

TRIBUNALE DI TARANTO

Prima sezione civile



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



n° di ruolo generale 808/2022



Giudice

Dott. Marcello MAGGI

Ginosa, li 10 maggio 2023



Il c.t.u.
Geom. Angelo TRAETTA



Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Geometra Angelo TRAETTA in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella causa civile vertente innanzi al Tribunale di Taranto, prima sezione civile – tra:



1. PREMESSA

Al fine di meglio intendere lo scopo della presente perizia, si sintetizzano qui di seguito fatti e dati che dal punto di vista tecnico interessano l'oggetto della relazione.

Con atto di citazione del 24 gennaio 2010 la sig.ra I

con studio in Taranto



per sentire accogliere le seguenti conclusioni:

- 1) dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria dei beni caduti in successione e precisamente
 - a) terreno di natura uliveto sito in Toritto (BA) identificato in catasto al foglio 10 particella 1407 della superficie di ha. 0.70.57;
 - b) immobile urbano sito in Toritto (BA) alla via Galileo Galilei n. 7 in pianterreno identificato in catasto al fg. 10 p.lla 1523 sub. 1;



- 2) ordinare la divisione di tutti i beni che la costituiscono previa determinazione delle quote spettanti a ciascuno dei coeredi, disponendo, se ed in quanto necessario per la formazione delle quote, la vendita dei beni ereditari;
- 3) disporre delle spese della comunione come per legge ponendo le stesse, per quanto di ragione, a carico dei condividenti che dovessero determinarle con il loro comportamento processuale;
- 4) porre le spese del procedimento di mediazione a carico della sig.ra _____ stante la mancata comparizione della stessa in tale sede;
- chiedendo all'uopo disporsi la nomina di un c.t.u., che accerti la consistenza attuale del compendio immobiliare indiviso, predisponendo contabilmente il progetto divisionale;

Con comparsa di costituzione e risposta del 24 maggio 2022, si costituivano in giudizio il sig. _____ rappresentato e difeso da _____ con studio in Taranto alla via Mazzini n. 52, deducendo di essere concorde nel procedere allo scioglimento della comunione ereditaria ed alla divisione della stessa e di non opporsi alla c.t.u. richiesta da parte attrice ai fini dell'esatta individuazione dei cespiti ereditari, del valore e della formazione delle quote.

La sig.ra _____, invece si rende contumace, non presentandosi in giudizio nei termini prescritti oltre a non aver partecipato al procedimento di mediazione dinanzi all'organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Taranto.

Il Giudice Istruttore, nella persona del Dott. Marcello MAGGI, visti gli atti di causa e ritenuta la necessità di doversi disporre consulenza tecnica, nominava c.t.u. lo scrivente Geom. Angelo TRAIETTA e disponeva la comparizione del predetto nell'udienza del 02 marzo 2023.

Alla data stabilita, compariva dinanzi al Giudice il sottoscritto il quale dichiarava di accettare l'onorevole incarico e pronunciava la formula di rito del giuramento.

Il Giudice sottoponeva al C.T.U. i quesiti di cui all'Ordinanza del 02 marzo 2023 e precisamente:

- 1) dica il c.t.u. quale sia il valore all'attualità di ciascuno dei cespiti da dividere;
- 2) precisi inoltre se si tratta di immobili comodamente divisibili in natura ed in rapporto alle quote da determinarsi;
- 3) formi, ove possibile, uno o più progetti di divisione in natura con determinazione dei rispettivi conguagli;

disponendo inoltre:

il c.t.u. ad utilizzare il mezzo proprio per raggiungere la ubicazione dei beni oggetto di accertamento;

nonchè ad accedere agli uffici pubblici al fine di acquisire documentazione anche finalizzata all'accertamento, e che pure commette al c.t.u., della regolarità del fabbricato;
assegnando

- le parti a nominare i propri consulenti sino all'inizio delle operazioni peritali;
- ai consulenti di parte eventualmente nominati il termine sino al 05 luglio 2023 entro il quale trasmettere al c.t.u. le proprie osservazioni sulla relazione;
- al c.t.u. termine sino al 10 settembre 2023 entro il quale depositare la relazione, le osservazioni delle parti e le eventuali note scritte integrative della relazione contenenti controdeduzioni tecniche alle osservazioni ed alle conclusioni formulate dai c.t.p.
rinviando la causa all'Udienza del 28 settembre 2023.

2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI – ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Accettato il mandato e reso edotto dei quesiti, lo scrivente provvedeva a scaricare dal portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia "PST" i fascicoli di parte, al fine di disporre dei primi necessari elementi per dare inizio alle operazioni di perizia.

Preventivamente quindi all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa prodotti dai rispettivi procuratori delle parti.

Successivamente, si sono compiute indagini di accertamento presso il sito dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Bari-Territorio, per la richiesta di documentazione catastale (visure, planimetrie ecc.) nonchè presso gli Uffici Comunali di Toritto per la richiesta di documenti amministrativi (certificazione di destinazione urbanistica) al fine di accertare quanto necessario per le operazioni peritali affidatemi.

Ulteriori indagini informali si sono effettuate presso tecnici e operatori immobiliari della località al fine di meglio conoscere alcune caratteristiche del territorio.

3. MEZZO ISTRUTTORIO

Il giorno 18 marzo 2023, alle ore 11:00 così come comunicato a mezzo PEC ai procuratori delle parti, il sottoscritto si è recato in Toritto (BA) sui luoghi oggetto di causa fissando l'appuntamento presso l'unità abitativa sita alla via Galileo Galilei civico 7.

Il sopralluogo avveniva alla presenza della sola parte ricorrente sig.ra

che con animo pacato rendeva accessibili i luoghi di causa al sottoscritto.

Costituito l'Ufficio ed informata la parte presente dei quesiti ricevuti, si procedeva alle operazioni di rito.

Le operazioni peritali avevano inizio con l'identificazione degli immobili de quo nonché la sommaria ricognizione generale dei luoghi, durante la quale si svolgevano operazioni di rilievo metrico e opportuna documentazione fotografica, che si allegano alla presente perizia.

Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale debitamente sottoscritto dalla parte intervenuta. A tale primo accesso non sono seguiti ulteriori sopralluoghi.

Quanto fin qui riportato trova riscontro nell'allegato verbale di sopralluogo.

