

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- II^a Sezione Civile -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

PROMOSSA DAL COMUNE DI BARI CONTRO LA

[REDACTED] E [REDACTED]

[REDACTED] & [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] LIQUIDAZIONE.

1.0 - PREMESSA

Con Ordinanza in data 20.01.2022, la S.V.III.ma nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ugo De Corato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A al n° 3985, e domiciliato in Bari alla via Gargasole, 8, "Consulente Tecnico d'Ufficio", nella causa civile N. 9026/2011 R.G. promossa dal Comune di Bari contro la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] idazione.

La S.V.III.ma conferiva allo scrivente i seguenti quesiti:

- individuare e descrivere le due unità immobiliari per cui è causa (fol. 31, p.la 396 sub 39 e sub 40), determini le quote che spettano su tali beni a ciascuno dei comunisti partecipanti alla comunione incidentale degli stessi;
- accerti la comoda divisibilità o meno dei beni *sub a)* in porzioni corrispondenti all'accertata quota dei partecipanti alla comunione e, in caso di possibilità di divisione in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponga una bozza di progetto di divisione;
- determini in ogni caso il valore di mercato attuale di tali beni;
- individuare e verifichi le addizioni e i miglioramenti che risultino eseguiti da [REDACTED] sulle unità immobiliari di cui al quesito a) e determini l'indennità (ripartita secondo le quote di ciascun

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

partecipante) alternativamente in misura corrispondente: d.1) all'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti; d.2) alla minor somma tra l'importo della spesa occorsa (nei limiti di quanto documentato in atti) e l'aumento di valore conseguito dalla cosa;

Con atto sottoscritto digitalmente e depositato nel fascicolo telematico in data 22.02.2022, lo scrivente C.T.U. accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Nell'atto di citazione promosso dal Comune di Bari, rappresentato e difeso dall'Avv. Mario Spinelli, si rappresenta che: "<< il Comune di Bari a mezzo del sottoscritto procuratore, con citazione del 7.9.2011, conveniva le parti interessate davanti al Tribunale di Bari per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: "1) procedere alla divisione e, per l'effetto, ordinare lo scioglimento della comunione avente ad oggetto gli immobili descritti in narrativa e precisamente: a) appartamento sito in Casamassima (BA) alla via Imbriani n.27, piano quarto, con ingresso a sinistra, in catasto alla particella 396 del foglio 31, sub 39; b) appartamento sito in Casamassima (BA) alla via Imbriani n.27, piano quarto, con ingresso a destra, in catasto alla p.lla 396 del foglio 31, sub 40; 2) a tal fine, ai sensi degli artt. 789 e segg., predisporre il progetto di divisione, sulle base della quota ideale degli immobili anzidetti spettanti in proprietà comune e pro indiviso ai condidenti, con quantificazione del valore proporzionale al credito rispettivamente vantato da ciascuno di loro; 3) assumere ogni consequenziale provvedimento di legge, anche al fine della sottoscrizione dell'emananda sentenza". Si costituirono in tale giudizio, che è quello odierno n. 9026/11

_____ con memoria 2.11.2011, difesa dall'avv. Leonardo Patroni Griffi, i sigg.ri _____

_____, la società _____

_____ difesi dall'avv. Anna Rita

Tateo, nonché l'avv. _____ in proprio. All'udienza del 22.5.2012 intervenne volontariamente

altresì il sig. _____ costituendosi a mezzo dell'avv. Giovanna Ciccarella, onde rivendicare

la proprietà esclusiva dei due immobili oggetto del giudizio di divisione. Alla medesima udienza del

22.5.2012 il sig. G.I., ritenuto che tale sig. _____ proprietario di porzione dell'edificio oggetto di

divisione, rivestisse la veste di litisconsorte necessario ordinò l'integrazione del contraddittorio nei

confronti di costui, cui provvede il Comune di Bari con citazione 11.6.2012. [REDACTED] costituitosi con comparsa depositata all'udienza del 4.2.2012, a mezzo dell'avv. Donato Armenio, rilevò la necessità di integrare il contraddittorio altresì nei confronti della [REDACTED], anche essa asseritamente partecipe alla comunione di cui trattasi. Anche a tale incombente provvede l'Ente concludente con citazione 25.2.2013; la Società chiamata rimase contumace. All'udienza del 4.7.2013, realizzandosi il contraddittorio pieno di tutti i consorti in causa, il G.U. concesse i termini dell'art. 183 cpc, per il deposito di memorie e all'udienza dell'11.3.2014 il G.I. si riservò in ordine alle rispettive istanze istruttorie. 9) Nelle more del presente giudizio n. 9026/11 RG, con ricorso in data 10.5.2011 [REDACTED], vantandosi "acquirente" dei due appartamenti innanzi indicati, propose opposizione ex art. 619 cpc, per i motivi ivi esposti. 10) Sciogliendo la riserva formulata all'udienza dell'11.3.2014, con provvedimento 14/17.3.2014 il G.I. dott. Magaletti ritenuto che "[REDACTED] ha spiegato intervento nel presente giudizio di divisione incidentale conseguente a procedura esecutiva promossa nei confronti della [REDACTED], rivendicando la proprietà esclusiva degli immobili dei quali è stata chiesta la divisione, per averli acquistati da quest'ultima; che il [REDACTED] ha proposto opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. nella procedura esecutiva sopra indicato con riferimento agli stessi beni. Ritenuto che vi è parziale identità di parti nei suddetti giudizi e che tra gli stessi vi è rapporto di pregiudizialità atteso che l'accoglimento dell'opposizione comporterebbe l'estinzione, relativamente ai beni di cui è causa, della procedura esecutiva e conseguentemente anche del presente giudizio che da quella deriva; che deve pertanto disporsi la sospensione del presente processo fino alla definizione del giudizio di opposizione di terzo", sospese l'odierno giudizio di divisione, in attesa della definizione dell'opposizione di terzo. 11) Sta di fatto che, con sentenza n. 1657/2014, pubblicata in data 2.4.2014, il Tribunale di Bari ha rigettato l'opposizione di terzo proposta da [REDACTED] condannandolo al pagamento delle spese processuali in favore del Comune di Bari e di [REDACTED]. 12) Con atto di citazione notificato in date 12.5.2014, 13.5.2014, 14.5.2014 e 26.5.2014 [REDACTED] ha proposto appello avverso alla suddetta sentenza nei confronti di [REDACTED] Comune di Bari. [REDACTED] nonché (solo ai fini della integrità del contraddittorio, trattandosi di creditori integralmente soddisfatti nelle procedure esecutive riunite nn. 157/1989 e 166/1992

RRGG), [REDACTED] Sanpaolo spa (già Intesa Gestioni Crediti). 13) Ma con sentenza n. 1404/19 emessa il 12.12.2018 e pubblicata il 20.6.2019, la Corte d'Appello di Bari ha rigettato tale impugnazione, condannando l'appellante alla rifusione delle spese processuali anche del secondo grado in favore degli appellati costituiti. 14) La suddetta sentenza è stata notificata a mezzo Pec in data 27.6.2019 a [REDACTED] il quale con atto notificato il 17.7.2019 al Comune di Bari, a [REDACTED] e ad Intesa San Paolo spa, nonché, a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 19.7.19 a [REDACTED] sempre a mezzo ufficiale Giudiziario, rinotificato in data 23.7.19 a Intesa San Paolo spa, ha proposto ricorso per cassazione avverso tale pronuncia. Non ha poi però iscritto a ruolo la causa, come certificato dal Cancelliere del Supremo Collegio in data 2.10.2019 e nessuno degli intimati ha proposto impugnazione incidentale. Dunque la sentenza di rigetto della opposizione di terzo proposta da [REDACTED] è passata in giudicato, come certificato dal Cancelliere Dirigente presso la Corte d'Appello di Bari e, quindi, occorre provvedere alla riassunzione dell'odierno giudizio di divisione. Pertanto il sottoscritto procuratore CHIEDE che l'Ill.mo Sig. G.I. voglia fissare nuova udienza in cui il processo deve proseguire>>".

Nella comparsa di costituzione di nuovo difensore per il Sig. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Gianfranco Schirone, si chiede di: "<< - accertare e dichiarare che il Sig. [REDACTED] ha diritto, ai sensi degli artt.1150 e 936 c.c., al pagamento dell'indennità per i miglioramenti apportati agli immobili oggetto di causa o, in subordine, al pagamento dell'importo di €.139.303,40 corrispondente alle spese sostenute per detti miglioramenti e, per l'effetto - condannare tutti i comproprietari degli immobili de quibus, in solido tra loro, al pagamento dell'indennità per i miglioramenti nella misura in cui verrà determinata anche a mezzo di espletando CTU ovvero al pagamento dell'importo di €.139.303,40, innanzi indicato, oltre agli interessi legali dalla domanda al soddisfo; - ordinare che il pagamento della somma dovuta in accoglimento delle domande che precedono avvenga mediante prelievo del prezzo di vendita delle cose comuni; - accertare e dichiarare che è diritto del Sig. [REDACTED] quale creditore avente causa ai sensi dell'art.1113 c.c., attesa la risoluzione del contratto preliminare di compravendita, della [REDACTED] in liquidazione, alla restituzione della somma di

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

€ 142.000,00 e, per l'effetto - attribuire le somme spettanti alla [redacted] in liquidazione in conseguenza della divisione al Sig. [redacted] fino alla concorrenza dell'importo di € 142.000,00 ,,,,, >>".

Nella comparsa di costituzione per la [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. Donato Armenio, si rappresenta che: "<< L'intervento spiegato dal Sig. [redacted] è inammissibile. In forza di esso si chiede la declaratoria di un diritto dell'interventore, nei confronti dei comproprietari, al pagamento di indennità per dedotti miglioramenti apportati agli immobili oggetto della domanda di scioglimento della comunione, diritto liquidato in € 139.303,40; si chiede la condanna dei comunisti, in solido fra loro, al pagamento di dette indennità e si chiede altresì di soddisfare detto credito partecipando alla distribuzione del ricavato dalla vendita. Trattasi di domande inammissibili perché nuove ed estranee all'oggetto del presente giudizio. In via subordinata, si chiede il rigetto delle domande medesime per infondatezza e difetto di prova in relazione all'an ed al quantum debeatur. In estremo subordine, le domande in parola vanno rigettate per intervenuta prescrizione estintiva decennale,,,,,, >>".

Nella comparsa di costituzione per la [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. Rosa Maria Falcone, si chiede: "<< la declaratoria di inammissibilità di tutte le sopra esposte domande e di ciascuna di esse, trattandosi di domande nuove non solo sotto il profilo della tempestività, ma anche dal punto di vista del difetto di collegamento delle medesime con l'oggetto del presente giudizio che non consente di qualificarle nemmeno come riconvenzionali. In via subordinata e nel merito l'odierna comparsa contesta la fondatezza delle domande medesime in ordine ai pretesi miglioramenti ed alla misura dei medesimi ed, in via ulteriormente gradata, la prescrizione estintiva decennale delle relative pretese. Sempre subordinatamente all'eccezione di inammissibilità ed intempestività delle relative domande, l'Impredilca srl contesta ed eccepisce la prescrizione estintiva decennale in ordine alla pretesa domanda di risoluzione del dedotto contratto di compravendita ed in relazione altresì alla pretesa creditoria di asseriti acconti versati nel lontano 2007. La procedura n. 151/89 RGE va dichiarata estinta per omessa rinnovazione della trascrizione nel ventennio,,,,,, >>".

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

Nella **comparsa di costituzione** per [REDACTED], rappresentata e difesa dagli Avv.ti Pasquale Minervini e [REDACTED], si chiede: "*<< che l'attuale interventrice ha il massimo interesse a non vedere pregiudicate le sue ragioni di credito, peraltro privilegiate, ai sensi dell'art. 2751 bis del c.c., per cui, di conseguenza, con il presente atto, ad ogni effetto di legge, si costituisce nel giudizio di divisione n. 9026/2011 e chiede, quindi, che il procedimento venga proseguito, ai fini di determinare la posizione debitoria e relativo credito in capo alla Società debitrice, [REDACTED], >>*".

Nella **comparsa di costituzione** per [REDACTED], rappresentata e difesa dagli Avv.ti Pasquale Minervini e [REDACTED], si chiede: "*<< che l'attuale interventrice ha il massimo interesse a non vedere pregiudicate le sue ragioni di credito, peraltro privilegiate, ai sensi dell'art. 2751 bis del c.c., per cui, di conseguenza, con il presente atto, ad ogni effetto di legge, si costituisce nel giudizio di divisione n. 9026/2011 e chiede, quindi, che il procedimento venga proseguito, ai fini di determinare la posizione debitoria e relativo credito in capo alla Società debitrice, [REDACTED], >>*".

2.0- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., assolto il giuramento di rito, esaminati i fascicoli di causa, esperiti i preliminari accertamenti connessi all'incarico in parola, il giorno 12.05.2022, alle ore 9.30, previo avviso alle parti a mezzo comunicazione pec in data 27.04.2022, dava inizio, sui luoghi oggetto di controversia, alle operazioni peritali, che proseguivano e si concludevano in data 07.11.2022.

Nel corso dell'ispezione peritale del 12.05.2022 convenivano:

- per il Comune di Bari l'Avv. Mario Spinelli ed il nominato C.T. di parte Ing. Giovanni Scatigno;
- per il Sig. [REDACTED] Donato Armenio ed il nominato C.T. di parte Ing. Angelo Rotondo;
- per gli eredi [REDACTED] Avv. Marianna Rizzo anche in sostituzione dell'Avv. Gianfranco Schirone ed il nominato C.T. di parte Geom. Angelo Addante;
- per i Sigg.ri [REDACTED] la [REDACTED] Avv. Francesco Simone Tateo in sostituzione dell'Avv. Annarita Tateo.

Era altresì presente la Sig.ra [REDACTED], delegata dal Sig. [REDACTED] che garantiva l'accesso alle unità

immobiliari oggetto di controversia.

Il C.T.U., prendendo appunti su separati fogli, eseguiva rilievi foto planimetrici degli appartamenti oggetto di controversia ed annotava ogni elemento utile necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel corso del secondo accesso in data 07.11.2022, lo scrivente c.t.u., alla presenza dell'Avv. Mario Spinelli, dell'Ing. Giovanni Scatigno, del Geom. Francesco Labbate, del Sig. [REDACTED] dell'Avv. Donato Armenio, dell'Ing. Angelo Rotondo, dell'Avv. Marianna Rizzo, dell'Avv. Annarita Tateo eseguiva ulteriori rilievi delle unità immobiliari e chiedeva alle parti informazioni circa le tabelle millesimali.

Il Sig. [REDACTED] dichiarava: *"vi è stata una delibera assembleare che richiama tabelle millesimali, delibera impugnata e annullata dal Tribunale di Bari su azione del Sig. [REDACTED] per ritenuta invalidità da parte del Tribunale delle stesse tabelle; attualmente le spese condominiali vengono divise in parti uguali tra i proprietari delle unità immobiliari come può essere confermato dall'amministratore condominiale sig. [REDACTED]"*

Il c.t.u. procedeva quindi a illustrare alle parti le problematiche urbanistiche interessanti le unità immobiliari e per grandi linee indicava i valori di mercato delle unità immobiliari ed i miglioramenti eseguiti dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] invitando le parti ad una risoluzione transattiva della controversia.

Le parti invitavano il c.t.u. a formulare una concreta proposta transattiva e mezzo posta elettronica certificata.

L'Avv. Donato Armenio dichiarava: *"che le unità immobiliari in questione sono nel possesso del Sig. [REDACTED] quale comproprietario delle medesime"*.

Il c.t.u. quindi, riservandosi di inviare alle parti a mezzo pec la proposta transattiva, dichiarava chiuse le operazioni peritali.

Quanto sopra è specificatamente descritto nel verbale di sopralluogo allegato al presente elaborato peritale (Cfr. allegato n. 1).

Con posta elettronica @ certificata in data 17.11.2022 il c.t.u. inviava alle parti proposta la proposta transattiva e per una migliore intellegibilità della stessa anche l'elaborato peritale come si desume dalle ricevute di consegna in allegato N. 7.

