mq 74,00 **(all.to n° 2: foto da n° 10 a n° 13)**. Al di sotto del piano di calpestio sono ubicati il “pozzo nero” ed una cisterna deposito acqua.

Gli elementi di finitura ed impiantistici del piano terra abitativo, in massima parte risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile, sono: intonaco di rivestimento murario interno ed esterno a base di malta cementizia a più passate; pavimentazione parte in tavelloni con scaglie di marmo di piccola pezzatura e parte in mattonelle di ceramica cm 25 x cm 25; rivestimento verticale e pavimentazione vano bagno in piastrelle di ceramica cm 20 x cm 25; rivestimento verticale vano cucina in piastrelle di ceramica cm 20 x cm 20; infissi esterni (persiane) ed interni in anticorodal monovetro; componenti igienico-sanitari (lavabo, piatto doccia, bidè e vaso w.c.) in grès ceramizzato con rubinetteria c/c in acciaio cromato; impianto di riscaldamento autonomo allacciato alla rete pubblica urbana; impianto elettrico in parte sottotraccia alimentato da rete pubblica urbana; n° 2 climatizzatori split (uno nel vano cucina e l'altro nel tinello) con unità esterne. L'immobile è privo di allacciamento a rete pubblica urbana di acqua e fogna.

Si notano, ai soffitti e pareti di diversi ambienti, manifestazioni di umidità in atto dovute verosimilmente soprattutto ad infiltrazioni di acque meteoriche dal lastrico solare di copertura **(all.to n° 2: foto da n° 14 a n° 20)**, ma anche a fenomeni di condensazione di vapore acqueo causati da insufficiente isolamento termico di una parte del fabbricato, ovvero quella orientata a sud **(all.to n°2: foto n. 21)**.

Lo stato d'uso, manutenzione e conservazione dell'immobile testé descritto può definirsi complessivamente mediocre.

Stima

Connotazioni dimensionali

Dal rilevamento altoplanimetrico dell'immobile nel suo complesso, eseguito nel corso del sopralluogo del 06/05/2022, risulta quanto segue:

Superficie coperta appartamento piano terra = mq 151,83

Superficie scoperta (ortale) = mq 3,74

Superficie piano interrato (cantinato) = mq 74,00

In seguito all'applicazione degli usuali parametri afferenti alle diverse destinazioni d'uso dei componenti immobiliari, si determina la seguente

Superficie Commerciale:

Superficie coperta appartamento piano terra = mq 151,83

Superficie scoperta (ortale) = mq 3,74 x 0,15 = mq 0,56

Superficie piano interrato (cantinato) = mq 74,00 x 0,15 = mq 11,10

Totale superficie commerciale = mq 163,49

Conformità edilizia

Il fabbricato trovasi in un ambito territoriale compreso tra la zona semicentrale e quella periferica residenziale del Comune di Sava (TA), definita urbanisticamente "Zona BA" nel relativo strumento urbanistico comunale i cui limiti edificatori sono indicati nel prospetto di riferimento (**all.to n° 6**).

Il titolo edilizio abilitativo di cui è dotato l'immobile in tema (**all.to n° 6**) è il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato al sig.

██████████, nato ██████████, dal Commissario Straordinario del Comune di Sava (TA) il 16/09/1965. Esso inerisce all'ampliamento del preesistente fabbricato di via Tevere n° 2 (oggi via Tevere n° 14) per la costruzione di un vano autorimessa. Nel relativo progetto edilizio assentito è rappresentato l'intero fabbricato preesistente (piano terra e piano interrato) con il predetto ampliamento (**all.to n° 6**).

Si evidenzia che non vi è conformità tra lo stato attuale dell'immobile (**all.to n° 3**) ed il progetto edilizio assentito (**all.to n° 6**); infatti, rispetto a quest'ultimo risulta una maggiore superficie coperta di mq 14,40 (**all.to n° 7**), pari al 10,48% della superficie ammessa. Ciò ha comportato anche alcune variazioni prospettiche sul lato del fabbricato prospiciente la via Napoli.

La regolarizzazione delle difformità testé spiegate è possibile in base al D.P.R. n° 380/01 art. 36 con i seguenti costi: Oblazione = € 516,00; Diritti comunali per s.c.i.a. a sanatoria = € 120,00; Oneri professionali = € 1.000,00 (compresi oneri fiscali di fatturazione): Totale = € 1.636,00.

Conformità catastale

Si osserva che la planimetria catastale (**all.to n° 4**) non è conforme allo stato di fatto attuale (**all.to n° 3**) per ciò che concerne l'abitazione al piano terra.

Tale difformità può rimediarsi con l'espletamento da parte di tecnico abilitato presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto di Taranto) della procedura doc.fa. per variazione catastale ed esatta rappresentazione planimetrica - previa presentazione ed approvazione di nuovo tipo mappale al catasto terreni - con i seguenti costi: Diritti catastali = € 250,00; Oneri professionali = € 900,00 (compresi oneri fiscali di fatturazione); Totale = € 1.150,00.