Da tutto quanto sopra accertato in fase di istruttoria è emerso quanto forma oggetto della presente relazione.

4. RELAZIONE DI PERIZIA

In armonia all'incarico conferitomi dalla V.S. e sulla base degli accertamenti e rilievi eseguiti, rispondo ai quesiti postimi, suddividendo l'esposizione per comodità e maggior chiarezza nei seguenti titoli:

- a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- b) SITUAZIONE CATASTALE
- c) PROVENIENZA DELLA MASSA COMUNE
- d) SITUAZIONE IPO-CATASTALE
- e) DATI URBANISTICI
- f) NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE
- g) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA COMUNIONE
- h) GODIMENTO DEGLI IMMOBILI
- i) LEGITTIMITA' URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI
- j) PROCESSO DI VALUTAZIONE
- k) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELLA MASSA COMUNE
- l) CALCOLO DELLE QUOTE SPETTANTI A CIASCUN PARTECIPE
- m) DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE
- n) CONCLUSIONI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La massa comune, viene individuata in loco dai seguenti cespiti immobiliari:

- 1) unità abitativa sita in Toritto (BA) alla via Galileo Galilei n. 7 in pianterreno;
- 2) terreno di natura uliveto sito in Toritto (BA) alla cont.da "Votano" o "Parco La Grotta";

SITUAZIONE CATASTALE

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, del Comune di Toritto, la proprietà delle parti in causa, attualmente, risulta censita con i seguenti identificativi:

Ditta:



catasto terreni

Fg.	P.IIa	qualità	classe	R.D.	R.A.	Superficie ha.
10	1407	uliveto	2	€ 34,62	€ 23,69	0.70.57

catasto fabbricati

Fg.	P.IIa	Sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
10	1523	1	A/4	4	Vani 1,5	€ 75,92

All'uopo si precisa che la planimetria catastale in atti dell'immobile in oggetto (depositata al catasto fabbricati in data 20/01/1940) non risulta conforme allo stato di fatto.

La stessa infatti, risulta graficamente non correttamente rappresentata per la mancanza del locale igienico e della parete divisoria interposta tra la zona anteriore e quella posteriore del vano.

PROVENIENZA DELLA MASSA COMUNE

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti in possesso delle parti in causa, germani nel modo seguente:

quanto al terreno



SITUAZIONE IPO-CATASTALE

Dalla documentazione ipo-catastale degli atti allegata, si evidenzia la ricostruzione analitica delle vicende relative ai beni di che trattasi, con le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie con periodo ispezionato dalla data di informatizzazione (25/01/1996) al giorno della richiesta (27/03/2023),

Pertanto qui di seguito si elenca quanto riscontrato durante le indagini telematiche svolte presso il preposto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari:

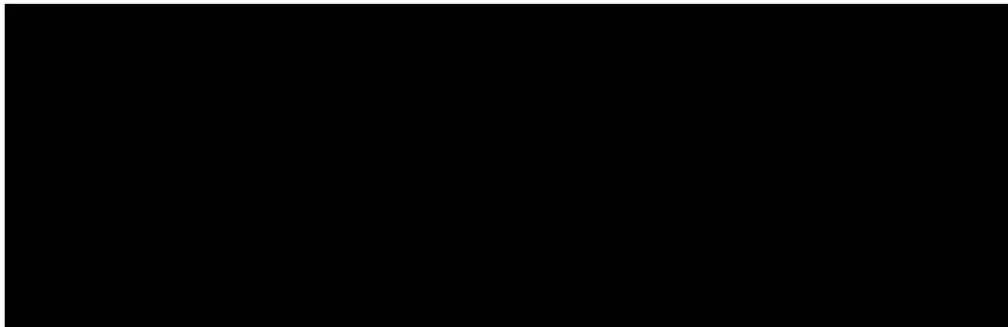
Immobile attualmente censito al catasto fabbricati al fg 10 p.la 1523 sub. 1 - Toritto

1)



Immobile attualmente censito al catasto terreni al fg 10 p.la 1407 - Toritto

1)



2)

DATI URBANISTICI

Il Comune di Toritto (BA) è dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con Del. di G.R. n. 45 del 12/02/2002.

Successivamente, con varie deliberazioni del Consiglio Comunale, ha adottato specifiche varianti al P.R.G.

Le varianti, così come riportato nei dispositivi deliberativi, riguardano la modifica del testo originale delle N.T.A. del P.R.G. e del Piano Planovolumetrico delle zone B.

Al fine di una univoca rilettura delle norme oggetto di variante, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 559 del 28/03/2013, viene approvata in via definitiva la variante al P.R.G. del Comune di Toritto (BA) avente ad oggetto "Variante al P.R.G. per modifiche alle N.T.A. D.C.C. n. 9 e n. 56/2009, n. 38 e n. 58/2009".

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 05/04/2023 prot. 5521 dal Responsabile del settore III Tecnico – ██████████ del Comune di Toritto si attesta che l'area entro cui insiste

il terreno di cui al foglio 10 p.la 1407 ricade in zona tipizzata "E1 – Agricola Normale" mentre

il fabbricato di cui al foglio 10 p.la 1523 ricade in zona tipizzata "B1 – art. 72 – zona di completamento".

All'uopo si precisa che, nell'approvata variante al P.R.G. innanzi indicata è prevista, (all'art. 3 del Piano Planovolumetrico delle zone B del P.d.F. – Zone comprese nei "comparti") la possibilità di procedere alla costruzione per sopraelevazione del solo piano terra degli edifici esistenti, di un piano di altezza di mt. 2,70 + 0,30 con un arretramento rispetto al filo strada edificato di mt. 1,00 per strade comprese tra 4 e 6 mt.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

IMMOBILE URBANO - (abitazione-lastrico solare)

L'immobile urbano interessato dal contenzioso in questione trattasi di un fabbricato realizzato presumibilmente agli inizi degli anni 1940, composto da piano terra con sovrastante lastrico solare sito nell'abitato del Comune di Toritto (BA) alla via Galileo Galilei civico 7.

Detto immobile situato in posizione centrale dell'abitato, confina nella sua interezza a sud con la predetta strada via G. Galilei da cui si accede, ad ovest con proprietà ██████████ (p.la 1275 sub. 9), a nord con il giardino comunale (p.la 883) e ad est infine con la proprietà ██████████ (p.la 1523 sub. 4).