Con posta elettronica @ certificata in data 12.12.2022 sono pervenute dal procuratore legale del Sig. [REDACTED] Avv. Marianna Rizza, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma del C.T.P. Geom. Angelo Addante che si accludono in allegato N. 8.

Con posta elettronica @ certificata in data 13.12.2022 sono pervenute dall'Amministrazione del Comune di Bari, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dei CC.TT.P. Ing. Giovanni Scatigna e Geom. Giovanni L'Abbate che si accludono in allegato N. 9.

Con posta elettronica @ certificata in data 19.12.2022 sono pervenute dal C.T.P. del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED] Ing. Angelo Rotondo, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a propria firma che si accludono in allegato N. 10.

Con posta elettronica @ certificata in data 19.12.2022 sono pervenute dal procuratore legale del Sig. [REDACTED] della [REDACTED] Avv. Donato Armenio, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a propria firma che si accludono in allegato N. 11.

Con posta elettronica @ certificata in data 24.12.2022 sono pervenute dal C.T.P. del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED], Ing. Angelo Rotondo, appendice alle osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a propria firma che si accludono in allegato N. 12.

La presente relazione definitiva tiene conto delle osservazioni pervenute dalle parti, delle relative controdeduzioni del c.t.u., delle conseguenti integrazioni peritali e correzione di alcuni refusi.

ESITO DELL'ACCERTAMENTO

Il C.T.U., dall'esame dei documenti della proprietà in questione, della documentazione in atti, nonché degli elementi raccolti nel corso delle operazioni peritali, poteva quindi procedere, nel suo studio, alla disamina delle questioni proposte e di cui al mandato conferito.

3.0- CRONISTORIA DEI FATTI

Con atto di compravendita in data 02.07.1980 a rogito Dr. Pasquale Maddalena, repertorio 13801, raccolta 3868, trascritto a Bari il 29.07.1980 al n. 24120, il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

vendeva alla società [redacted] con sede in [redacted] il suolo edificatorio sito in Casamassima, censito in catasto al foglio di mappa 31, particelle 854, 396.

La società [redacted] per forza delle pratiche edilizie riportate nel successivo paragrafo 4.0, procedeva alla costruzione del fabbricato sito in Casamassima alla Via Abbrescia, numeri civici n. 27 e 27/a di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono porzione.

Come si desume dal seguente elaborato planimetrico catastale di impianto (v. allegato 3), il fabbricato in oggetto, accatastato in data 29.07.1985, e le relative aree di pertinenza, risultava costituito:

Al Piano Terra:

- da una rimessa con il subalterno 1 della particella 854;
- da una rimessa distinta con il subalterno 2 della particella 854;
- da un deposito distinto con il subalterno 1 della particella 396;
- da un deposito distinto con il subalterno 2 della particella 396;
- da un deposito distinto con il subalterno 3 della particella 396;
- da una corte esclusiva al subalterno 1 distinta con il subalterno 13 della particella 396;

Al 1° Piano:

- da un appartamento distinto con il subalterno 4 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 5 della particella 396;

Al 2° Piano:

- da un appartamento distinto con il subalterno 6 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 7 della particella 396;

Al 3° Piano:

- da un appartamento distinto con il subalterno 8 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 9 della particella 396;

Al 4° Piano:

- da un deposito distinto con il subalterno 10 della particella 396;

Bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 10 della particella 396

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

- da attinenza scoperta-giardino a piano terra distinto con il subalterno 12 della particella 396;

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

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

- da un deposito distinto con il subalterno 14 della particella 396;
- da un deposito distinto con il subalterno 15 della particella 396;

Al 1° Piano:

- da un appartamento distinto con il subalterno 42 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 43 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 18 della particella 396;

Al 2° Piano:

- da un appartamento distinto con il subalterno 20 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 21 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 22 della particella 396;

Al 3° Piano:

- da un appartamento distinto con il subalterno 23 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 24 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 25 della particella 396;

Al 4° Piano:

- da un appartamento distinto con il subalterno 39 della particella 396;
- da un appartamento distinto con il subalterno 40 della particella 396;
- lastrico solare distinto con il subalterno 37 della particella 396;
- lastrico solare distinto con il subalterno 41 della particella 396;

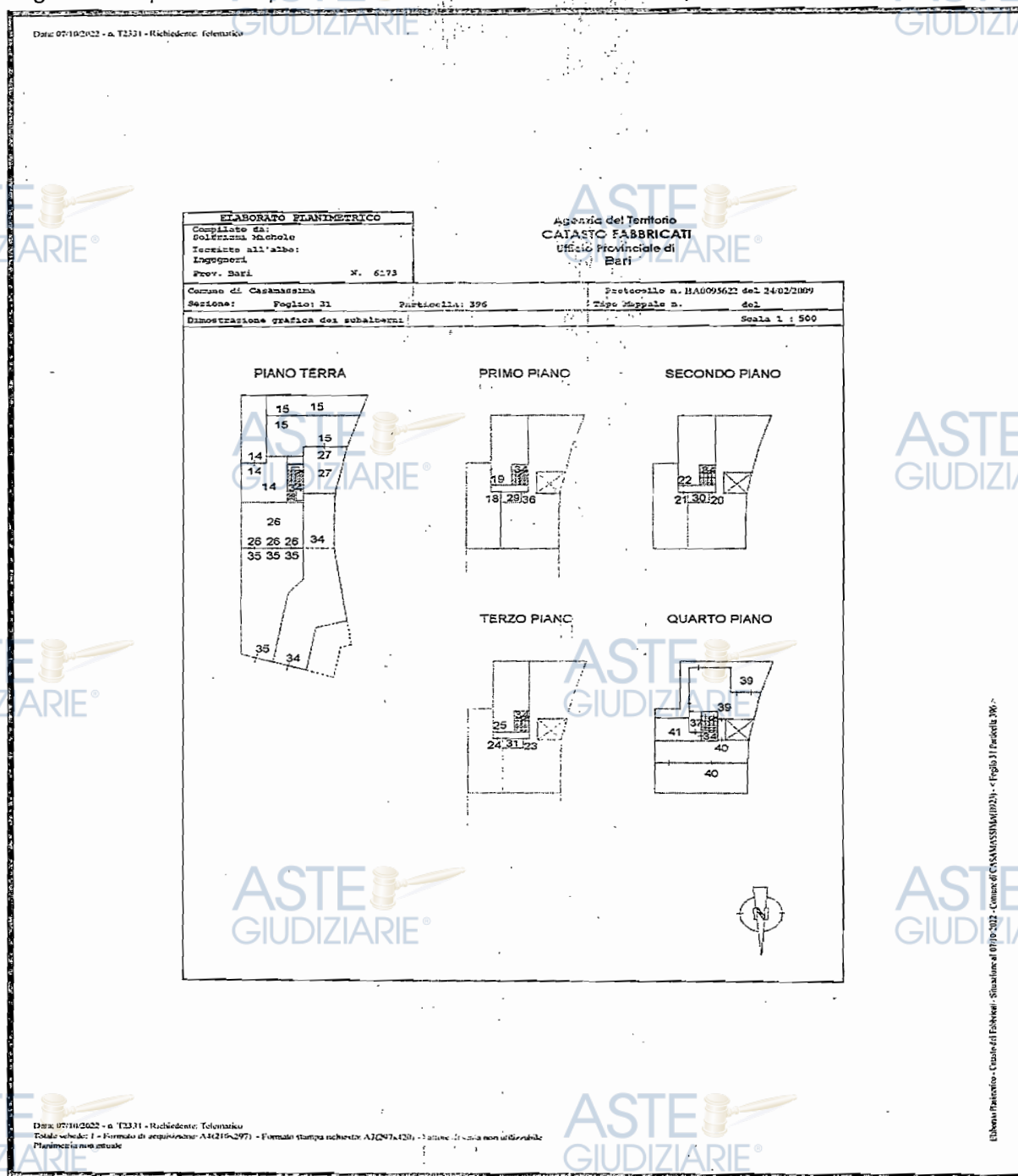
Bene comune non censibile ai sub 10-14-15-18-20-21-22-23-24-25-42-43

- vano scala, ascensore e portico distinto con il subalterno 34 della particella 396;

Beni comuni censibili

- attinenza scoperta-giardino a piano terra distinto con il subalterno 35 della particella 396;
- magazzino-deposito a piano terra distinto con il subalterno 26 della particella 396;
- magazzino-deposito a piano terra distinto con il subalterno 27 della particella 396;
- magazzino-deposito a piano terra distinto con il subalterno 28 della particella 396;

- magazzino-deposito a 1° piano distinto con il subalterno 29 della particella 396;
- magazzino-deposito a 2° piano distinto con il subalterno 30 della particella 396;
- magazzino-deposito a 3° piano distinto con il subalterno 31 della particella 396;



C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Firmato Da: UGO DE CORATO EMESSO Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bae81ebb4d8239b

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

**subalterno 1; -del locale ad uso deposito, posto al piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 31
particella 396, subalterno 15;**

Con decreto di trasferimento in data 07.12.2009, repertorio n. 1126, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 24.12.2009 ai nn.58060/37981, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED] trasferiva in favore della società [REDACTED] con sede in Casamassima - P.IVA [REDACTED] la piena proprietà: di porzione del locale deposito con annessa area scoperta posteriore, posto al **piano terra**, censito in catasto fabbricati al **foglio 31 particella 396, subalterno 14.**

Con decreto di trasferimento in data 01.07.2010, repertorio n. 323, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 27.09.2010 ai nn.43658/27669, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED] trasferiva in favore di [REDACTED] a [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento, posto al 1° **Piano**, censito in catasto fabbricati al **foglio 31 particella 396, subalterno 36 (già subalterni 16 e 17)** **ed oggi per fusione e frazionamento variato in subalterno 42 e subalterno 43.** Attualmente, a seguito di successivo decreto di trasferimento, l'unità immobiliare in questione relativamente al subalterno 42, risulta essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Con atto di compravendita in data 30.10.1985 a rogito Dr. Pasquale Maddalena, repertorio 21442, raccolta 7096, trascritto a Bari il 21.11.1985 al n. 33484, la società [REDACTED] vendeva e traferiva al Sig. [REDACTED] a [REDACTED] l'appartamento allo stato rustico posto al 1° **piano**, censito in catasto al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 5 (di seguito soppresso e variato nel subalterno 18 di mq 75 ancora attuale e nel subalterno 19 di mq 40 di seguito soppresso e per fusione e frazionamento variato nell'attuale subalterno 43 e nell'attuale subalterno 42).** Dall'esame del suddetto atto si desume che l'appartamento in oggetto veniva trasferito a corpo, con la proporzionale

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2ª Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

14

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03389080721

quota di comproprietà delle parti, servizi ed impianti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 civ. compresa in particolare l'area scoperta antistante destinata a parcheggio censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, subalterno 12, e con l'esclusione soltanto del lastrico solare, dell'area scoperta retrostante il fabbricato e del porticato che restavano di proprietà della società [REDACTED]

* * *

Con decreto di trasferimento in data 03.09.2004, repertorio n. 3708 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 30846.1/2004 di registro particolare, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED], trasferiva in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - P.Iva [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento posto al **2° Piano** della superficie di mq 60, censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, subalterno 20, con la precisazione che tale unità immobiliare è scaturita dalla fusione e frazionamento del subalterno 7 e del subalterno 6. Attualmente, a seguito di successiva compravendita in data 27.05.2019 per notar Francesca Lorusso di repertorio 85433, l'unità immobiliare in questione risulta essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

* * *

Con decreto di trasferimento in data 03.09.2004, repertorio n. 3705 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 30843.1/2004 di registro particolare, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED] trasferiva in favore del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà dell'appartamento posto al **2° Piano** della superficie di mq 81, censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, subalterno 21, con la precisazione che tale unità immobiliare è scaturita dalla fusione e frazionamento del subalterno 7 e del subalterno 6. Attualmente, a seguito di successivo decreto di trasferimento del G.E. in data 06.05.2021, repertorio 616, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 18525.1/2021 di registro particolare, l'unità immobiliare in questione risulta essere di proprietà della Sig. [REDACTED].

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2ª Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

15

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Con decreto di trasferimento in data 03.09.2004, cronologico n. 2931, repertorio n. 3707 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 30845.1/2004 di registro particolare, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED] trasferiva in favore della società [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Nola di Bari - P.Iva [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento posto al **2° Piano** della superficie complessiva di mq 102, censito in catasto fabbricati al **foglio 31, particella 396, subalterno 22**, con la precisazione che tale unità immobiliare è scaturita dalla fusione e frazionamento dei subalterni 6 e 7 giusta denuncia di variazione n. 5034 del 17.12.1990. Attualmente a seguito di successiva compravendita l'immobile risulta essere di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] (nude proprietarie) e [REDACTED] (usufruttuaria).

Con decreto di trasferimento in data 03.09.2004, repertorio n. 3706 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 30844.1/2004 di registro particolare, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED], trasferiva in favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento posto al **3° Piano** della superficie complessiva di mq 60, censito in catasto fabbricati al **foglio 31, particella 396, subalterno 23**, con la precisazione che tale unità immobiliare è scaturita dalla fusione e frazionamento dei subalterni 8 e 9.

Con decreto di trasferimento in data 03.09.2004, repertorio n. 3709 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 30847.1/2004 di registro particolare, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED] trasferiva in favore dei Sigg.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento posto al **3° Piano** della superficie complessiva di mq 81, censito in catasto fabbricati al

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2ª Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

16

Firmato Da: UGO DE CORATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bae81ebb4d8239b

foglio 31, particella 396, subalterno 24, con la precisazione che tale unità immobiliare è scaturita dalla fusione e frazionamento dei subalterni 8 e 9.

Con decreto di trasferimento in data 21.09.2004, repertorio n. 4076 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 32066.1/2004 di registro particolare, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED], trasferiva in favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], la piena proprietà dell'appartamento posto al **3° Piano** della superficie complessiva di mq 105, censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, subalterno 25, con la precisazione che tale unità immobiliare è scaturita dalla fusione e frazionamento dei subalterni 8 e 9. Attualmente a seguito di successiva compravendita in data 16.01.2006 per notar Luigi D'Agosto, repertorio 93127, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 5095.1/2006 di registro particolare l'immobile risulta essere di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

* * *

4.0 – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI PER CUI È CAUSA (FOL. 31, P.LLA 396 SUB 39 E SUB 40) E DETERMINAZIONE DELLE QUOTE CHE SPETTANO SU TALI BENI A CIASCUNO DEI COMUNISTI PARTECIPANTI ALLA COMUNIONE INCIDENTALE DEGLI STESSI;

- INDIVIDUAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente controversia sono porzione di un edificio a strutture portanti in cemento armato sito nel Comune di Casamassima, con accesso dal cortile scoperto ai civici 27 e 27/A della Via Imbriani, composto da quattro piani fuori terra oltre il piano terra ed il piano copertura.

Dette unità immobiliari, rispettivamente censite nel catasto fabbricati del Comune censuario di Casamassima al foglio di mappa 31, particella 396, subalterni 39 e 40, sono costituite da due appartamenti per civile abitazione posti al quarto piano, aventi rispettivamente accesso:- quello distinto con il subalterno 39 dalla porta posta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, mentre quello

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

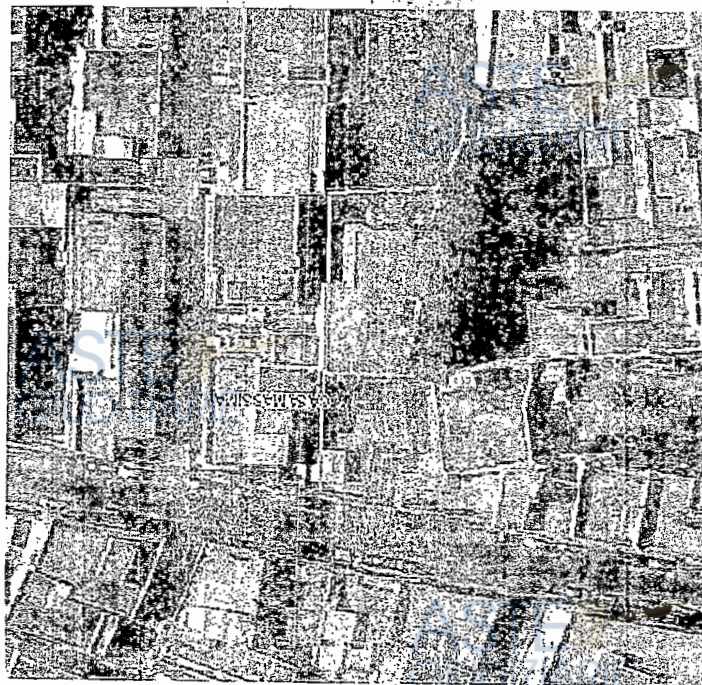
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

distinto con il subalterno 40 dalla porta posta di fronte per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.