Valore di mercato dell'immobile

Criterio estimativo adottato

Nel caso in specie, al fine di adempiere a quanto richiesto, si ritiene opportuno di definire l'attuale valore venale dell'immobile di perizia con la media aritmetica dei valori commerciali ottenibili impiegando due distinti metodi estimativi, ossia: a) in base al raffronto con le risultanze valutative riferibili a beni comparabili a quello in esame attraverso appropriata analisi del mercato immobiliare; b) in base alla capitalizzazione diretta del reddito netto annuo ricavabile dalla locazione del cespite.

La prassi estimativa assunta nel presente elaborato si rifà alle indicazioni contenute nell'ultima edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

a) Valore di mercato in ragione comparativa (V_c)

Attesa ogni sua appurata connotazione intrinseca ed estrinseca di cui s'è già detto - e tenuto conto delle risultanze evincibili da attenta indagine conoscitiva esperita rispetto ad immobili sostanzialmente ad essa confrontabili, nonché da indicazioni ottenute sia da qualificati operatori di settore (agenzie immobiliari) e sia dalla banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate di Taranto - si può attestare che il più probabile valore di mercato su base comparativa (V_c) della complessiva unità immobiliare di cui trattasi è dato dalla seguente espressione:

$$V_c = (V_u \times S_c) - S_s$$

dove:

V_c = Valore di mercato comparativo;

V_u = Parametro unitario di mercato su base comparativa pari ad € 300,00/mq;

S_c = Superficie commerciale dell'immobile = mq 163,49;

S_s = Spese sanatoria difformità edilizia e catastale = € 2.786,00.

Pertanto:

$$V_c = € (300,00 \times 163,49) - € 2.786,00 = \underline{\underline{€ 46.261,00.}}$$

b) Valore di mercato per capitalizzazione diretta (V_a)

Il metodo analitico di stima basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo percepibile si esprime con la formula:

$$V_a = (R_n : S) - (S_s + S_m)$$

Dove:

V_a = Valore analitico dell'immobile per capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile;

R_n = Reddito netto annuo ricavabile (ovvero: canone di locazione lordo decurtato del 30% per oneri fiscali, imposta di registro e bolli, quote di ammortamento, manutenzioni straordinarie, assicurazione, imposte comunali sugli immobili), vale a dire € 330,00 (canone mensile di mercato pari a circa € 2,00/mq) $\times 12 \times 0,70 = € 2.772,00$;

S = Saggio di capitalizzazione pari a 5,00%, determinato in base alle connotazioni generali (intrinseche ed estrinseche) del cespite, che si deduce dalla seguente tabella comprendente n° 16 parametri valutativi (intervallo parametri +/- da 0,00 ad 1,00):

S_s = Spese sanatoria difformità edilizia e catastale
= € 2.786,00

S_m = Costi di manutenzione straordinaria e ordinaria per rendere l'appartamento in normali condizioni locative (adeguamenti impiantistici, eliminazione cause ed effetti di umidità) = € 6.000,00.

N°	CARATTERISTICHE DI VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'	SAGGIO %
01	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	-0,70
02	Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	+0,50
03	Infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria	-0,90
04	Qualificazione dell'ambiente esterno e idoneità insediativa	-0,50

05	Qualificazione socio-ambientale del sito	-0,30
06	Previsioni di peggioramenti o miglioramenti socio-ambientali	0,00
07	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,50
08	Panoramicità	+1,00
09	Prospicienza e luminosità	+0,80
10	Livello di piano	+1,00
11	Spazi accessori coperti o scoperti	+0,80
12	Grado di finitura interno ed esterno	+1,00
13	Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	+0,80
14	Necessità di interventi di manutenzione straordinaria	+1,00
15	Vetustà (circa 80 anni)	+1,00
16	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,00
	Saggio di capitalizzazione complessivo	+5,00

(Considerata la formula di capitalizzazione innanzi indicata, si consideri che le connotazioni date con termini percentuali positivi comportano decremento del valore dell'immobile, mentre quelle a cui si conferiscono termini percentuali negativi ne producono l'incremento).

Pertanto:

$$V_a = € (2.772,00 : 0,05) - € (2.786,00 + 6.000,00) =$$

$$= € 46.654,00$$

c) *Valore venale attuale conclusivo dell'immobile (Vi)*

Atteso tutto quanto sopra addotto e specificato, si assume, quale valore venale di mercato finale all'attualità (Vi) dell'immobile oggetto di perizia, la media aritmetica tra i due esiti estimativi innanzi ottenuti (Vc = valore su base comparativa e Va = Valore analitico per capitalizzazione diretta), ovverosia:

$$V_i = (V_c + V_a) / 2$$

$$\text{Quindi: } V_i = € \frac{(46.261,00 + 46.654,00)}{2} = € 46.457,50$$

$$\text{con arrotondamento} = € 46.500,00$$

b) Fondi agricoli in agro di Sava (TA)

Consistono in sei distinti appezzamenti di terreno di modesta estensione, peraltro prevalentemente a notevole distanza l'uno dall'altro, ricadenti nell'ambito della "Zona E-Rurale" del vigente strumento urbanistico comunale (**all.to n° 8**). Non è stato possibile visionare detti prèdi poiché nessuno degli eredi ne

conosce l'ubicazione; tuttavia agli stessi è noto che trattasi di terreni incolti e privi di fabbricati di qualsiasi natura, perciò hanno abilitato lo scrivente perito d'Ufficio a basarne la stima in rapporto alle risultanze catastali ed urbanistiche (strumento urbanistico comunale), come da dichiarazione a verbale di sopralluogo del 30/06/2022 (**all.to n° 1**). Si evidenzia che i cespiti in parola, stanti le prescrizioni urbanistiche di riferimento (**all.to n° 9**), non hanno alcuna potenzialità edificatoria.

Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo con la valutazione di ognuno degli appezzamenti riveniente da apposita indagine di mercato e tenuto anche conto delle indicazioni circa i Valori Agricoli Medi per la regione Puglia a cura dell'Agenzia delle Entrate.

LOCALITA'	FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLA	SUP.	QUOTA DI PROPRIETA' DE CUIUS	VALORE €/MQ	STIMA
Cancarone	37	344	338	113	1,00	113
Silea	20	238	1.248	227	1,00	227
San Giovanni	8	58	3.578	3.578	1,00	3.578
San Giovanni	8	65	5.162	5.162	1,00	5.162
San Giovanni	8	69	900	900	1,00	900
Scerza -S. Chiara	44	38	3.535	2.357	1,00	2.357
Totali			14.761	12.337		12.337

Riepilogo stima asse ereditario all'attualità

Beni mobili (complementi di arredo) = € 3.381,00

Beni immobili:

a) Fabbricato in Sava (TA) via Tevere, 14
€ 46.500,00 x 8/12 = € 31.000,00

b) Fondi agricoli in agro di Sava (TA) = € 12.337,00

Saldo c/c bancario n° 631027 BMP = € 46.236,00

Totale = € 92.954,00

Ripartizione per quote di spettanza tra gli eredi

██████████ = € 92.954,00 x 1/4 = € 23.238,50

██████████ = € 92.954,00 x 1/4 = € 23.238,50

██████████	██████████	= € 92.954,00 x 1/4	= € 23.238,50
██████████	██████████	= € 92.954,00 x 1/8	= € 11.619,25
██████████	██████████	= € 92.954,00 x 1/8	= € 11.619,25
Totale			= € 92.954,00

TRATTAZIONE ED ESITO DEL 2° QUESITO GIUDIZIARIO

“Verifichi se gli immobili caduti in successione siano comodamente divisibili pro quota tra tutti i coeredi (██████████, ██████████, ██████████ e ██████████) titolari della quota indivisa di un quarto (1/4) ed i nipoti ██████████ e ██████████ titolari della quota indivisa di un ottavo (1/8) ciascuno con conseguente redazione del progetto di divisione tenendo conto di tutti i beni mobili ed immobili surrichiamati e facendo salvi eventuali rimborsi e conguagli documentati”.

Considerate le connotazioni planovolumetriche e le dotazioni impiantistiche del fabbricato in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) ang. Via Napoli n° 37 (compresi i relativi complementi di arredo) nonché le complessive prerogative dimensionali e di collocazione territoriale proprie dei fondi agricoli in agro di Sava (TA), si ritiene impossibile, al di là di ogni ragionevole dubbio, la loro comoda divisibilità tra tutti i coeredi secondo le rispettive quote (ossia: 1/4 ciascuno per ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████; 1/8 ciascuno per ██████████ e ██████████).

TRATTAZIONE ED ESITO DEL 3° QUESITO GIUDIZIARIO

“Precisi se gli immobili siano o meno conformi alle prescrizioni urbanistiche ovvero se siano suscettibili di sanatoria”.

L'esito del quesito è già contenuto nello svolgimento del primo quesito giudiziario, allorché sono stati esaminati anche gli aspetti inerenti alla regolarità edilizia e catastale per la determinazione della stima del fabbricato in Sava (TA) via Tevere n° 14 (già via Tevere n° 8) ang. Via Napoli n° 37.

Allegati:

- n° 1) Verbali di sopralluogo;
- n° 2) Documentazione fotografica (n° 21 foto digitali a colori);
- n° 3) Planimetria stato attuale del fabbricato di via Tevere n° 14;
- n° 4) Planimetria catastale del fabbricato di via Tevere n° 14;
- n° 5) Visura storica del fabbricato di via Tevere n° 14;
- n° 6) Licenza edilizia, progetto originari e normativa urbanistica relativi al fabbricato di via Tevere n° 14;
- n° 7) Planimetria indicante la maggiore superficie del fabbricato rispetto al progetto assentito.
- n° 8) Fogli di mappa catasto terreni Comune di Sava (TA);
- n° 9) Normativa urbanistica zona rurale;
- n° 10) Comunicazioni PEC ricevute da legali difensori parti in causa;
- n° 11) Verbale inventario mobili del 4/11/2020;
- n° 12,12,14) Ricevute PEC invio alle parti della c.t.u. con allegati.

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Data, 29/09/2022

Il c.t.u.
geom. Scalia Angelo
(firma digitale)