La zona entro cui ricade l'immobile è identificata come "centro cittadino, posta in prossimità dal nucleo storico ed a pochi metri dalla "piazza vecchia" (piazza Vittorio Emanuele II), sulla quale si affaccia il medioevale "Palazzo marchesale" e la "piazza nuova" (piazza Roma, ora piazza Aldo Moro), alberata e con al centro una fontana dedicata ai caduti delle guerre mondiali, nonché dalle principali arterie Via G.A. Pugliese, via Cadorna, via Municipio ecc. tutte facilmente raggiungibili.

La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di edifici di non recente costruzione, parte dei quali ristrutturati e sviluppati su uno o più livelli, generalmente realizzati in muratura portante e destinati prevalentemente ad abitazione i piani superiori e ad attività terziaria e/o commerciale i piani terra.

La zona è dotata di buona rete viaria con presenza nelle zone limitrofe di esercizi commerciali e servizi vari quali ad esempio, sportelli bancari, farmacie, supermercati e quant'altro di utile per il normale svolgimento del quotidiano vivere civile.

Le planimetrie allegate, rendono conto della distanza che intercorre tra il suddetto immobile ed il centro dell'abitato.

Il fabbricato è individuato, secondo il sistema di riferimento geografico World Geodetic System 84 (WGS84), con latitudine Nord 40° 59' 47.84" e longitudine Est 16° 40' 49.55".

IMMOBILE EXTRAURBANO - (terreno)

Il "fondo rustico" viene approssimativamente individuato in loco da un unico appezzamento di terreno ubicato alla contrada "Votano" o "Parco La Grotta" nel versante periferico ad est dell'abitato del Comune di Toritto (BA) distante circa 650 mt. in linea d'aria dall'unità abitativa innanzi descritta, in una zona a prevalente destinazione agricola.

Vi si accede dal centro dell'abitato Piazza Aldo Moro, percorrendo varie arterie (via Bonacchi, Piazza Vittorio Emanuele III, via Pacione, via San Nicola, via Cantone Veronica) sino a raggiungere la vecchia strada comunale per Acquaviva, in prossimità del cimitero, per poi immettersi su una stradina interpodereale denominata catastalmente "vicinale Antica Dirizzo" percorrendo un tratto di circa 400 mt. raggiungendo così i luoghi di causa.

Il fondo non è direttamente accessibile dalla predetta stradina interpodereale, se non da percorso/servitù posto sul lato sud dello stesso, costituita da una striscia di terreno avente una larghezza di circa 3,5 mt. facente parte della particella 1408 di altra proprietà.

La zona ove ricade l'immobile interessato, evidenzia nelle immediate vicinanze un modesto insediamento di fabbricati destinati per attività terziarie.

Al momento del sopralluogo la comproprietaria sig.ra [REDACTED], presente, forniva allo scrivente indicazioni circa la proprietà oggetto di causa, per la riconoscibilità in loco della stessa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA COMUNIONE

ABITAZIONE – censita in Catasto al fg. 10 p.IIa 1523 sub. 1

L'unità immobiliare interessata, la cui conformazione è riportata nell'allegato grafico trattasi di una vecchia unità abitativa autonoma posta su un unico livello in pianterreno avente una struttura portante costituita da muratura in blocchi di tufo di spessore variabile e copertura arcuata del tipo a volta a crociera.

L'immobile, di scarso livello architettonico presenta prospetti semplici e lineari realizzati con materiali di discreta qualità, la facciata di prospetto prospiciente la pubblica via, presenta sulla parte sottostante un rivestimento in pietra per circa 1,50, mentre la parte superiore è intonacata a civile liscio tinteggiata di colore bianco, mentre la facciata posteriore prospiciente il giardino comunale è completamente cieca.

Il varco di accesso posto come già detto al civico 7 di via Galileo Galilei è presidiato da portone in legno con sovrastante sopra luce.

L'immobile avente nella sua interezza una configurazione geometrica a forma pressochè quadrangolare con dimensioni in pianta di circa mt. 6,90 (fronte strada) x mt. 8,05 (profondità) si estende su una superficie coperta in proiezione di circa mq. 55,55 ed è composta di un vano unico (separato da parete a mezz'altezza) con insistente locale igienico ed annesso separato vano, quest'ultimo posizionato sotto la rampa della scala che conduce al lastrico solare.

La superficie utile calpestabile complessiva è pari a circa 43,00 mq. così tipologicamente distribuita:

ingresso-cucina-pranzo = mq. 13,20

bagno = mq. 2,30

camera da letto = mq. 18,90

ripostiglio-sottoscala = mq. 8,50

L'altezza del locale, considerata dal piano di calpestio, misura mt. 4,24 alla chiave e mt. 2,00 circa quella minima all'imposta della volta, mentre il vano sottoscala costituito da tre diverse volte di copertura, misura (quello principale) mt. 2,90 alla chiave e mt. 1,85 all'imposta della volta.

L'unità è garantita d'illuminazione naturale diretta per mezzo di una finestra avente dimensioni di circa mt. 0,80 x 0,85 oltre al portone di ingresso delle dimensioni di mt. 1,30 x 2,75 compreso di sopra luce.

Per quanto attiene le caratteristiche di finitura, in generale, i locali sono rifiniti internamente con materiali di discreta qualità.

In merito a queste caratteristiche si evidenzia quanto segue:

- il piano calpestio del locale principale è pavimentato con marmette in graniglia di marmo a pezzatura quadra di cm. 30 x 30, mentre il locale igienico è pavimentato con piastrelle in materiale ceramico a pezzatura rettangolare di cm. 20 x 30 di colore chiaro, tutti in discreto stato senza evidenti segni di rottura o di sconnessione;
- zoccolino battiscopa perimetrale con listelli in marmo;
- le pareti interne, sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio tradizionale e generalmente completate con idropittura a tempera tinteggiati di colore bianco così pure l'intradosso della volta;
- le pareti del bagno sono rivestite per un'altezza di circa mt. 2,00 ca. con piastrelle in ceramica a forma quadra di cm. 20 x 20 di colore celeste chiaro, le parti terminali delle pareti e la soffitta sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- all' interno del locale destinato a bagno sono sistemati i normali apparecchi sanitari in vetro-china, di mediocre fattura, quali vaso igienico dotata di cassetta di scarico, bidet, lavabo e piatto doccia completi di rubinetto a doppia mandata (caldo/freddo). Insiste altresì all'interno dell'immobile, un piccolo boiler elettrico da lt. 20 ca. collocato sovrastante il locale igienico (aderente la parete posta su via G.Galilei), nonché un contatore idrico di vecchia generazione allocato in apposita nicchia nella parete sx del varco di accesso cui segnava in fase di sopralluogo un consumo idrico di circa 1319,372 mc.;
- gli infissi esterni sono a struttura lignea a due ante, porta di ingresso con sopra luce e finestra dotata di vetri e scure, in pessimo stato;
- le porte interne per l'accesso ad ogni singolo vano sono limitate alla sola porta del bagno del tipo a bandiera in legno;

per quanto attiene gli impianti, l'immobile risulta provvisto di tutti gli allestimenti, quali:

- idrico-fognante il cui approvvigionamento nonché le modalità di smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo dei rispettivi impianti collegati alla rete comune di distribuzione;
- elettrico, del tipo sottotraccia, completo di elementi ed adeguati congegni per assicurare la funzionalità (non a norma) - precisando all'uopo che allo stato dei

luoghi l'unità era alimentata da energia elettrica collegata alla rete pubblica, il cui contatore, al momento del sopralluogo, segnava i seguenti dati:

numero cliente > 709 998 340

fascia oraria > F3.

lettura in A1 > 000017

lettura in A2 > 000007

lettura in A3 > 000090

- termico - inesistente

Lo stato conservativo dell'immobile risulta essere nel complesso mediocre, l'ispezione ha evidenziato all'interno dei locali la presenza di modesta umidità pregressa rinvenuta sulle pareti perimetrali prospicienti la strada (via Galileo Galilei), in particolare in corrispondenza tra il piano calpestio e l'attacco della muratura nonché, ed in modo meno evidente, sulle pareti del sottoscala.

LASTRICO SOLARE – non censito in catasto

E' parte integrante dell'immobile appena descritto, un lastrico solare praticabile pavimentato (a copertura dell'unità abitativa posta a piano terra) a cui si accede mediante scala del tipo monorampa posta all'interno dell'unità abitativa sul lato dx rispetto all'accesso.

Detto lastrico, avente una configurazione geometrica a forma pressochè quadrangolare si estende su una superficie complessiva di circa mq. 55,55 con dimensioni in pianta di circa mt. 6,90 (fronte strada) x mt. 8,05 (profondità).

Sullo stesso lastrico solare si eleva il torrino scala, avente dimensioni in pianta di mt. 1,53 x 5,80 circa posto in aderenza la parete est di confine ed arretrato di circa mt. 2,25 dal filo strada.

TERRENO - censito in Catasto al fg. 10 p.IIa 1407

Trattasi di un fondo rustico, costituito da un'unica particella catastale, confinante nella

La configurazione geometrica del fondo è definita da una forma di rettangolo irregolare con lati di circa mt. 47 per quello esposto a est, mt. 136 per quello esposto a sud, mt. 54 per quello esposto a ovest e mt. 139 per quello esposto a nord.

Allo stato dei luoghi il fondo non è perfettamente riconoscibile in quanto i confini non sono materializzati, privo di qualsiasi termine di riferimento, ad eccezione del lato esposto a ovest (più riconoscibile e di alcuni tratti dei lati esposti a nord e ad est che presentano un residuo di muro a secco costituito da blocchi di pietra opportunamente disposti e assemblati.

L'appezzamento situato alla quota media di 231 mt. s.l.m., morfologicamente si presenta per la maggior parte dell'estensione quasi in piano con leggero costante declivio da ovest ad est, dove la parte terminale del fondo (lato est) degrada vistosamente con una vistosa scarpata.

Coerentemente con quanto colturalmente è riportato in catasto, l'appezzamento di terreno al momento del sopralluogo era investito ad uliveto con piante adulte a media e piccola taglia, per un complessivo di circa 90 piante disposte su sei filari tutti allineati a sesto pressochè regolare.

Allo stato dei luoghi l'impianto è risultato piuttosto degradato, quasi di abbandono le cui piante riversano in uno stato di deperimento e di improduttività.

Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche del terreno, le stesse posso così definirsi:

fertilità – buona, in quanto il lotto risulta essere piuttosto umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, condizioni che assicurano una produzione unitaria media;

giacitura – pianeggiante, il lotto si presenta con una pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

esposizione – buona, il fondo presenta condizioni di esposizione ottimale a beneficiare dell'irraggiamento solare in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali, privo di fenomeni negativi come l'esposizione a venti pregiudizievole sulla produzione;

accesso – sufficiente, in quanto avviene con percorso/servitù che crea difficoltà provvisoria, facilmente superabili comunque per un tratto di circa 40 mt. e comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

forma – normale, l'appezzamento è di forma pressochè rettangolare adeguata (senza strisciforme o con angoli acuti) senza pregiudizio per la coltivazione;

ampiezza – medio appezzamento, rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stessa qualità di coltura nella zona;

ubicazione – eccellente posizione rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali (ubicato nel raggio di 5 km. dal centro urbano);

densità delle piante – ordinaria, atteso che il sesto dell'impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno e non a macchia di leopardo o con densità inferiore al 50% di quella ordinaria (n. piante per ettaro);

età piante arborre – media, in quanto il taglio può considerarsi ad un intervallo temporale compreso tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo.

GODIMENTO DEGLI IMMOBILI

All'accesso presso l'unità abitativa in oggetto, il sottoscritto non reperiva in loco alcuna persona, l'interno dei locali risultava modestamente arredata con suppellettili vari, si rinveniva nella zona anteriore la presenza di un lavello cucina con mobile, una cucina a gas con forno elettrico, un tavolo in legno con quattro diverse sedie ed un piccolo e vetusto frigo mentre nella zona posteriore la presenza di un letto doppio, un piccolo armadio in legno, un comò in legno a sei cassetti, una brandina, sei sedie in legno nonché materiale di vario genere.

Il fondo rustico invece, come già detto è risultato trascurato pressoché allo stato di abbandono.

LEGITTIMITA' URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell' immobile urbano oggetto di stima, onde consentire la commerciabilità dello stesso ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i., da accertamenti e verifiche tecniche eseguite presso i competenti uffici si è accertato che l' immobile di cui all'oggetto è stato edificato in regime libero all'inizio degli anni 40.