L'edificio è ubicato in una zona centrale del Comune di Casamassima (Centrale/Nucleo Storico--Via Roma - C.So Garibaldi - Lgo Lago - C.So Umberto), Codice di Zona B1, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata sia a livello primario che a livello secondario.



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 40°57'20.00"N e 16°55'20.08"E.

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

18

Firmato Da: UGO DE CORATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bae81ebb4d8239b

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

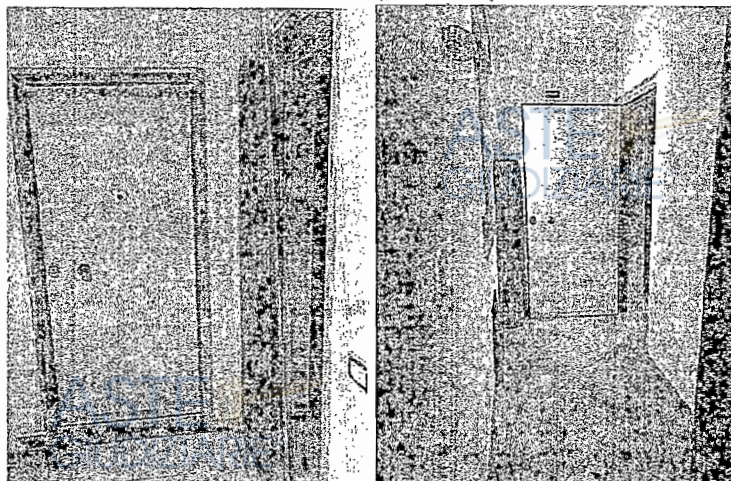
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

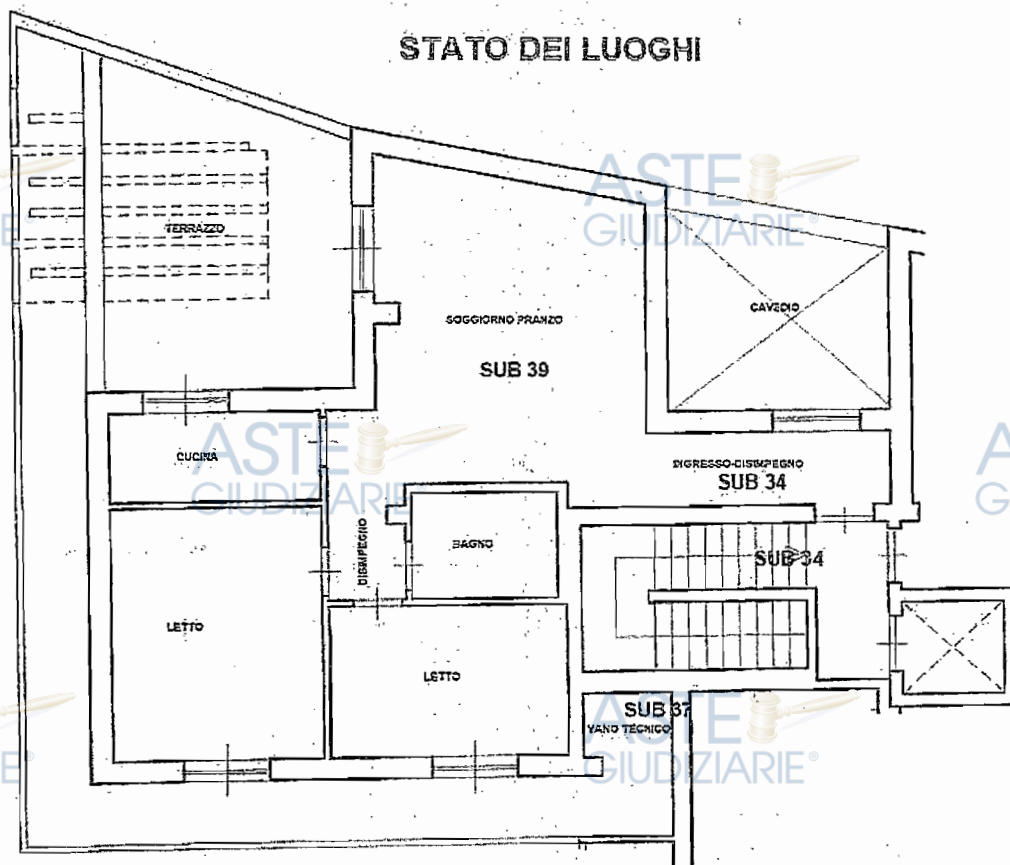
C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

-COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 39

L'appartamento in questione, posto al quarto piano, ha accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale ed è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, due vani utili, cucina, bagno, terrazza e da un balcone con adiacente vano tecnico.



STATO DEI LUOGHI



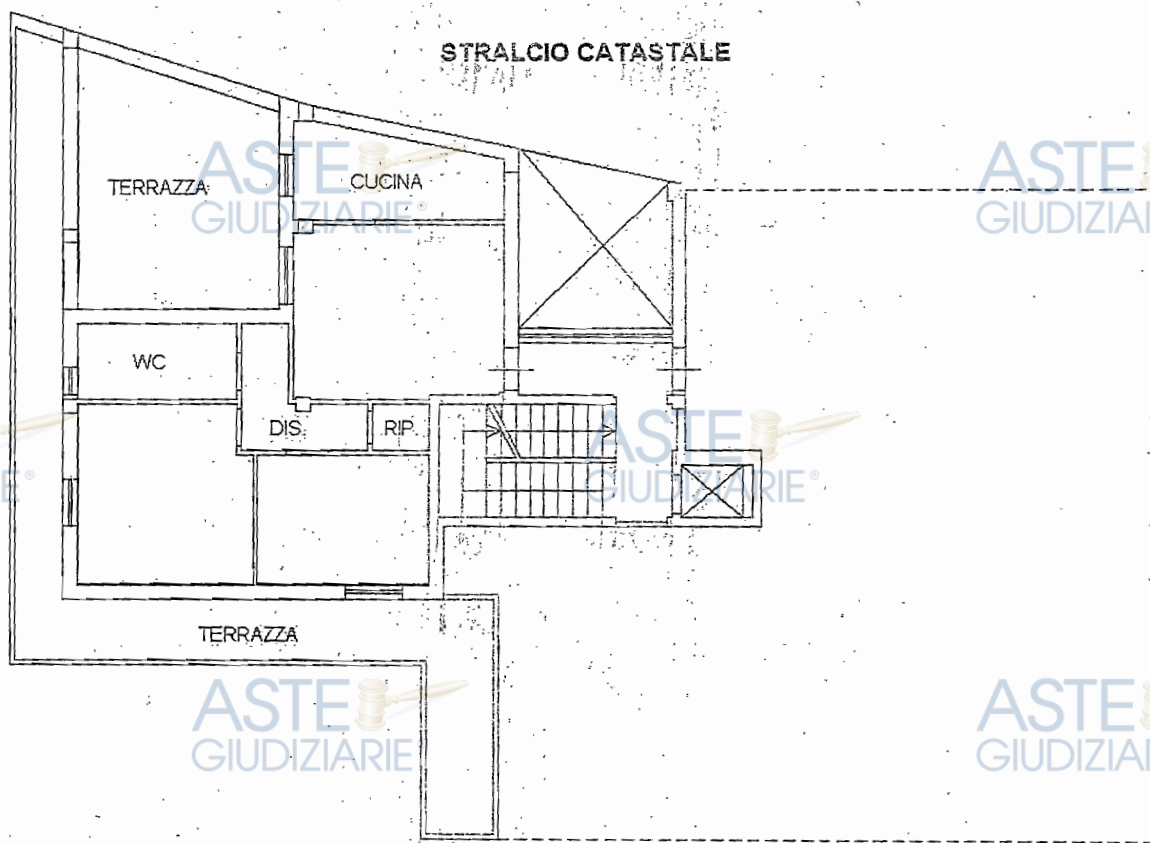
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

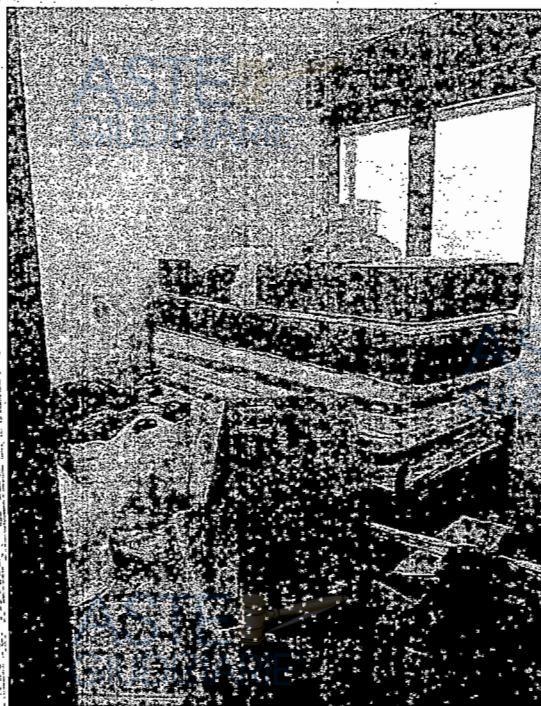
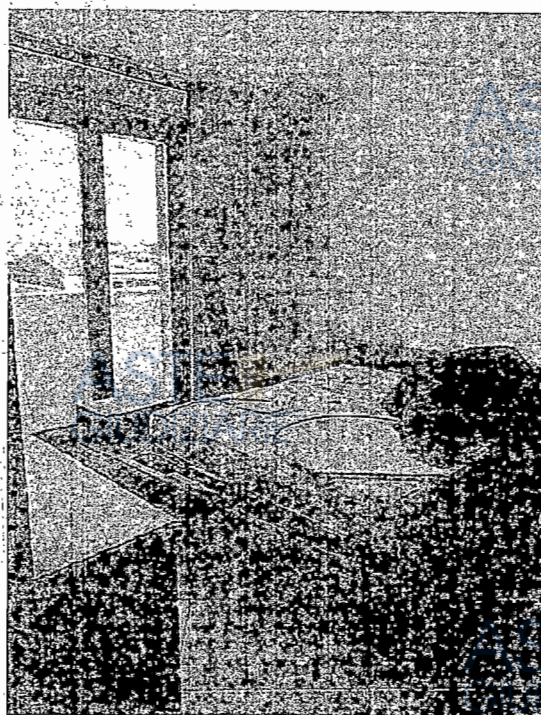
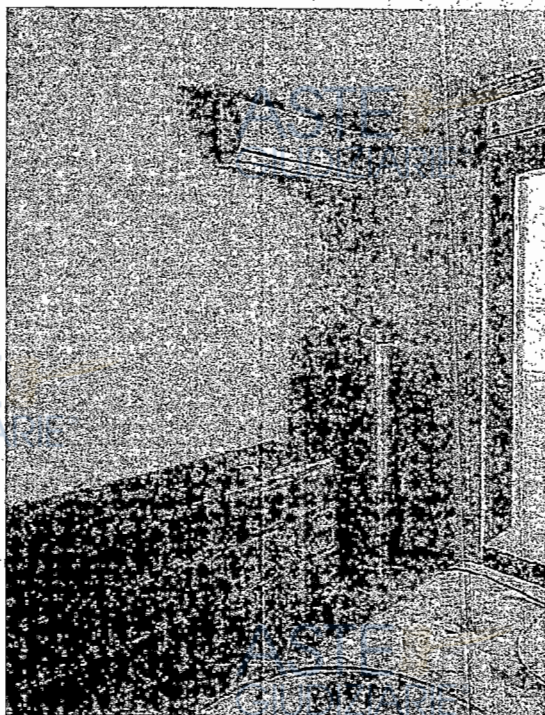
C.F. DCR GUC 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

20

Firmato Da: UGO DE CORATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bae81abb4d8239b

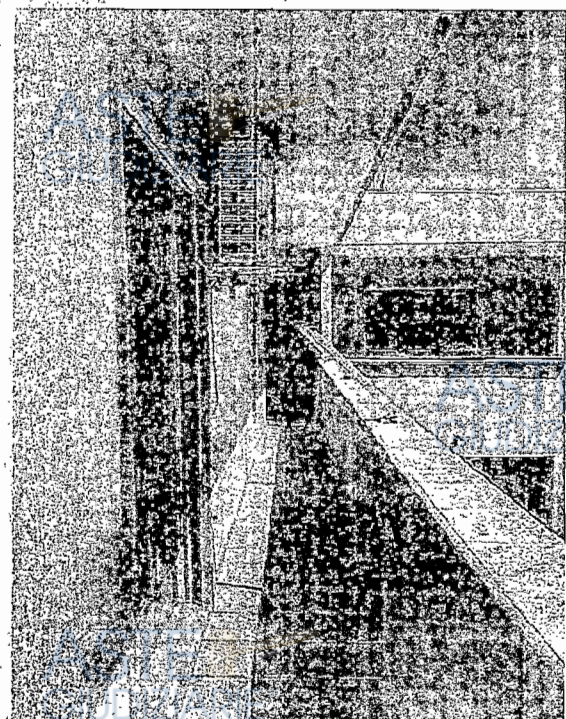
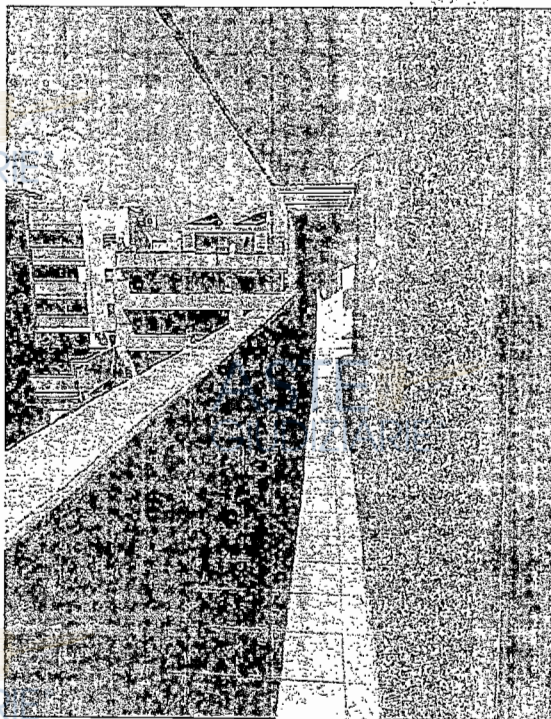
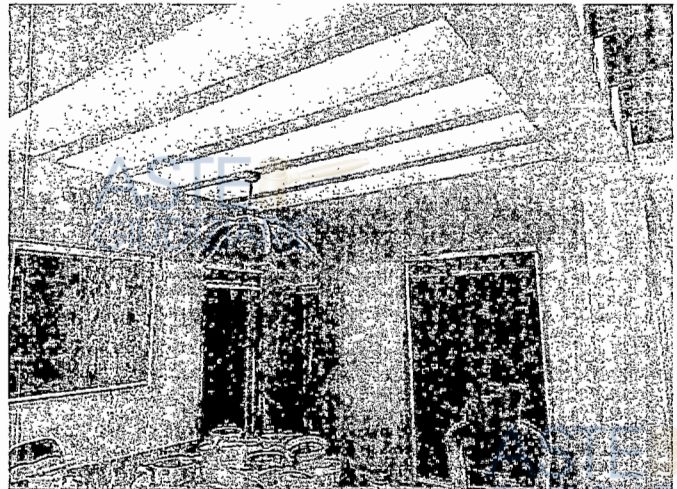
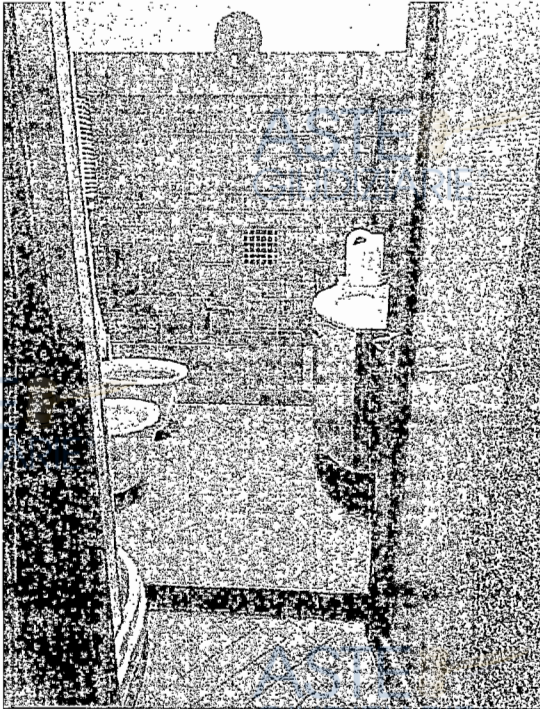


STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

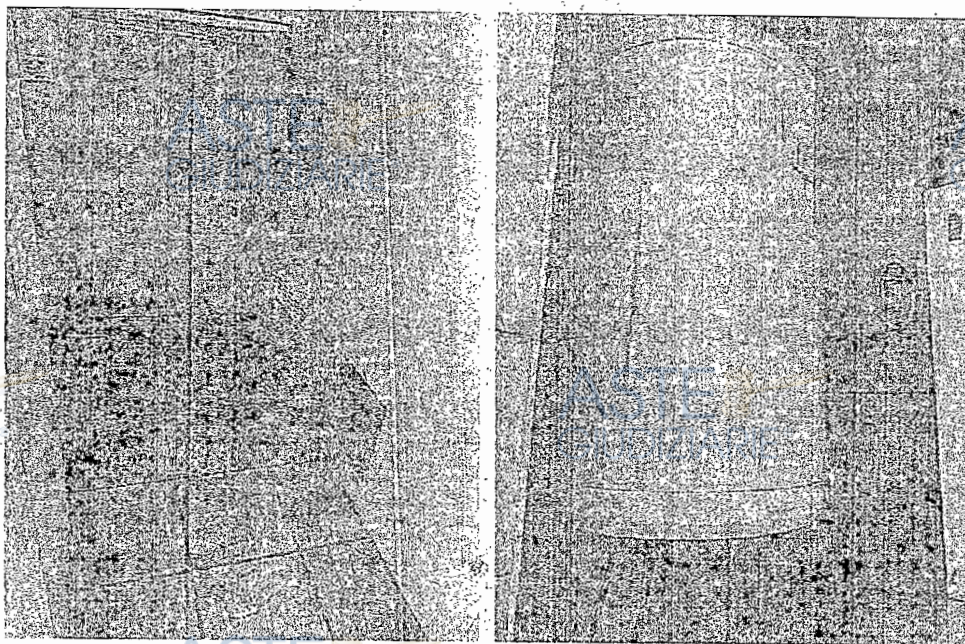
Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 82E11 A662C - P.IVA 03889080721



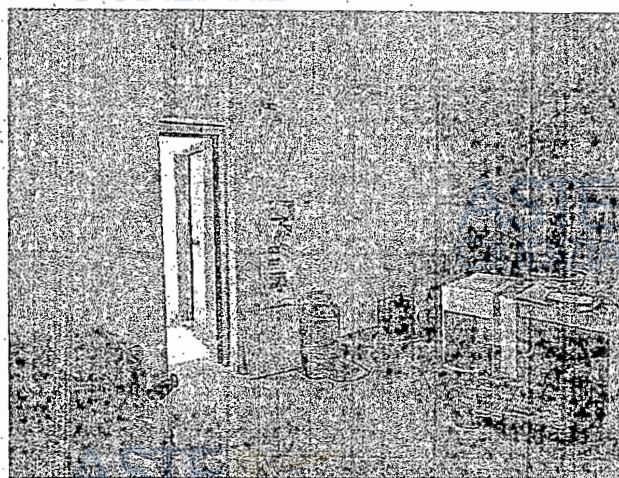
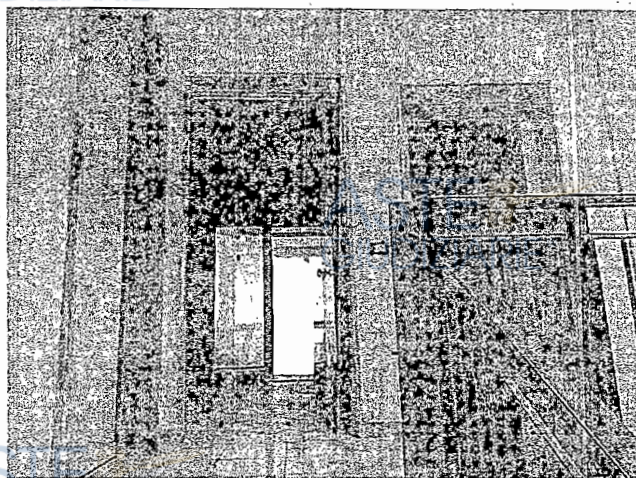
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI
Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it
C.F. DCR GUO 62E11 A662C P.IVA 03889080721



- COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 40

L'appartamento in questione, posto al quarto piano, ha accesso dalla porta posta di fronte per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale ed è composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, due vani utili, bagno, ampia terrazza e da un balcone.



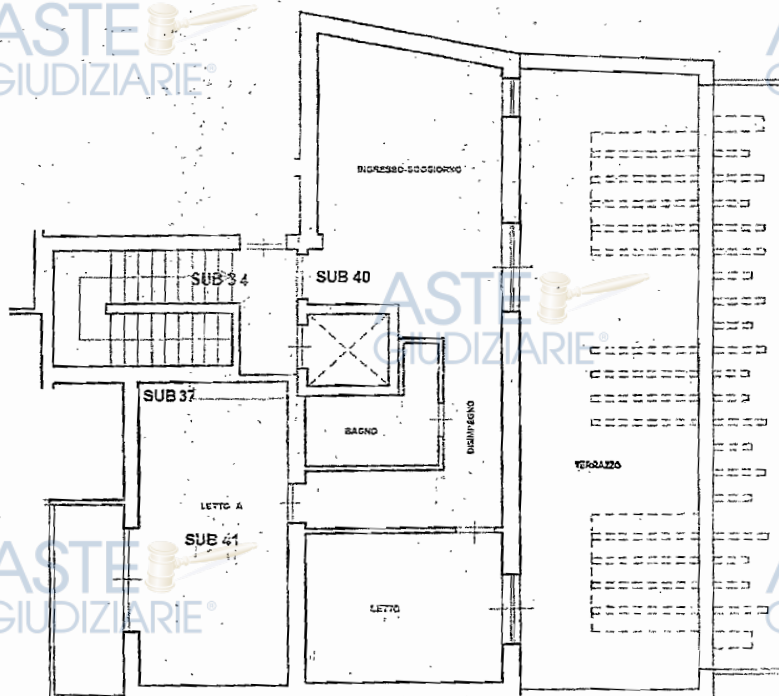
STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

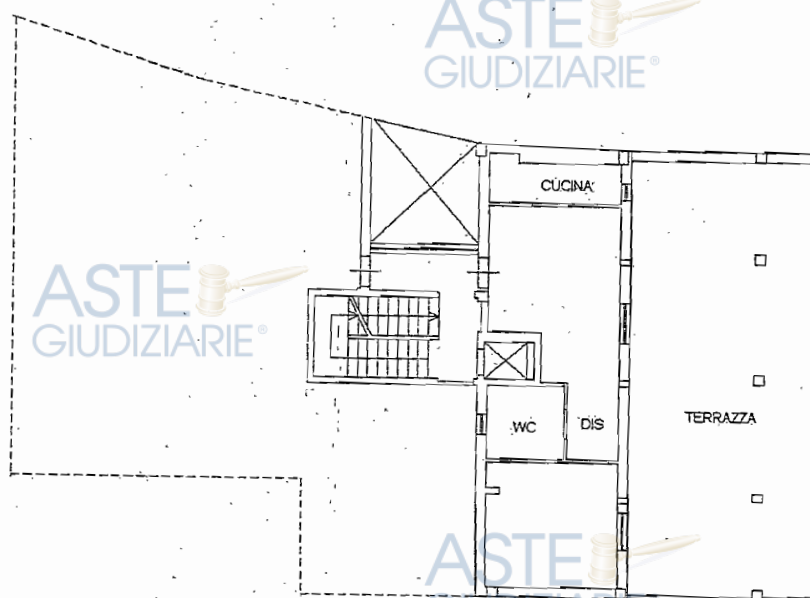
Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

STATO DEI LUOGHI



STRALCIO CATASTALE



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

24

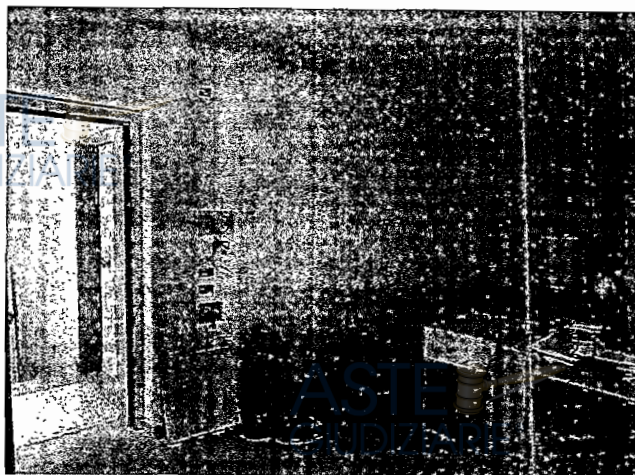
Firmato Da: UGO DE CORATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bae81ebb4d8239b

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

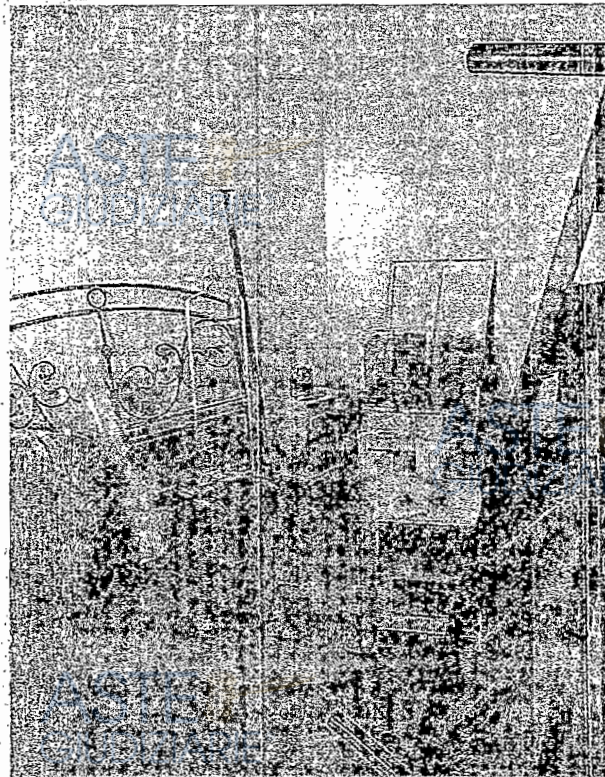
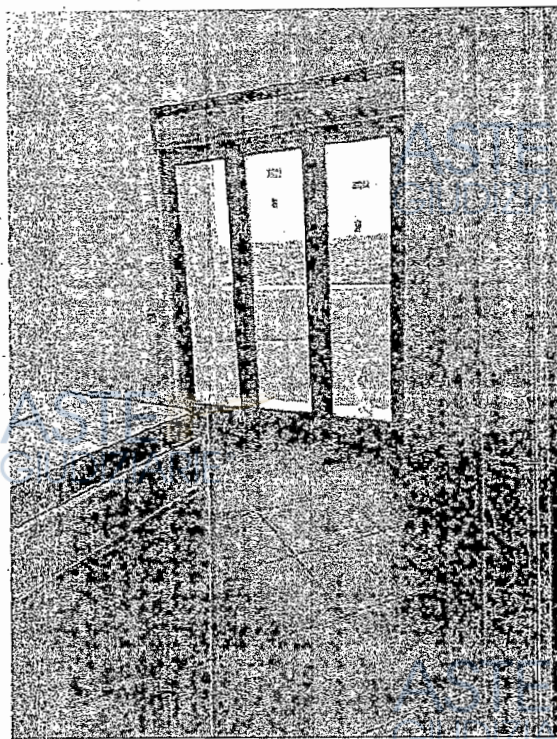
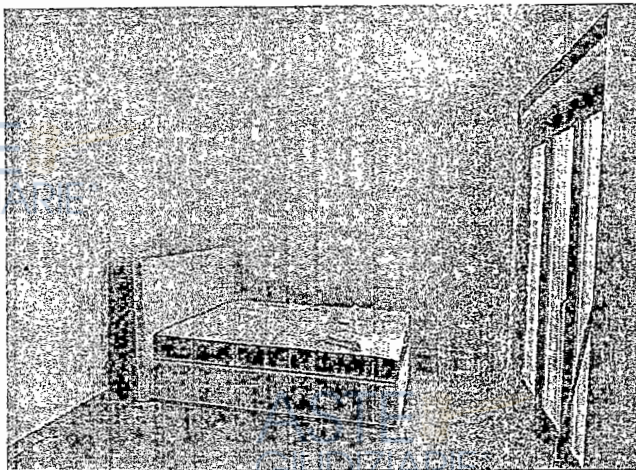
25

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

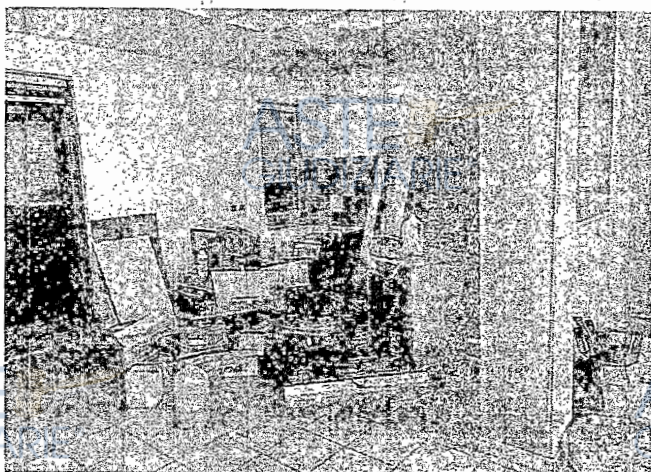
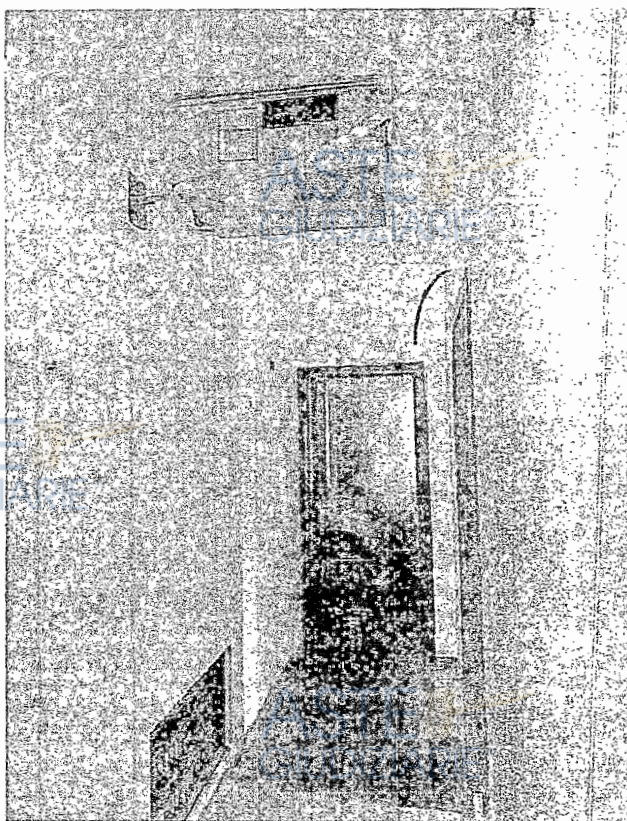
27