Tanto si afferma, atteso che, l'immobile interessato risulta denunciato al Ministero delle Finanze – Dipartimento Generale della Proprietà immobiliare Urbana con scheda n. 1305443 la cui planimetria compilata dal tecnico dichiarante Geom. [REDACTED] è datata appunto "20-01-1940".

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima

Il Giudice Istruttore, ha ritenuta la necessità di doversi disporre consulenza tecnica, onde effettuare una valutazione economica dei beni immobili ai fini della disposizione della

divisione giudiziaria, per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale degli immobili.

Criteria e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la "divisione" di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine ulteriori aspetti economici, derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato che comunque non si addicono al caso in esame, quali:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di un complesso omogeneo;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato;

i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), altrettanto dicasi per il valore del bene trasformato che deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare

Il Comune di Toritto è una cittadina di circa 8.000 abitanti della provincia di Bari, distante 25 Km. a sud/ovest dal capoluogo, presso la ex S.S. 96 (ora provinciale) dove gran parte del territorio si trova all'interno del parco nazionale dell'Alta Murgia.

Il territorio, esteso su una superficie di circa 74 kmq, sull'altopiano della Murgia, comprende terreni coltivabili (uliveti e mandorleti).

Trattasi di una località con prevalente vocazione agricola in particolare per la produzione di mandorle (Toritto ha la più alta produzione in Italia in rapporto agli abitanti), a cui si affiancano uliveti e vigne, ed una marginale vocazione turistica, prevalgono le residenze principali e sono trascurabili le 2° case.

analisi del mercato per gli immobili urbani – abitazioni

L'unità abitativa oggetto di stima è sita come già detto nel "centro cittadino", gli immobili che rientrano in questa area immobiliare urbana sono principalmente abitazioni civili e negozi in uno stato conservativo normale.

E' doveroso precisare che negli ultimi anni la situazione di mercato del Comune ha avuto un andamento piuttosto statico, sia come quantità di trattative (con preferenza del nuovo sull'usato), sia come quantità di offerte netta prevalenza di queste ultime sulla domanda.

Tali condizioni, soprattutto in questi anni di particolare crisi economica ha visto il mercato immobiliare in continua flessione con una notevole riduzione del numero di compravendite, circostanza che, di conseguenza ha influenzato sull'andamento e il ridimensionamento dei prezzi di mercato, a grave svantaggio di quelle unità immobiliari datate, di modeste dimensioni, oppure prive dei comforts abitativi che le attuali condizioni sociali impongono.

Si è appurato che nella località, negli ultimi mesi, i prezzi medi per gli immobili residenziali in vendita hanno subito una diminuzione di circa il 4,85% a differenza degli affitti che hanno subito un aumento di circa il 26,35%.

La zona ove insiste l'immobile in esame, si presenta urbanisticamente satura, non vi sono nuovi interventi edilizi e vi è una carenza di richieste rispetto alle offerte, le cui poche occasioni sono comunque raccolte da chi ha ancora capacità di investimento.

Per quanto concerne l'unità immobiliare interessata, tenuto conto delle particolari caratteristiche, dei loro comodi attivi e passivi, delle modeste dimensioni, nonché dello stato manutentivo, la stessa può rientrare in una fascia "sufficiente" di vendibilità.

analisi del mercato per gli immobili extraurbano - terreni

Dall'indagine sul mercato fondiario emerge che dopo la brusca frenata del 2020 causata dalla pandemia, il prezzo della terra ha ripreso a crescere, in concomitanza con un notevole aumento dell'attività di compravendita, sebbene il valore reale del patrimonio fondiario continui a diminuire a causa di un tasso di inflazione nettamente superiore a quello riscontrabile negli ultimi anni.

Se da un lato, infatti, si è assistito alla crescita costante dei prezzi della terra, dall'altro questi hanno subito una svalutazione in termini reali legata all'aumento del costo della vita.

Metodologia estimativa adottata – per l'immobile urbano (abitazione e lastrico solare)

Nel caso in esame, pur trovandoci in presenza di un mercato stazionario, per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile de quo si ritiene di escludere a priori il metodo determinato con il costo di costruzione e/o per riproduzione in quanto non si è in presenza di una destinazione "non ordinaria" del bene oggetto di stima né dell'assenza di un mercato di riferimento per le peculiarità intrinseche dello stesso, pertanto il sottoscritto addiverrà al valore di mercato dell'immobile, attraverso la media delle seguenti metodologie:

- 1) stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
- 2) stima per capitalizzazione dei redditi;
- 3) stima sintetica comparativa per "Punti di Merito" o "Valori Tipici".

stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio del Mercato Immobiliare, ha registrato nel 2° semestre del 2022 per gli immobili siti nel comune di Toritto fascia:

"centrale/ Nucleo Antico" - codice zona B1,

destinazione residenziale in stato conservativo "normale", con tipologia "abitazioni di tipo economico", valori con un range che va da un minimo di €. 650,00 a un massimo di €. 850,00 per mq.;

Per il cespite in oggetto, in considerazione della specifica destinazione d'uso (si rammenta che catastalmente risulta essere una A/4 ossia abitazione popolare) delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti bagni, serramenti ed infissi); caratteristiche posizionali; luminosità; funzionalità degli ambienti, si ritiene di assumere il valore di € 650,00 per m² di superficie commerciale (lorda), al quale si applicano i seguenti fattori di riduzione e/o aumento:

10,0 % in riduzione in quanto - l'unità immobiliare non è propriamente un alloggio così come inteso dai criteri valutativi adottati dall'OMI, di tipo economico ma popolare;

- 5,0 % in riduzione in quanto - lo stato conservativo dell'unità immobiliare non è ordinariamente normale dato che, pur potendosi definire nel complesso sufficientemente accettabile, risulta penalizzato per il suo stato manutentivo e conservativo;

- 2,0 % in riduzione in quanto – non è dotato di impianto termico;

- 5,0 % in riduzione in quanto - il taglio dimensionale risulta essere di ridotte dimensioni (appena mq. 34,50 calpestabili oltre a mq. 8,50 di sottoscala);

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a $(10,0 + 5,0 + 2,0 + 5,0) = - 22,0 \%$ si ottiene il valore di superficie commerciale pari 507,00 €/m² (€ 650,00 – 22,0 %)

E' così possibile determinare la stima del valore di mercato:

	Superficie convenzionale m ²	Coefficiente di omogeneizzaz	Superficie omogeneiz. m ²	Valore di mercato €/ m ²	Valore arrotondato €
vani e accessori	55,55	100%	55,55	507,00	28.163,85

Il suddetto valore O.M.I., seppure solo di riferimento, è dedotto da fonte ufficiale, derivante da banche dati di compravendita, basate in particolar modo sugli archivi delle conservatorie dei registri immobiliari, oltre che sulle consultazioni delle agenzie immobiliari e sulle aste eseguite presso i tribunali.

stima per capitalizzazione dei redditi

E' stato applicato un secondo metodo quale il "metodo analitico per capitalizzazione dei redditi", tenente conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui

vengono detratte le spese di parte padronale, infine, il reddito netto determinato come detto poc'anzi, viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile che si ottiene espletando la formula $Bf = RIt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (RIt) è il reddito complessivo del proprietario a fine anno ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio medio di capitalizzazione è dello 0,04, calcolato con la formula $r = \sum Bf / \sum V$, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

determinazione RIt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione.

Il canone per la locazione di U.I. con

destinazione residenziale in stato conservativo “normale”,

è dell'ordine che va da un

minimo di 2,50 €/mq a un massimo di 3,00 €/mq di superficie lorda

(range che trova perfetta coincidenza con i valori di locazione indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) relativi al 2° semestre 2022 (min. 2,20 €/mq – max 2,80 €/mq di S.L.)

ottenendo i seguenti valori medi di locazione per superficie netta

$[(€ 2,50 + € 3,00 / 2) + (€ 2,20 + € 2,80 / 2)] : 2 = € 2,625 /mq$ di superficie lorda

A suddetto valore di locazione si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima.

Si tiene quindi conto dello stato di conservazione dell' immobile che, in questo caso, è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione per una percentuale stimata pari al 5%.

Il valore di locazione espresso in €/mq per mese applicabile risulta pertanto:

$€ 2,625 - 5\% = € 2,493 /mq$ di superficie lorda

Si ha quindi:

superficie lorda mq. 55,55

Canone totale annuo = mq. 55,55 x € 2,493 = € 138,48 al mese x 12 mesi = € 1.661,76 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – Spese:

Bf = 1.661,76 – 30% = € 1.163,23 (Beneficiario fondiario)

si ha quindi i seguenti valori

destinazione	Bf €	tasso	Bf/r	Valore €
residenziale	1.163,23	4,0%	1.163,23 / 0,04	29.080,75

stima sintetica comparativa per “Punti di Merito” o “Valori Tipici”

È stata fatta una terza valutazione applicando il metodo sintetico comparativo con “Punti di Merito” attraverso un particolare modello di procedimento comparativo diretto, riconducibile ad una analisi di tipo multicriteriale in grado di cogliere la peculiarità di un

immobile, aventi caratteristiche ordinarie sotto il profilo estrinseco ed intrinseco con riferimento anche alla consistenza.

Tale procedimento consiste nell'attribuire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (V_m), ottenuto attraverso la comparazione con beni ordinariamente presenti sul mercato, un coefficiente (k) maggiore o minore dell'unità, in considerazione dell'apprezzamento conseguente alle caratteristiche possedute dall'immobile in oggetto (sia con riferimento alla localizzazione che alla tipologia e consistenza), rispetto a quelle possedute dai fabbricati ordinari.

Ne consegue pertanto che il più probabile valore di mercato (V_{pm}) del bene in oggetto possa essere così determinato: $V_{pm} = k * V_m$

In particolare vengono analizzate le caratteristiche costitutive del bene oggetto di stima (caratteristiche estrinseche-posizionali, intrinseche-posizionali, produttive e tecnologiche) da cui dipende il valore del bene "ordinario".

A tali caratteristiche risultano associati una serie di coefficienti ("punti di merito" o "pesi") che ne descrivono l'importanza, secondo lo schema di seguito riportato.

Punti di merito attribuiti alle caratteristiche di beni immobili simili a quello oggetto di stima con caratteristiche di ordinarietà

Tali coefficienti, la cui sommatoria risulta pari al 100%, si riferiscono a beni simili a quelli oggetto di stima, ma caratterizzati da ordinarietà nelle finiture interne, nella peculiarità di utilizzo e nella consistenza.

Attraverso un'analisi attenta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima finalizzata al confronto con immobili simili presenti al contorno, è successivamente possibile apportare le opportune riduzioni e/o maggiorazioni ai coefficienti sopra indicati, il cui valore complessivo esprime il coefficiente "k" di deprezzamento o di valorizzazione del valore riguardante il bene oggetto di stima.

Ciò premesso, effettuate le opportune indagini, è stato possibile determinare i seguenti coefficienti di apprezzamento "k" degli immobili oggetto di stima.

Da ciò consegue che il coefficiente "k" per ogni singolo immobile risulta così stimato:

	<i>Punti di merito attribuiti alle caratteristiche</i>	
	<i>di beni immobili simili a quello oggetto di stima con caratteristiche di ordinarietà</i>	<i>estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima</i>
CARATTERISTICHE	peso	peso
<u><i>estrinseche posizionali</i></u>		
ubicazione	8	7
accessibilità	7	6
servizi	7	6
qualità al contorno	7	6
<u><i>intrinseche posizionali</i></u>		
livello piano	8	6
consistenza	7	5
orientamento, soleggiamento, luminosità	7	5
panoramicità	7	6
<u><i>produttive</i></u>		
oneri manutentivi	7	6
suscettività di vendita	7	6
suscettività di locazione	7	6
<u><i>tecnologiche</i></u>		
finiture	7	5
impianti	7	5
stato di degrado fisico e di obsolescenza economica	7	5
TOTALE	100	80

Ciò premesso, effettuate le opportune indagini di mercato, al fine di ricercare i valori effettivamente praticati per fabbricati analoghi a quelli oggetto di stima, condotte particolarmente attraverso contatti con operatori ed agenzie immobiliari, è stato possibile determinare per comparazione diretta, tenuto conto delle particolari caratteristiche degli immobili in esame dei loro comodi attivi e passivi, i seguenti valori di mercato unitari degli immobili ordinari simili a quelli oggetto di stima, con un range che va da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 800,00

ottenendo i seguenti valori medi di mercato per superficie lorda

$$€ 500,00 + € 800,00 = € 1.300,00 / 2 = € 650,00 /mq lordo$$

Pertanto nel nostro caso avremo:

- Parametro medio di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima €/mq. 650,00
- Percentuale di comodi differenziali stimati Attivi > 0 %

- Percentuale di comodi differenziali stimati Passivi > - 20 %
- parametro di mercato del bene oggetto di stima: € 650,00 x 0,80 = €/mq. 520,00

si hanno quindi i seguenti valori

destinazione	piano	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore €
residenziale	terra	mq. 55,55	520,00	28.886,00

Dai valori di stima desunti dai tre metodi sopradescritti,

- 1) stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio
- 2) stima per capitalizzazione dei redditi
- 3) stima sintetica comparativa per "Punti di Merito"

si ritiene che il più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto della presente relazione ammonta (escluso le spese occorrenti di seguito indicate) ad € 28.710,20 così dato:

unità immobiliare	Metodo di stima - n. 1	Metodo di stima - n. 2	Metodo di stima - n. 3	Valore Medio (Vm)
sita in Toritto (BA) alla via Galileo Galilei n. 5 p.no terra foglio 10 p.lla 1523 sub. 1	€ 28.163,85	€ 29.080,75	€ 28.886,00	€ 28.710,20

Sulla scorta di quanto fin qui esposto, in considerazione del valore di stima desunto dai tre metodi sopradescritti pari ad € 28.710,20 si ritiene adeguare il valore stimato con una riduzione di € 2.200,00 occorrenti per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e di certificazione, così dato

- spese tecniche per regolarizzazione urbanistica per modifiche interne - a stima € 700,00
- oneri comunali e sanzioni amministrative - a stima € 1.000,00
- variazione catastale per l'adeguamento alla reale situazione dei luoghi - € 300,00
- dotazione di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) - € 200,00

Pertanto a giudizio del sottoscritto, il valore complessivo dell'immobile da considerare (€ 28.710,20 - 2.200,00) è, in cifra tonda per difetto

€ 26.500,00 – (dicansi ventiseimilacinquecento /00)

Per il lastrico solare praticabile, nel calcolo del valore di mercato si è fatto riferimento all'art.13 lett. e) della Legge 392/1978 (Equo Canone), che indica nella percentuale del

15% della superficie reale la misura della superficie convenzionale (di calcolo) per superfici scoperte di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo.

Nonché tenuto conto della "Variante al P.R.G. per modifiche alle N.T.A. D.C.C. n. 9 e n. 56/2009, n. 38 e n. 58/2009" ed in particolare dell' art. 3 del Piano Planovolumetrico delle zone B del P.d.F. – Zone comprese nei "comparti" – che consente di procedere alla costruzione per sopraelevazione del solo piano terra degli edifici esistenti, di un piano di altezza di mt. 2,70 + 0,30 con un arretramento rispetto al filo strada edificato di mt. 1,00 per strade comprese tra 4 e 6 mt.

Dalle misurazioni effettuate in loco, è risultato che l'area solare oggetto di valutazione ha la seguente consistenza: mt. 6,90 x 8,05 = mq. 55,55

Pertanto avremo

superficie totale oggetto di stima = mq. 55,55 x 0.15 = mq. 8,33

Stima con il metodo della Comparazione Diretta (V):

Valore medio unitario € 650/00 al mq. per immobili simili

$V = € 650,00 * mq. 8,33 = € 5.414,50$

Pertanto a giudizio del sottoscritto, il valore del lastrico solare è, in cifra tonda per eccesso

€ 5.500,00 – (diconsi cinquemilacinquecento /00)

Metodologia estimativa adottata – per l'immobile extraurbano (terreno)

Considerate le caratteristiche dell' immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il più probabile prezzo al quale l'appezzamento di terreno potrà essere venduto in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno fare ricorso al metodo sintetico particolarmente alle seguenti metodologie di stima basata:

- sulla rivalutazione catastale del reddito dominicale;
- dai valori agricoli medi della provincia di Bari (Comune di Toritto) relativi all'ultima annualità pubblicata sul B.U.R. n. 125 del 24/09/2015 pronunciamento Commissione Provinciale del 21/01/2014;
- sul valore di mercato del bene deducibile da una stima sintetica-comparativa di beni simili che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati;

Ai fini dell'applicazione della metodologia di stima ed in particolare per quelle basate sulla rivalutazione del Reddito Dominicale nonché dai dati assunti dalla tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia, sarà presa in considerazione la coltura effettivamente praticata e prevalente sui fondi.

rivalutazione catastale del reddito dominicale

Per l'applicazione di questa metodologia sarà considerata assoggettata alla coltura prevalente, la classe media della zona

qualità	classe	Reddito Dominicale x Ha.	Coefficienti di rivalutazione	Reddito Dominicale rivalutato x Ha.
uliveto	2	€ 49,063	x 90 x 1,25 = 112,50	€ 5.519,58

dati desunti dalla tabella dei valori agricoli medi

tenuto conto dello stato reale colturale dei luoghi nonché catastale (uliveto)

Regione agraria	Comune	Coltura	Valore agricolo €/Ha
n. 3	Toritto	uliveto	16.000,00

da stima sintetica-comparativa di beni simili

Effettuate le opportune indagini di mercato, al fine di ricercare i valori effettivamente praticati per terreni analoghi a quelli oggetto di stima, è stato possibile determinare per comparazione diretta, tenuto conto delle particolari caratteristiche dell' immobile in esame dei loro comodi attivi e passivi, i seguenti valori di mercato unitari degli immobili ordinari simili a quelli oggetto di stima, con un range che va da un minimo di € 10.000,00/ha a un massimo di € 18.000,00/ha - Valore medio € 14.000,00

Inoltre, tenuto conto della seguente tabella che riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per la tipologia di terreni e del comune interessato, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

fertilità	ottima – 1,00	buona – 0,95	discreta – 0,90
giacitura	pianeggiante – 1,00	acclive – 0,95	mediocre – 0,90
esposizione	buona – 1,00	normale – 0,95	cattiva – 0,90
accesso	buono – 1,00	sufficiente – 0,95	insufficiente 0,90
forma	regolare – 1,00	normale – 0,95	penalizzante – 0,90
ampiezza	medio – 1,00	piccolo – 0,95	grande – 0,90
ubicazione	eccellente – 1,00	normale – 0,95	cattiva – 0,90
densità delle piante	recente – 1,00	media – 0,95	elevata – 0,90
età piante arboree	alta – 1,00	ordinaria – 0,95	irrazionale – 0,90

Per il terreno oggetto di valutazione si ritiene possano competere i seguenti livelli di qualità:

fertilità - buona: coeff. 0,95 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

giacitura - pianeggiante coeff. 1,00 (in quanto con pendenza inferiore al 5%)

esposizione - buona coeff. 1,00 (in quanto le condizioni di esposizione sono ottimali)

accesso - sufficiente coeff. 0,95 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

forma - normale coeff. 0,95 (il terreno è di forma pressochè rettangolare adeguata)

ampiezza - medio appezzamento coeff. 1,00 (rispetto agli appezzamenti in vendita in zona)

ubicazione - eccellente coeff. 1,00 (terreno ubicato nel raggio di 5 km. dal centro urbano)

densità delle piante - ordinaria coeff. 0,95

età piante arborre - media coeff. 0,95 (soprasuolo con un'età compresa tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo)

Applicando la suddetta formula si ha:

$$V \text{ unitario} = € 14.000 * (0,95 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 0,95) = 10.832,93 €/\text{ha}$$

Dai risultati innanzi ottenuti, per la valutazione degli immobile oggetto di stima si ritiene di poter mediare i valori ricavati dalle metodologie innanzi indicate al fine di ottenere il più probabile prezzo di mercato dell' immobile oggetto di stima:

unità immobiliare: terreno	Metodo di stima - n. 1 sulla rivalutaz. catastale del reddito domenicale	Metodo di stima - n. 2 dai dati desunti dalla tabella dei Valori Agricoli	Metodo di stima - n. 3 da stima sintetica- comparativa di beni simili	Valore Medio (Vm)
sito in Toritto (BA) alla contrada "Votano" o "Parco La Grotta" Censito in Catasto al fg. 10 p.lla 1407	€/ha 5.519,58	€/ha 16.000,00	€/ha 10.832,93	€/ha 10.784,17

Il valore del fondo sarà dato dal suddetto valore unitario di € 10.784,17 moltiplicato la superficie del terreno di ha. 0.70.57 ottenendo così il valore complessivo di € 7.610,38 in cifra tonda per difetto di **€ 7.500,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELLA MASSA COMUNE

Pertanto, sulla scorta di quanto fin qui esposto, in considerazione dei valori di stima desunti, sopradescritti, si conteggia qui di seguito il valore complessivo di mercato della massa comune è pari ad **€ 39.500,00** così costituito:

- 1) terreno di natura uliveto esteso ha. 0.70.57 sito in Toritto (BA) alla contrada "Votano" o "Parco La Grotta" censito in catasto al foglio 10 p.lla 1407 qualità uliveto di 2^a classe R.D. € 34,62 R.A. € 23,69
Valore stimato **€ 7.500,00**
- 2) unità abitativa sita in Toritto (BA) alla via Galileo Galilei n. 7 in pianterreno, censita in catasto al foglio 10 p.lla 1523 sub. 1 categoria A/4 di 4^a classe consistenza vani 1,5 R.C. € 75,92 Valore stimato **€ 26.500,00**
- 3) lastrico solare di proprietà esclusiva, posta sovrastante l'unità abitativa di cui al punto "2" non censita in catasto
Valore stimato **€ 5.500,00**

CALCOLO DELLE QUOTE SPETTANTI A CIASCUN PARTECIPE

Stabilito il valore complessivo della massa comune (**Me**) pari a € 40.500,00, il valore delle quote spettanti a ciascun partecipe sarà dato, in considerazione dell'attuale situazione di comproprietà, nel modo seguente:

comproprietari	quota proprietà	Valore Complessivo	Valore quota spettante pro capite
	1/3	€ 39.500,00	€ 13.166,66
	1/3		€ 13.166,66
	1/3		€ 13.166,66

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile, a norma e per gli effetti di cui all' art. 720 C.C., deve intendersi la "possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere", "sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù".

La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardato sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Alla luce di quanto detto, pertanto, i beni sopradescritti si possono dichiarare **non comodamente divisibile** in quanto i frazionamenti necessari per ricavare le quote di spettanza, produrrebbero sicuramente una eccessiva parzializzazione con conseguenti disparità di valore economico oltre alle spese tecniche da sostenere.

Si fa riferimento, pertanto, al disposto dell'art. 720 che disciplina l'ipotesi in questione, ricordando che:

“se vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell' eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto”.

CONCLUSIONI

Stabilito il valore complessivo della regolare massa comune pari a € **39.500,00** ed appurata la **non fattibilità** della comoda divisibilità in funzione dell'aspetto strutturale, si ribadisce concludendo che, per quanto innanzi detto:

- 1) data la limitata consistenza dei beni da dividere in rapporto al numero e alle diverse quote, l'eventuale frazionamento risulterebbe improbabile;
- 2) la necessità di conservare gli immobili in un unico lotto di vendita evitando la formazione di quote che comporterebbe un eccessivo frazionamento, con conseguenti pregiudizi dell'originario valore economico e la formazione di gravami, limitazioni e pesi degli uni verso gli altri;
- 3) è auspicabile che una parte dei quotisti liquidi l'altro quotista per la rispettiva quota, come stimata ed individuata, evitando la vendita all'incanto e le ulteriori spese.

Poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti a lui posti, rassegnando la presente relazione.

Ginosa, li 10 maggio 2023

Il c.t.u.

Geom. Angelo TRAETTA



Allegati:

- all. 1 - comunicazione inizio operazioni peritali a mezzo pec
- all. 2 - verbale di sopralluogo
- all. 3 - documentazione catastale e ipo-catastale – visura e planimetria terreno
- all. 4 - documentazione catastale e ipo-catastale – visura e planimetria fabbricato
- all. 5 - documentazione fotografica degli immobili
- all. 6 - elaborato grafico – tav. 1 pianta abitazione
- all. 7 - elaborato grafico – tav. 2 pianta lastrico solare
- all. 8 - elaborato grafico – tav. 3 planimetria terreno
- all. 9 - immagine satellitare - terreno
- all. 10 - immagine satellitare – fabbricato
- all. 11 - domanda di certificazione di destinazione urbanistica