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

28

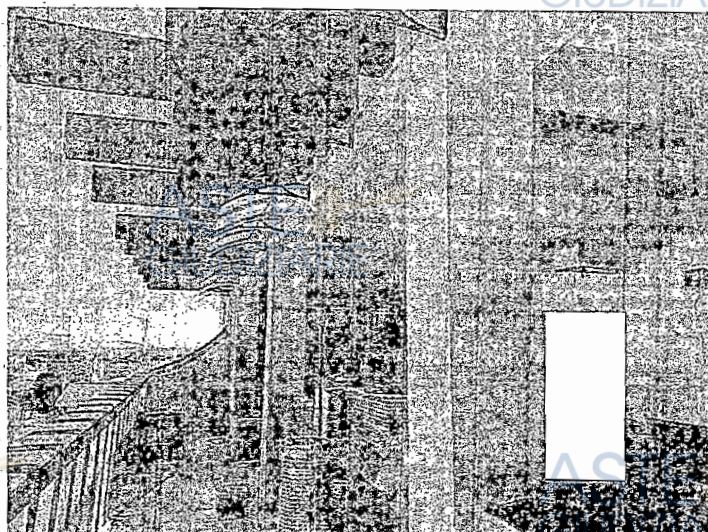
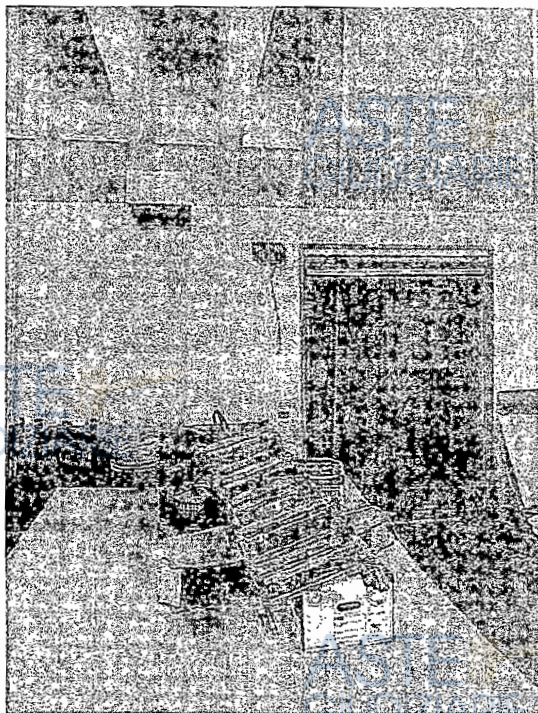
Firmato Da: UGO DE CORATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bae81ebb4d8239b

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI: dalle misurazioni effettuate si è calcolato che le unità immobiliari in questione possiedono le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUB 39			
ingresso	Ovest	4,34	discrete
soggiorno	Sud	20,84	discrete
disimpegno	Est	3,13	discrete
letto 1	Sud-Est	13,84	discrete
letto 2	Est	9,06	discrete
bagno	Sud	4,05	discrete
cucina	Ovest	4,91	discrete
terrazzo	Est	21,10	discrete
balcone	Ovest	20,94	discrete
vano tecnico	Est	1,81	discrete
APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUB 40			
ingresso-soggiorno	Nord	22,84	discrete
disimpegno	Nord	7,53	discrete
letto 1	Nord	12,92	discrete
letto 2	Sud	19,84	discrete
bagno	Sud	3,87	discrete
terrazzo	Nord	63,64	discrete
balcone	Sud	5,14	discrete

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI****Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it****C.F. DCR GUO 62E11 A662C P.IVA 03889080721**

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUB 39			
ingresso * sub 34 (bene comune non censibile)	5,47	0,00	0,00
soggiorno	24,64	1,00	24,64
disimpegno	3,62	1,00	3,62
letto 1	16,60	1,00	16,60
letto 2	11,34	1,00	11,34
bagno	4,56	1,00	4,56
cucina	6,73	1,00	6,73
terrazzo	21,10	0,35	7,38
balcone	20,94	0,25	5,23
vano tecnico	2,35	0,35	0,82
		Sommano	80,92

che si arrotondano a Mq **81,00.**

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUB 40			
ingresso-soggiorno	24,90	1,00	24,90
disimpegno	9,47	1,00	9,47
letto 1	14,75	1,00	14,75
letto 2	22,07	0,25	5,52
bagno	4,83	1,00	4,83
terrazzo	25,00	0,35	8,75
terrazzo	38,64	0,10	3,86
balcone	5,14	0,25	1,29
		Sommano	73,36

che si arrotondano a **Mq 73,00**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'appartamento distinto con il subalterno 39 è pari a complessivi **Mq 81,00**, mentre quella dell'appartamento distinto con il subalterno 40 è pari a complessivi **Mq 73,00**.

Si precisa che nel calcolo delle suddette superfici sono anche ricomprese le annesse due unità immobiliari distinte in catasto con i subalterni 37 e 41 e che con in riferimento all'unità di cui al subalterno 39 è stata stralciata (utilizzando il coefficiente 0,00) la superficie del vano ingresso corrispondente al subalterno 34 la quale, sebbene di fatto annessa all'appartamento, costituisce bene comune non censibile.

-CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

STRUTTURA

In elevazione : in cemento armato
Solai : piani in latero cemento
Copertura : piana a terrazzo

ESTETICA ESTERNA

Recinzione cortile: in muratura con ringhiera e cancelli di ingresso metallici

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Prospetto : intonaco spatolato tinteggiato al quarzo

Balconi : ringhiera metallica

Infissi esterni : finestre in legno alluminio e vetro camera con tapparelle in p.v.c. e zanzariere

-CARATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUB 39

PAVIMENTI

Vani utili : piastrelle in ceramica 50x50 cm

Terrazzo e balconi : piastrelle in ceramica 20x20 cm

Battiscopa : in ceramica

INTONACI

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Finiture : idropittura

INFISSI

Porte di ingresso : blindata

Infissi interni : porte in legno tamburato e vetro

Infissi esterni : finestre in legno alluminio e vetro camera con tapparelle in p.v.c. e zanzariere

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 12x12 cm

Rivestimento : piastrelle in ceramica 12x12 cm e idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e piatto doccia

BAGNO DI SERVIZIO

Pavimento : piastrelle in ceramica 12x12 cm

Rivestimento : piastrelle in ceramica 12x12 cm e idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e piatto doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : presente

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Condizionamento : presente qualche split

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : allacciato alla rete urbana

Luci emergenza : non presenti

Allarme : non presente

-CARATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUB 40

PAVIMENTI

Vani utili : piastrelle in ceramica 50x50 cm

Terrazzo e balconi : piastrelle in ceramica 20x20 cm

Battiscopa : in ceramica

INTONACI

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Controsoffitti : parzialmente presenti in cartongesso

Finiture : idropittura

INFISSI

Porte di ingresso : blindata

Infissi interni : porte in legno tamburato e vetro

Infissi esterni : finestre in legno alluminio e vetro camera con tapparelle in p.v.c. e zanzariere

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x25 cm

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x25 cm e idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e piatto doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : presente

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Condizionamento : presente qualche split
Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana
Gas : allacciato alla rete urbana
Elettrico : allacciato alla rete urbana
Luci emergenza : non presenti
Allarme : non presente

- **CONFINI:** l'appartamento distinto con il subalterno 39 confina: a **Nord** con vano scale ed altro appartamento al piano distinto con il subalterno 40, ad **Est** con cortile interno, a **Sud** con cortile interno, ad **Ovest** con terreno di proprietà d terzi, salvo altri; mentre l'appartamento distinto con il subalterno 40 confina: a **Nord** con cortile interno, ad **Est** con altro fabbricato, a **Sud** vano scale ed altro appartamento al piano distinto con il subalterno, ad **Ovest** con terreno di proprietà d terzi, salvo altri.

- **DATI CATASTALI APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 39:** il suddetto appartamento è attualmente censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari in ditta 1. [REDACTED]

[REDACTED] Sede in [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117

del c.c. 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 3.

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Sede in [REDACTED]

[REDACTED] (BA) Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 5. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 6. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi

dell'art.1117 del c.c. 7. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il

11/09/1973 Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 8. [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del

c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (CF

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

[redacted] nata a [redacted] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [redacted] 10. [redacted] (CF [redacted])

[redacted] nato a [redacted] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c., al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 39, Via Matteo Imbriani n. 27, piano 4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie totale m² 81, superficie totale escluso aree scoperte m² 70, rendita catastale € 426,08.

Si evidenzia che il subalterno 39, che rinviene dai precedenti subalterni 33 e 38 oggi soppressi, è stato interessato: -da variazione del 24/02/2009 Pratica n. BA0095622 in atti dal 24/02/2009 unita afferenti edificate su lastrico solare (n. 4608.1/2009); -da variazione toponomastica del 23/10/2019 Pratica n. BA0208009 in atti dal 23/10/2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 63739.1/2019); -da variazione nel classamento del 24/02/2010 Pratica n. BA0103325 in atti dal 24/02/2010 variazione di classamento (n. 7697.1/2010).

La planimetria catastale del suddetto appartamento presenta alcune difformità rispetto all'attuale situazione dei luoghi nello specifico consistenti:

- in una diversa forometria dei prospetti;
- in un ampliamento lato vano scale, in adiacenza della chiostrina, dove è stato ricavato l'ingresso dell'appartamento, in un area facente parte del bene comune non censibile distinto con il subalterno 34;
- nella presenza di un vano tecnico adiacente il balcone posto in un'area, catastalmente scoperta, distinta in catasto fabbricati, in maggior consistenza, in ditta [redacted], al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 37, Via Matteo Imbriani n. 27 Piano 4°, categoria F/5, consistenza mq 6;
- in una diversa distribuzione interna;
- in una minore superficie del balcone porzione della quale risulta annessa alla consistenza dell'appartamento distinto con il subalterno 40;

Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- DATI CATASTALI APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 40: il suddetto appartamento è attualmente censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari in ditta 1. [REDACTED]

[REDACTED] Sede i [REDACTED] (BA) Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] Diritto di: Oneri

proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 3.

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 4.

[REDACTED] (CF [REDACTED] Sede i [REDACTED] (BA) Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 5. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 6. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c. 7. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 8. [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] a (CF

[REDACTED] nata a [REDACTED] 25/08/1955 Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117 del c.c., al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 40, Via Matteo Imbriani n. 27,

piano 4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4, superficie totale m² 71, superficie totale escluso aree scoperte m² 58, rendita catastale € 309,87.

Si evidenzia che il subalterno 40, che rinviene dai precedenti subalterni 33 e 38 oggi soppressi, è stato interessato: -da variazione del 24/02/2009 Pratica n. BA0095622 in atti dal 24/02/2009 unita afferenti edificate su lastrico solare (n. 4608.1/2009); -da variazione toponomastica del 23/10/2019 Pratica n. BA0208009 in atti dal 23/10/2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 63739.1/2019); -da variazione nel classamento del 24/02/2010 Pratica n. BA0103325 in atti dal 24/02/2010 variazione di classamento (n.

7697.1/2010).

La planimetria catastale del suddetto appartamento presenta alcune difformità rispetto all'attuale situazione dei luoghi nello specifico consistenti:

- in una diversa forometria dei prospetti;
- in un ampliamento sul fronte Sud-Est dove è stato ricavato un altro vano su di un'area scoperta distinta

in catasto fabbricati in ditta 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Sede in [REDACTED]

(BA) Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 2. [REDACTED] (CF

[REDACTED] nata a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi

dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai

sensi dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Sede in [REDACTED]

Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 5. [REDACTED]

in [REDACTED] (BA) Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 6. [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi

dell'art.1117 del c.c. 7. [REDACTED] nata [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Oneri proprietaria ai sensi dell'art.1117 del c.c. 8. [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi dell'art.1117

del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (CF

[REDACTED] nata a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi

dell'art.1117 del c.c. in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di: Oneri proprietario ai sensi

dell'art.1117 del c.c., al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 41, Via Matteo Imbriani n. 27

Piano 4°, categoria F/5, consistenza mq 24; ed in ditta [REDACTED] S.r.l. al foglio di

mappa 31, particella 396, subalterno 37, Via Matteo Imbriani n. 27 Piano 4°, categoria F/5,

consistenza mq 6;

- in un ampliamento sul fronte Sud-Est dove è presente un balcone catastalmente facente parte dell'adiacente unità immobiliare distinta con il subalterno 39;
- in una diversa distribuzione interna.

Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui le unità immobiliari in oggetto sono porzione, è stato edificato negli anni 1978-1986 ed è stato successivamente ampliato.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire discreto lo stato di conservazione e manutenzione delle due unità immobiliari pur se necessitano interventi di manutenzione.

Con riferimento all'unità di cui al subalterno 40, si evidenzia che necessitano anche interventi di completamento dell'impianto termico ed elettrico.

Le rifiniture interne sono di livello medio.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della Legge 90/2013, entrambe le unità immobiliari vanno dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle ricerche eseguite presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Casamassima lo scrivente c.t.u. ha accertato quanto di seguito riportato:

In data 27.01.1978, prot. 734/10102 il Sig. [REDACTED] presentava istanza per eseguire i lavori edili di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Via Imbriani (Pratica Edilizia N. 15/78).

La commissione Edilizia del Comune di Casamassima, in data 06.03.1978 esprimeva parere favorevole sul relativo progetto ed in data 13.04.1979 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Casamassima la concessione edilizia N. 15/78, prot. n. 3438.

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 10.04.1980 e non risulta essere stata presentata dichiarazione di fine lavori.

La suddetta concessione edilizia, a seguito di istanza in data 12.09.1980, veniva successivamente

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it
C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

volturata in data 19.09.1980 alla società [REDACTED]

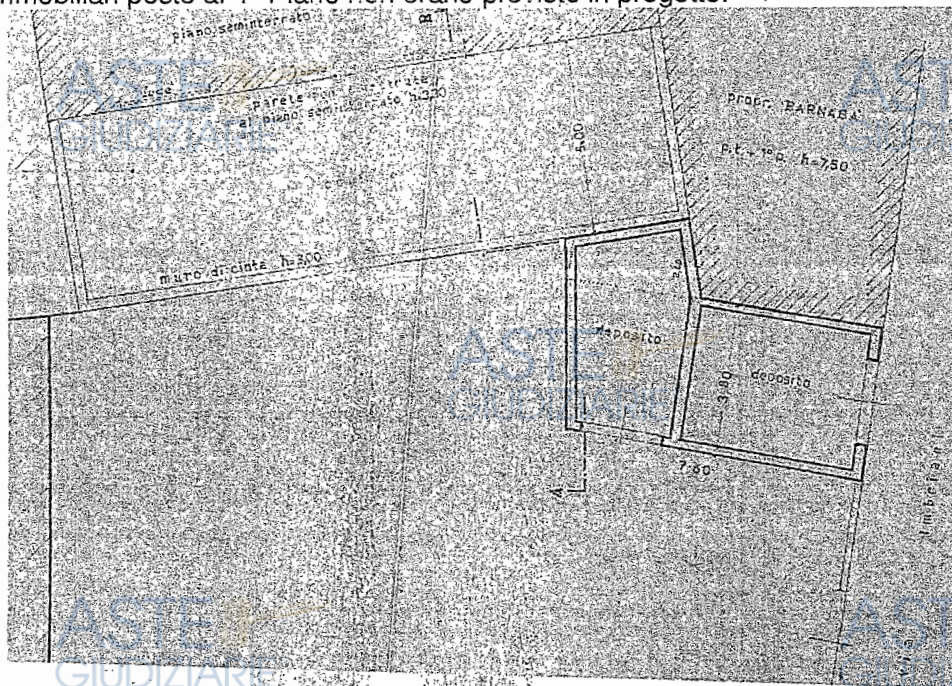
Di seguito si rappresenta stralcio del grafico allegato alla suindicata concessione edilizia da cui si desume che le unità immobiliari poste al 4° Piano non erano previste in progetto.



In data 15.06.1981, la società [REDACTED] presentava al Sindaco del Comune di Casamassima istanza per concessione edilizia ad eseguire la costruzione di n. 2 locali ad uso deposito - Pratica Edilizia N. 111/81. La commissione Edilizia del Comune di Casamassima, in data 03.07.1981 esprimeva parere favorevole sul relativo progetto ed in data 25.09.1981 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Casamassima la concessione edilizia N. 111/81, prot. n. 6853.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

Di seguito si rappresenta stralcio del grafico allegato alla suindicata concessione edilizia da cui si desume che le unità immobiliari poste al 4° Piano non erano previste in progetto.



In data 30.09.1986, prot. 11695/UT la società Impredilca S.r.l. presentava al Sindaco del Comune di Casamassima istanza per concessione edilizia in sanatoria ovvero di Condono edilizio per le seguenti opere ultimate al rustico nel mese di marzo dell'anno 1982:

- variazione planimetrica del piano terra relativa ai locali sul lato est sotto il portico;
- riduzione dell'area coperta in P.T. di circa 3 mq, aumento dell'altezza del piano terra di circa 20 cm e riduzione dell'altezza dei piani superiori (1°-2°-3°) di 20 cm ciascuno;
- lieve aumento della lunghezza dei balconi sul prospetto e collegamento di quelli previsti sul retroprosetto;
- spostamento dal lato ovest al lato est, dell'allargamento del vano scala in 4° piano.

In data 31.12.1986, prot. 16721/UT la società Impredilca S.r.l. presentava al Sindaco del Comune di Casamassima istanza per concessione edilizia in sanatoria per ampliamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso; realizzazione in 1°, 2°, 3° piano di 9 appartamenti per civile abitazione in luogo di n. 6; realizzazione di locali deposito in lastrico solare.

In data 21.12.1998, l'assessore all'Edilizia del Comune di Casamassima in data 21.12.1998 rilasciava la concessione edilizia in sanatoria N. 509/86-C.

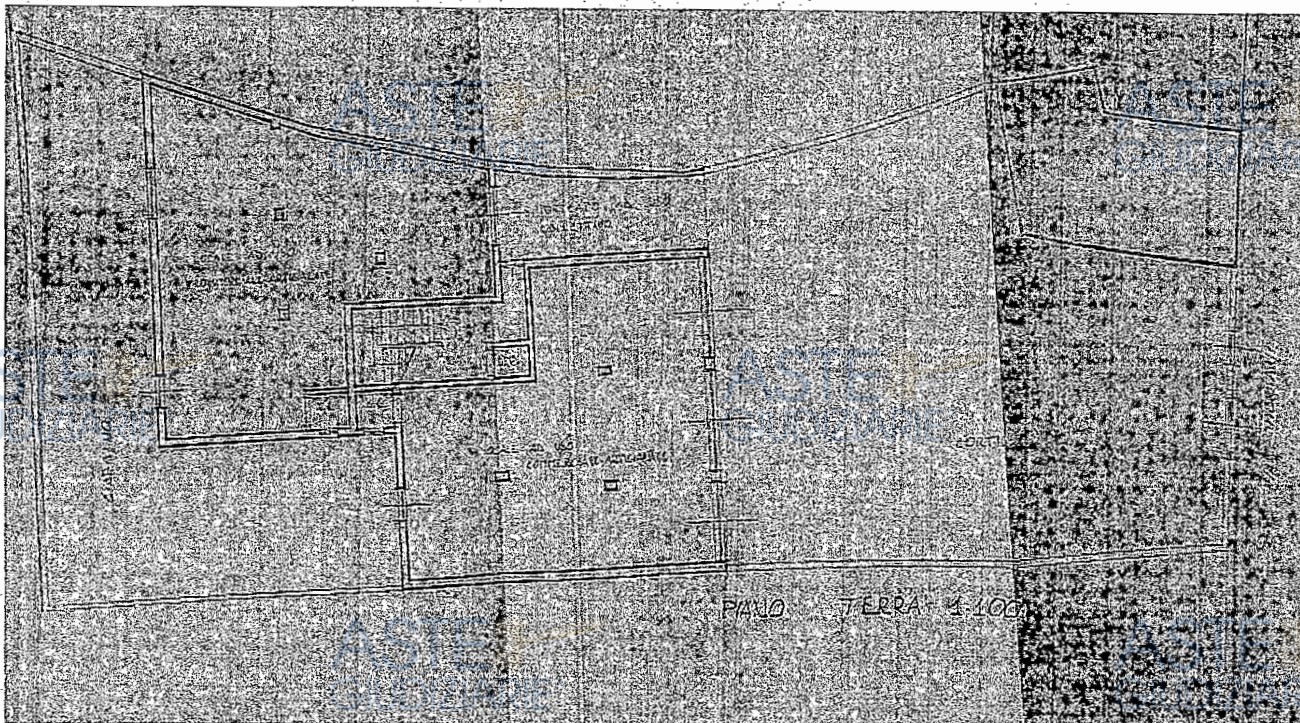
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2ª Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

ASTE GIUDIZIARIE
STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



Il collaudo statico delle strutture risulta redatto data 03.10.1990 dall'Ing. Nazareno Tarascio.

In data 14.07.2005, prot. n. 10858/u.t. la società [redacted] presentava al Sindaco del Comune di Casamassima istanza per permesso di costruire per l'ampliamento del 4° piano-Pratica Edilizia N. 88/05

In data 05.08.2005, prot. n. 11968/u.t. il responsabile tecnico del Comune di Casamassima, rilasciava il relativo permesso di costruire N. 88-05.

Dall'esame della relazione tecnica allegata al progetto si desume che l'ampliamento consiste nella realizzazione di due unità abitative aventi la stessa altezza degli ambienti esistenti (m. 2,95).

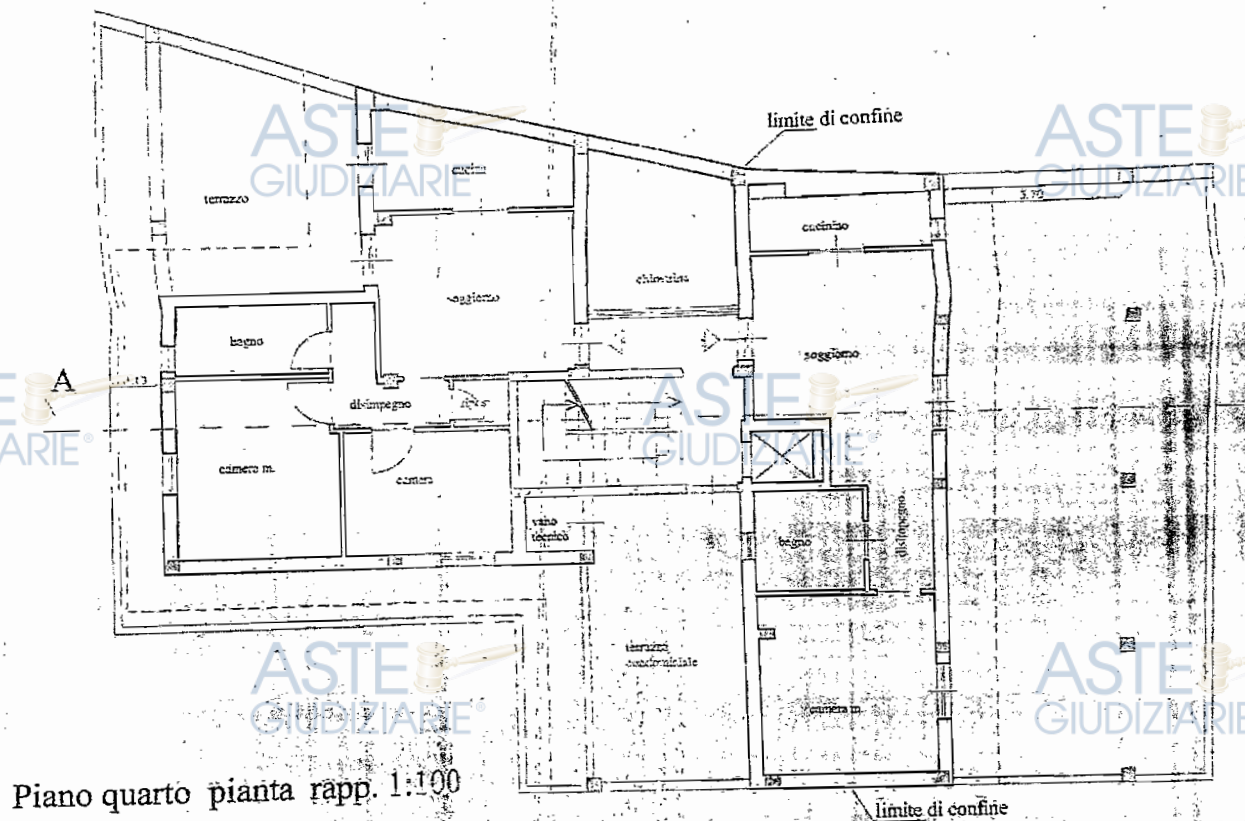
La prima unità abitativa risulta composta da soggiorno, cucinino, una camera, disimpegno e bagno mentre la seconda da soggiorno, cucina, bagno, due camere, un disimpegno ed un ripostiglio.

A completamento di detto piano ci sono due ampi terrazzi a servizio delle unità ed uno condominiale ed infine un vano tecnico accessibile da quest'ultimo.

Di seguito si rappresenta stralcio del grafico allegato al suindicato permesso di costruire.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

41



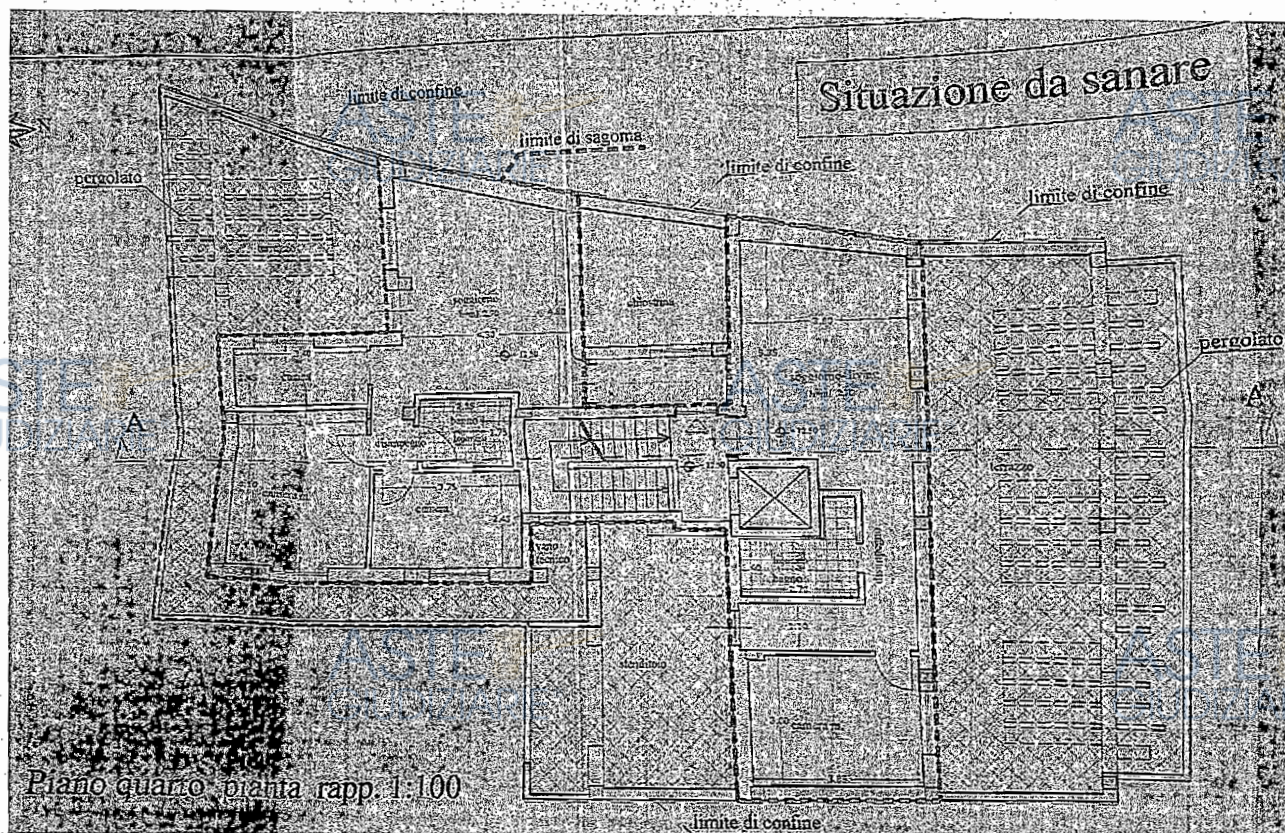
Piano quarto pianta rapp. 1:100

I relativi lavori ebbero inizio in data 19.09.2005 sotto la direzione lavori dell'Arch. Vincenzo Gargano e con impresa costruttrice [REDACTED] con sede in Capurso.

Si evidenzia che risulta agli atti del Comune di Casamassima una lettera della Guardia di Finanza -Nucleo di Polizia Tributaria che chiedeva di prendere nota e visionare il fascicolo relativo al Permesso di costruire. In data 09.03.2010, prot. n. 3.898/u.t., la società [REDACTED] presentava al Sindaco del Comune di Casamassima istanza per permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità ex art. 36 T.U. -Pratica Edilizia N. 22/10 inerente la realizzazione due unità abitative poste al 4° piano assentite con Pd.C. n. 88/05 del 14.07.2005, ognuna delle quali comprendeva una serie di modifiche relative ad una nuova posizione dei tramezzi e dei relativi impianti tecnologici.

In data 29.09.2010, prot. n. 15536/u.t. il responsabile tecnico del Comune di Casamassima, rilasciava il relativo permesso di costruire in sanatoria N. 22/10.

Di seguito si rappresenta stralcio del grafico allegato al suindicato permesso di costruire in sanatoria.



In data 15.12.2016 il Responsabile del Servizio della Gestione del Territorio, Infrastrutture e Opere Pubbliche del Comune di Casamassima rilasciava il certificato di agibilità N.16/2016 limitatamente alle unità immobiliari poste a primo piano censite in catasto al foglio di mappa 31, particella 396, subalterni 18-42-43.

Le restanti unità immobiliari costituenti il fabbricato non risultano essere state dichiarate abitabili e agibili. Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie, ovvero al permesso di costruire N. 22/2010, con l'attuale situazione dei luoghi dell'appartamento distinto con il **subalterno 39**, si rilevano difformità ed abusi edilizi nello specifico consistenti:

- in differenti forometrie dei prospetti;
- in un ampliamento lato chiostro dove è presente un ingresso-disimpegno facente parte del subalterno 34 e costituente bene comune non censibile;
- in lievi discrasie metriche.

Sussistono inoltre le difformità catastali in precedenza indicate.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie ovvero al permesso di costruire N. 22/2010, con l'attuale situazione dei luoghi dell'appartamento distinto con il **subalterno 40**, si rilevano difformità ed abusi edilizi nello specifico consistenti:

- nell'abusiva trasformazione dell'ambiente destinato a stenditoio il quale risulta essere stato chiuso e trasformato in vano utile;
- in differenti forometrie dei prospetti;
- in lievi discrasie metriche;

Sussistono inoltre le difformità catastali in precedenza indicate.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità e abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi, previa riduzione in pristino degli abusivi ampliamenti in conformità ai grafici allegati al permesso di costruire N. 22/2010, potranno, ad opinione dello scrivente, essere sanate ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Gli abusivi ampliamenti non sono invece sanabili ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326, essendo gli abusi essere stato ultimati dopo il 31.03.2003.

Le unità immobiliari oggetto di stima non risultano essere state oggetto di collaudo statico e dichiarate abitabili e agibili.

Molto problematica risulta inoltre la regolarizzazione catastale poiché:

- relativamente all'appartamento distinto con il subalterno 39: -l'ampliamento lato vano scale in adiacenza della chiostrina, dove è stato ricavato l'ingresso dell'appartamento, è stato realizzato in un'area facente parte del bene comune non censibile distinto con il subalterno 34 e che andrà pertanto ridotta in pristino; -il vano tecnico adiacente il balcone, è di fatto posto in un'area, catastalmente scoperta, distinta con il subalterno 37; -porzione del balcone risulta annesso alla consistenza dell'appartamento distinto con il subalterno 40;

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662G - P.IVA 03889080721

- relativamente all'appartamento distinto con il subalterno 40: -l'ampliamento sul fronte Sud-Est dove è stato ricavato un altro vano, fa parte di un'area scoperta distinta in catasto con il subalterno 41 ed il subalterno 37; -l'ampliamento sul fronte Sud-Est, dove è presente un balcone, catastalmente fa parte dell'adiacente unità immobiliare distinta con il subalterno 39.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica e catastale dei predetti immobili e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la riduzione in pristino delle opere abusive sopra descritte e ripristini dei luoghi decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=5% relativamente all'appartamento distinto il subalterno 39 e Ku=10% relativamente all'appartamento distinto con il subalterno 40.**

- STATO DI POSSESSO DEL BENE: le unità immobiliari oggetto di stima, nell'attuale situazione dei luoghi sono nel possesso del comunista partecipante alla comunione Sig. [REDACTED] come dallo stesso dichiarato nel corso dell'ispezione peritale del 07.11.2022, sebbene dalla lettura della documentazione in atti risulta che il Sig. [REDACTED] abbia vantato di essere acquirente delle suddette unità immobiliari

- PROVENIENZA: il suolo su cui è edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono porzione, è pervenuto alla società [REDACTED] con sede in Capurso - P.Iva: in virtù di atto di compravendita in data 02.07.1980 a rogito Dr. Pasquale Maddalena, notaio in Capurso, repertorio n. 13801, raccolta n. 3868, registrato a Bari il 22.07.1980 al n. 07202, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il al n. . di registro generale e al n. di registro particolare, da parte dell'Ing. Vito Camardella, nato a Casamassima il 15.06.1936.

-QUOTE CHE SPETTANO SU TALI BENI A CIASCUNO DEI COMUNISTI PARTECIPANTI ALLA COMUNIONE INCIDENTALE DEGLI STESSI

Alla luce di quanto relazionato nel precedente paragrafo 3.0, considerata l'assenza nell'edificio di cui trattasi di tabelle millesimali, le quote, rapportate alle superfici delle rispettive unità immobiliari, che

spettano su tali beni a ciascuno dei comunisti partecipanti alla comunione incidentale degli stessi, rinvengono dal seguente prospetto di calcolo:

UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DATI CATASTALI	PROPRIETA' ATTUALE	EX PROPRIETA'	SUPERFICIE	QUOTA/86-SUB 39	QUOTA/73 SU SUB 40
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854 - SUB 1	[REDACTED]	[REDACTED]	16		
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854 - SUB 2	[REDACTED]	[REDACTED]	19		
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 14	[REDACTED]	[REDACTED]	23	2,788922156	2,513473054
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 15	[REDACTED]	[REDACTED]	36	4,365269461	3,934131737
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 42	[REDACTED]	[REDACTED]	62	7,517964072	6,775449102
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 43	[REDACTED]	[REDACTED]	58	7,032934132	6,338323353
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 18	[REDACTED]	[REDACTED]	75		
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 20	[REDACTED]	[REDACTED]	60	7,275449102	6,556886228
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 21	[REDACTED]	[REDACTED]	81	9,821856287	8,851795407
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 22	[REDACTED]	[REDACTED]	102	12,36826347	11,14670659
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 23	[REDACTED]	[REDACTED]	60	7,275449102	6,556886228
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 24	[REDACTED]	[REDACTED]	81	9,821856287	8,851795407
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 25	[REDACTED]	[REDACTED]	105	12,73203593	11,4745509
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 39	SUBJECT 1	SUBJECT 1	81		
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 40	SUBJECT 2	SUBJECT 2	73		
LASTRICO SOLARE F/5	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 37	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	6		
LASTRICO SOLARE F/5	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 41	ANNESSO A SUB 39	ANNESSO A SUB 39	24		
SCALA - ASCENSORE - PORTICO	T-1-2-3-4	PARTICELLA 396 - SUB 34	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE			
ATTINENZA SCOPERTA-GIARDINO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 35	UTILITA' COMUNE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 26	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-26		65		
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 27	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-27		62		
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 28	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-28		3		
MAGAZZINO-DEPOSITO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 29	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-29		3		
MAGAZZINO-DEPOSITO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 30	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-30		4		
MAGAZZINO-DEPOSITO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 31	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-31		5		

Si precisa che nei conteggi si è anche tenuto conto delle risultanze dell'atto di compravendita in data 30.10.1985 a rogito Dr. Pasquale Maddalena, repertorio 21442, raccolta 7096, trascritto a Bari il 21.11.1985 al n. 33484, con il quale la società [REDACTED] vendeva e traferiva al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] l'appartamento allo stato rustico posto al 1° piano, censito in catasto al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 5 (di seguito soppresso e variato nel subalterno 18 di mq 75 ancora attuale e nel subalterno 19 di mq 40 di seguito soppresso e per fusione e frazionamento variato nell'attuale subalterno 43 e nell'attuale subalterno 42). Dall'esame del suddetto atto si desume infatti che l'appartamento in oggetto veniva trasferito a corpo, con la proporzionale quota di comproprietà

46

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2ª Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

delle parti, servizi ed impianti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 civ. compresa in particolare l'area scoperta antistante destinata a parcheggio censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, subalterno 12, e con l'esclusione soltanto del lastrico solare, dell'area scoperta retrostante il fabbricato e del porticato che restavano di proprietà della società [REDACTED]

In buona sostanza non partecipano alla comunione l'unità oggi distinta in catasto con il subalterno 18 in quanto derivata dal subalterno 5, e, l'unità già distinta con il subalterno 19 di mq 40, oggi soppresso e fuso nella consistenza con l'unità di cui al subalterno 43 di mq 98 alla cui superficie di 98 mq è stata detratta la superficie di mq 40 dell'ex subalterno 19 anche derivata dal subalterno 5.

5.0- ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI SUB A) IN PORZIONI CORRISPONDENTI ALL'ACCERTATA QUOTA DEI PARTECIPANTI ALLA COMUNIONE E, IN CASO DI POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONGA UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE;

Le unità immobiliari in questione, poiché rispettivamente dotate di un unico accesso e poiché di ridotte dimensioni, non sono divisibili

6.0- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche dei beni immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi e le pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione degli stessi;
- Esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultati i registri immobiliari, la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del

suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando un metodo di stima di tipo "diretto" mono parametrico e segnatamente il "metodo sintetico comparativo", tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

- Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

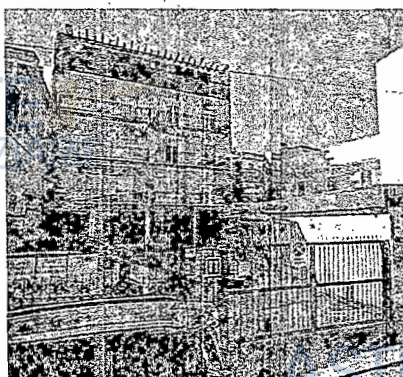
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando tramite il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

CAMPIONE A: atto di vendita in data 27.05.2019 per notar Francesca Lorusso, repertorio 85433, raccolta 17943, trascritto a Bari il 07.06.2019 ai nn. 26330/18997, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento a secondo piano, sito in Casamassima alla via Matteo Imbriani n. 27, di superficie totale pari a mq 60, censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, sub 20. Il prezzo dichiarato per la suddetta compravendita è stato convenuto a corpo in € 53.000,00, a cui corrisponde un valore unitario pari a **€/Mq 883,33**.

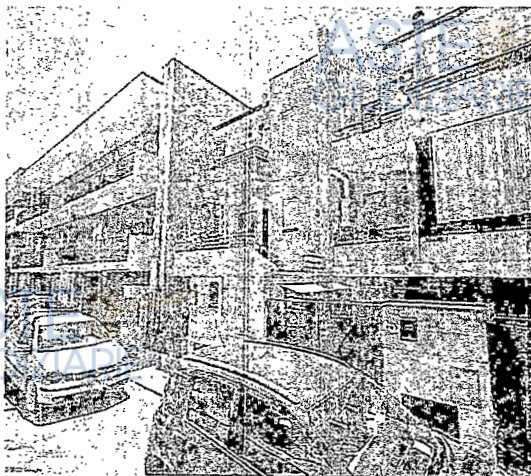


CAMPIONE B: atto di compravendita in data 05.11.2021, per notar Umberto Volpe, repertorio 4762, raccolta 3855, trascritto a Bari il 10.11.2021, ai nn. 54466/40513, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento a primo piano, sito in Casamassima alla via Matteo Imbriani n. 10, di superficie totale pari a mq 132, censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 672, sub 7. Il prezzo dichiarato per la suddetta compravendita è stato convenuto a corpo in € 110.000,00, a cui corrisponde un valore unitario pari a **€/Mq 833,33**.

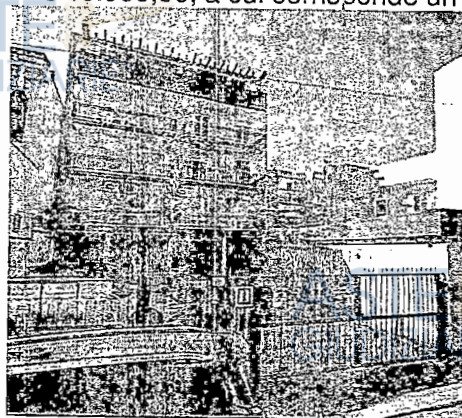


**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

CAMPIONE C: atto di vendita in data 26.02.2021 per notar Michele Marra Cimmarusti, repertorio 933, raccolta 740, trascritto a Bari il 12.03.2021 ai nn. 11929/8864, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento a secondo piano, sito in Casamassima alla via Conversano, n. 29, di superficie totale pari a mq 100, censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 917, sub 38. Il prezzo dichiarato per la suddetta compravendita è stato convenuto a corpo in € 100.000,00, a cui corrisponde un valore unitario pari a €/Mq 1.000,00.



CAMPIONE D: atto di compravendita in data 26.03.2021 per notar Giuseppe Cardinali, repertorio 44781, raccolta 21582, trascritto a Bari il 30.03.2021 ai nn. 15357/11446, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento a secondo piano privo di rifiniture, infissi interni ed esterni e necessitante di opere di ristrutturazione, sito in Casamassima alla via Matteo Imbriani n. 27, di superficie totale pari a mq 105, censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, sub 22. Il prezzo dichiarato per la suddetta compravendita è stato convenuto in € 45.000,00, a cui corrisponde un valore unitario pari a €/Mq 428,57.



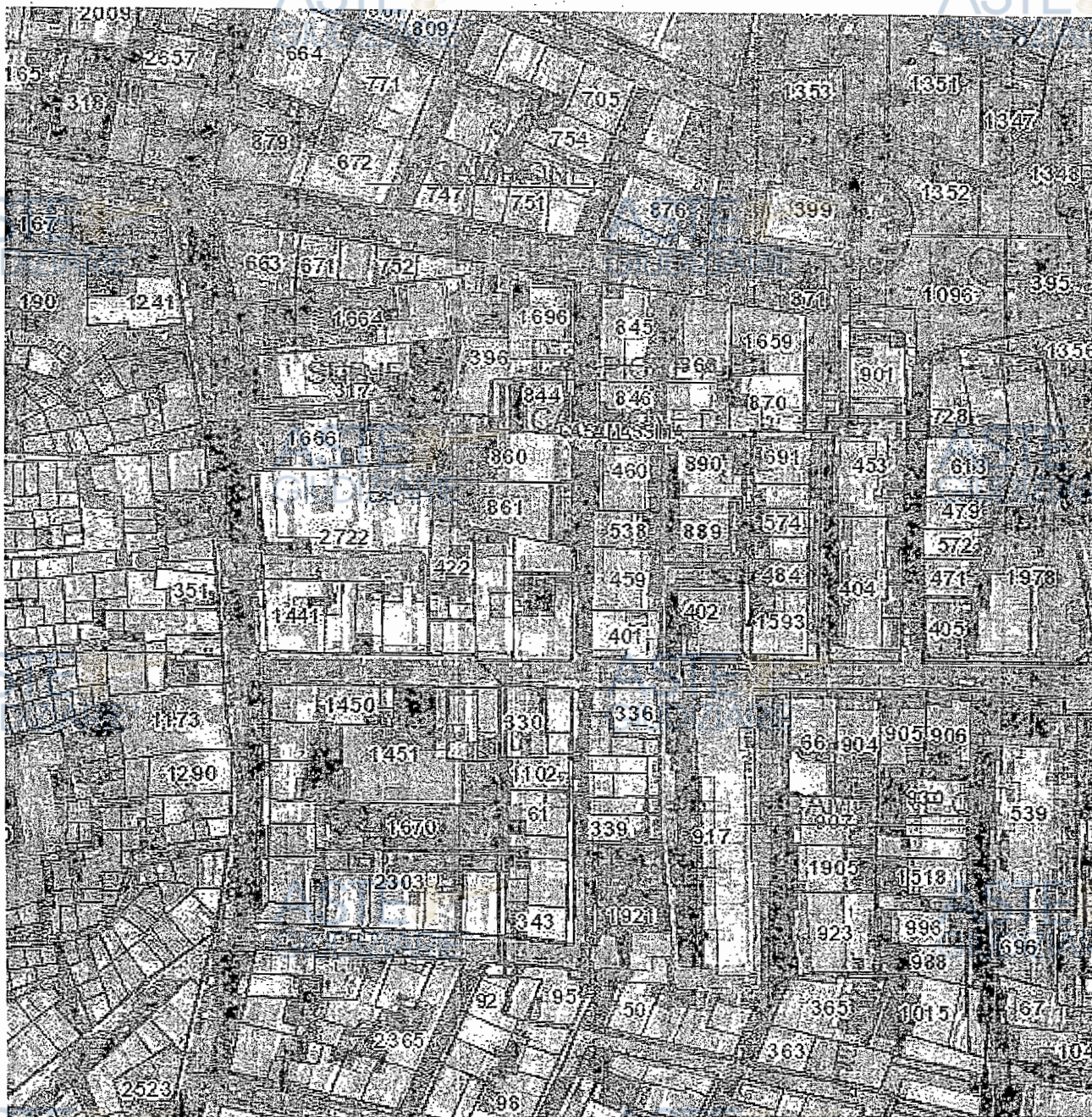
STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR.GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Localizzazione dei comparabili e del subject



EXTRADATO: Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona centrale del Comune di Casamassima/ tra Via Bari, Via Montale, Via Noicattaro, Via Parini, Via Rutigliano, Via Turi, Via Sammichele, Via Acquaviva, Ferrovia Bari Locorotondo, Codice di

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

51

Zona B2, microzona catastale 1 - (2° semestre 2021), si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 850,00 e €/mq 1.250,00.**

EXTRADATO: Consultando il portale internet "borsinimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in centrale del Comune di Casamassima/ tra Via Bari, Via Montale, Via Noicattaro, Via Parini, Via Rutigliano, Via Turi, Via Sammichele, Via Acquaviva, Ferrovia Bari Locorotondo, (2° semestre 2020), si desumono per abitazioni in fascia media in normali condizioni valori variabili tra **€/mq 937,00 e €/mq 1.215,00.**

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà, considerando i comparabili A, B, C ed escludendo il comparabile D poiché relativo ad un immobile privo di rifiniture, infissi interni ed esterni e necessitante di opere di ristrutturazione. un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (\text{€/Mq } 883,33 + \text{€/Mq } 833,33 + \text{€/Mq } 1.000,00) / 3 = \text{€/mq } 905,56$$

STIMA DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 39

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -necessita manutenzione ordinaria: Kc= 0,97

Coefficiente di piano: -piano quarto: Kp= 1,05

Luminosità: - luminoso: Kl= 1,05

Esposizione e vista: -mista: Ke= 1,00

Edificio: 1- 20 anni- stato normale: Ka= 1,00

Riscaldamento: - presente : Kr= 1,05

Stato locativo: -immobile libero: Kg= 1,00

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e

conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 1,1229$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq $905,556 \times 1,1229 =$ €/mq **1.016,84**

Che si arrotondano ad €/mq **1.000,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 1.000,00, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times M_q 81 = \text{€ } \mathbf{81.000,00 \#}$$

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi necessarie per la riduzione in pristino e/o demolizione delle opere abusive, per la regolarizzazione urbanistica e per tener conto della situazione catastale: **Ku= 5% → € 4.050,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

$$\text{€ } 81.000,00 - \text{€ } 4.050,00 = \text{€ } \mathbf{76.950,00 \#}$$

che si arrotondano ad € **77.000,00 #**

(diconsi Euro settantasettemila/00).

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

STIMA DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 40

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -necessitano lavori di completamento e manutenzione : Kc= 0,90

Coefficiente di piano: -piano quarto: Kp= 1,05

Luminosità: - luminoso: Kl= 1,05

Esposizione e vista: -mista: Ke= 1,00

Edificio: 1- 20 anni- stato normale: Ka= 1,00

Riscaldamento: - presente : Kr= 1,05

Stato locativo: -immobile libero: Kg= 1,00

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 1,04186$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 905,556 x 1,04186= **€/mq 943,46**

Che si arrotondano ad **€/mq 950,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 950,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 950,00 \times M_q 73 = \text{€ } 69.350,00 \#$$

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi necessarie per la riduzione in pristino e/o demolizione delle opere abusive, per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Ku= 10% → € 6.935,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

€ 69.350,00 - € 6.935,00 = € 62.415,00 #

che si arrotondano ad € 62.500,00 #

(diconsi Euro sessantaduemilacinquecento/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

7.0- INDIVIDUAZIONE E VERIFICA DELLE ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI CHE RISULTINO ESEGUITI DA [REDACTED] E SULLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI AL QUESITO A) E DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ (RIPARTITA SECONDO LE QUOTE DI CIASCUN PARTECIPANTE) ALTERNATIVAMENTE IN MISURA CORRISPONDENTE: D.1) ALL'AUMENTO DI VALORE CONSEGUITO DALLA COSA PER EFFETTO DEI MIGLIORAMENTI; D.2) ALLA MINOR SOMMA TRA L'IMPORTO DELLA SPESA OCCORSA (NEI LIMITI DI QUANTO DOCUMENTATO IN ATTI) E L'AUMENTO DI VALORE CONSEGUITO DALLA COSA.

Nella documentazione in atti, e segnatamente nel fascicolo del Sig. [REDACTED], si è riscontrata la presenza di fatture varie intestate al Sig. [REDACTED] riconducibili a prestazioni professionali di progetto e direzione lavori, nonché a lavori e forniture edili e impiantistiche, nonché ad opere da fabbro e opere da falegname, che sebbene non tutte corredate di bolle di accompagnamento, appaiono verosimilmente riconducibili a lavori eseguiti all'interno del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono porzione.

55

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.**

L'importo totale delle suddette fatture, come si desume dal sottostante prospetto, risulta pari ad € 121.857,64.

Si precisa che alcune delle suddette fatture, come meglio specificato nelle note del sottostante prospetto, sono relative a materiali non individuati all'interno degli appartamenti, nonché relative a faretti, arredi e biancheria che vengono pertanto escluse dai conteggi.

Ne consegue che l'importo complessivo delle fatture da considerare è pari ad € 112.170,52.

FATTURA	CASUALE	MODALITA' PAGAMENTO	IMPORTO	IMPORTO	INTESTAZIONE	NOTE
Fattura n. 4/2010 del 9/3/2010 dell'Arch. Vincenzo Gargano	progetto e direzione lavori	bonifico	€ 1.836,00	€ 1.836,00		
Fattura n. 35/2010 del 3/12/2010 dell'Arch. Vincenzo Gargano	progetto e direzione lavori	assegno	€ 1.224,00	€ 1.224,00		
Fattura n. 4/2010 del 9/3/2010 dell'Arch. Giovanna Rusto	progetto architettonico	assegno	€ 1.224,00	€ 1.224,00		
Fattura n. 15/2010 del 9/3/2010 dell'Arch. Giovanna Rusto	saldo progetto architettonico	nd	€ 1.225,00	€ 1.225,00		
Fattura n. 553/P del 19/3/2008 ditta [redacted]	acconto forniture materiali	rimessa diretta	€ 3.500,00	€ 3.500,00		
Storno n. 194/R del 31/3/2008 ditta [redacted]	acconto forniture materiali	compensazione	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00		
Fattura n. 522/P del 21/3/2008 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 751,75	€ 751,75		
Fattura n. 563/P del 21/3/2008 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 693,50	€ 693,50		
Fattura n. 554/P del 21/3/2008 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 864,00	€ 0,00		Si esclude poiché relativa a colorato rosso verona non riscontrato
Fattura n. 555/P del 21/3/2008 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 1.152,00	€ 0,00		Si esclude poiché relativa a colorato rosso verona non riscontrato
Fattura n. 565/P del 21/3/2008 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 1.238,00	€ 0,00		Si esclude poiché relativa a colorato rosso verona non riscontrato
Fattura n. 663/P del 4/4/2008 ditta [redacted]	forniture arredi	rimessa diretta	€ 1.528,56	€ 0,00		Si esclude poiché relativa ad arredi e faretti
Fattura n. 569/P del 4/4/2008 ditta [redacted]	forniture sanitari e arredi	rimessa diretta	€ 1.281,28	€ 0,00		Si esclude poiché relativa a sanitari a incasso e arredi
Fattura n. 691/P del 4/3/2008 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 104,71	€ 104,71		
Fattura n. 844/P del 28/4/2008 ditta [redacted]	forniture biancheria e arredi	rimessa diretta	€ 1.814,20	€ 0,00		Si esclude poiché relativa a biancheria e arredi
Fattura n. 9/20 del 29/10/2007 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 6.272,40	€ 6.272,40		
Fattura n. 9/22 del 21/11/2007 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 2.785,99	€ 2.785,99		
Fattura n. 13 del 26/03/2008 ditta [redacted] istruzioni	acconto posa in opera pavimenti	bonifico	€ 2.500,00	€ 2.500,00		
Fattura n. 51 del 08/10/2007 ditta [redacted] istruzioni	acconto realizzazione intonaci	assegno	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
Fattura n. 51 del 28/09/2007 ditta [redacted] istruzioni	acconto realizzazione intonaci	assegno	€ 10.000,00	€ 10.000,00		
Fattura n. 54 del 18/10/2007 ditta [redacted] istruzioni	realizzazione intonaci	assegno	€ 5.500,00	€ 5.500,00		
Fattura n. 61 del 13/11/2007 ditta [redacted] istruzioni	realizzazione intonaci	bonifico	€ 4.000,00	€ 4.000,00		
Fattura n. 64 del 21/11/2007 ditta [redacted] istruzioni	realizzazione intonaci	bonifico	€ 3.000,00	€ 3.000,00		
Fattura n. 71 del 20/12/2007 ditta [redacted] istruzioni	acconto posa in opera pavimenti	bonifico	€ 2.500,00	€ 2.500,00		
Fattura n. 15 del 08/03/2008 ditta [redacted] istruzioni	acconto posa in opera pavimenti	assegno	€ 2.600,00	€ 2.600,00		
Fattura n. 72 del 31/03/2008 ditta [redacted]	collegio autogrù	bonifico	€ 600,00	€ 600,00		
Fattura n. 36 del 29/10/2007 ditta [redacted]	fornitura e posa porte corazzate	bonifico	€ 1.650,00	€ 1.650,00		
Fattura n. 7 del 18/01/2008 ditta [redacted]	fornitura e posa infissi esterni	bonifici e assegno	€ 14.550,00	€ 14.550,00		Si escludono le somme non giustificate con bonifici e/o assegno
Fattura n. 5 del 20/02/2008 ditta [redacted]	fornitura e posa porte interne	rimessa diretta	€ 4.565,60	€ 4.565,60		
Fattura n. 88 del 16/03/2008 ditta [redacted]	fornitura box doccia	assegno	€ 676,00	€ 676,00		
Fattura n. 372 del 15/05/2008 ditta [redacted]	forniture materiali	bonifici	€ 13.374,20	€ 13.374,20		
Fattura n. 54/331 del 29/07/2013 ditta [redacted]	forniture materiali	rimessa diretta	€ 306,59	€ 306,59		
Fattura n. 1719 del 13/1/2010 R.R. di [redacted]	fornitura serbatoio inox	assegno	€ 333,60	€ 333,60		
Fattura n. 41 del 7/12/2009 Ene Group	posa in opera impianti e pitture	bonifico	€ 13.774,80	€ 13.774,80		
Fattura n. 76 del 29/12/2009 Ene Group	fornitura faretti e lampade	bonifico	€ 1.968,97	€ 0,00		Si esclude poiché relativa a faretti e lampade
Fattura n. 75 del 29/12/2009 Ene Group	fornitura materiale elettrico	bonifico	€ 1.900,08	€ 1.900,08		
Fattura n. 79 del 29/12/2009 Ene Group	fornitura materiale termico	bonifico	€ 9.222,16	€ 9.222,16		
			€ 121.857,64	€ 112.170,52		

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Ripartendo tale spesa, proporzionalmente alle rispettive superfici, tra le due unità immobiliari oggetto di stima di cui ai subalterni 39 e 40 e relative pertinenze di cui ai sub 37 e 41 avremo:

SPESA COMPLESSIVA DA RIPARTIRE PER SUB 39 E SUB 40		€ 112.170,32
SPESA DA RIPARTIRE PER SUB 39 - MQ	81	€ 58.998,67
SPESA DA RIPARTIRE PER SUB 40 - MQ	73	€ 53.171,65

L'indennità, ripartita secondo le quote di ciascun partecipante della suddetta spesa, occorsa per i miglioramenti apportate ad entrambe le unità immobiliari oggetto di causa distinte con i sub 39 e 40, rinviene, tenendo conto delle suddette fatture, dal seguente prospetto analitico di calcolo:

UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DATI CATASTALI	PROPRIETA' ATTUALE	EX PROPRIETA'	SUPERFICIE	QUOTA/95-SUB 39	QUOTA/73-SUB 40	INDENNITA'-SUB 39	INDENNITA'-SUB 40
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854-SUB 1			16				
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854-SUB 2			19				
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 14			23	2,788922156	2,513473054	€ 2.031,39	€ 1.830,76
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 15			36	4,365269461	3,934131737	€ 3.179,57	€ 2.865,54
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 42			62	7,517964072	6,775449102	€ 5.475,92	€ 4.935,09
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 43			58	7,03294132	6,338323353	€ 5.122,64	€ 4.616,70
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 18			75			€ 0,00	0
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 20			60	7,275449102	6,556886228	€ 5.299,28	€ 4.775,90
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 21			81	9,821856287	8,851796407	€ 7.154,03	€ 6.447,46
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 22			102	12,36826347	11,14670659	€ 9.008,78	€ 8.119,02
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 23			60	7,275449102	6,556886228	€ 5.299,28	€ 4.775,90
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 24			81	9,821856287	8,851796407	€ 7.154,03	€ 6.447,46
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 25			105	12,73203593	11,4745509	€ 9.273,74	€ 8.357,82
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 39	SUBJECT 1	SUBJECT 1	81	€ 58.998,67		€ 58.998,67	
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 40	SUBJECT 2	SUBJECT 2	73		€ 53.171,65		€ 53.171,65
LASTRICO SOLARE P5	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 37	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	6				
LASTRICO SOLARE P5	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 41	ANNESSO A SUB 39	ANNESSO A SUB 39	24				
SCALA-ASCENSORE-PORTICO	T+2-3-4	PARTICELLA 396-SUB 34	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE					
ATTINEZZA SCOPERTA-GIARDINO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 35	UTILITA' COMUNE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25						
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 26	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-26		65				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 27	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-27		62				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 28	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-28		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 29	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-29		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 30	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-30		4				
MAGAZZINO-DEPOSITO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 31	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-31		5				

Per poter invece determinare l'indennità, ripartita secondo le quote di ciascun partecipante per l'aumento effettivo di valore di entrambe le unità immobiliari oggetto di causa distinte con i sub 39 e 40 e relative

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^a Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

pertinenze di cui ai sub 37 e 41, occorre invece far riferimento oltre che ai lavori migliorativi eseguiti, anche ai valori di stima di entrambe le unità immobiliari che sono pari ad € 77.000,00 relativamente all'unità distinta con il subalterno 39 ed € 62.500,00 relativamente all'unità distinta con il subalterno 40 come da seguente prospetto analitico di calcolo:

LAVORI	UNITA' SUB 39	UNITA' SUB 40
Valore di stima	€ 77.000,00	€ 62.500,00
1) Scavi 4%	€ 3.080,00	€ 2.500,00
2) Fondazioni 6%	€ 4.620,00	€ 3.750,00
3) Strutture portanti in c.a. 20%	€ 15.400,00	€ 12.500,00
4) Murature di tompagno 5%	€ 3.850,00	€ 3.125,00
5) Tramezzature 3%	€ 2.310,00	€ 1.875,00
6) Intonaci interni 5%	€ 3.850,00	€ 3.125,00
7) Intonaci esterni 1%	€ 770,00	€ 625,00
8) Pavimenti e marmi 8%	€ 6.160,00	€ 5.000,00
9) Rivestimenti interni 3%	€ 2.310,00	€ 1.875,00
10) Facciate esterne infissi esterni 17%	€ 13.090,00	€ 10.625,00
11) Porte e vetrate interne 4%	€ 3.080,00	€ 2.500,00
12) Opere in ferro 1%	€ 770,00	€ 625,00
13) Impianto idrico, igienico e sanitario 2%	€ 1.540,00	€ 1.250,00
14) Impianti speciali 3%	€ 2.310,00	€ 1.875,00
15) Impianto termico 4%	€ 3.080,00	€ 2.500,00
16) Apparecchi igienico sanitari 4%	€ 3.080,00	€ 2.500,00
17) Impianto elettrico-citofonico-tv-telefonico 3%	€ 2.310,00	€ 1.875,00
18) Opere da pittore 3%	€ 2.310,00	€ 1.875,00
19) Spese tecniche 4%	€ 3.080,00	€ 2.500,00
Aumento di valore dell'unità	€ 46.200,00	€ 37.500,00

L'aumento di valore dell'unità distinta con il **subalterno 39**, sommando le opere di miglioramento di fatto eseguite evidenziate in giallo nel prospetto di cui sopra, si stima pertanto pari ad **€ 46.200,00**; mentre l'aumento di valore dell'unità distinta con il **subalterno 40** si stima pari ad **€ 37.500,00**.

Avremo quindi che l'indennità, ripartita secondo le quote di ciascun partecipante per l'effettivo aumento di valore conseguito dalla cosa, per i miglioramenti apportate ad entrambe le unità immobiliari oggetto di causa distinte con i sub 39 e 40, rinvia dal seguente prospetto analitico di calcolo:

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E-Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DATI CATASTALI	PROPRIETA' ATTUALE	EX PROPRIETA'	SUPERFICIE	QUOTA/86-SUB 39	QUOTA/73 SUB 40	INDENNITA'- SUB 39	INDENNITA'- SUB 40
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854-SUB 1			16				
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854-SUB 2			19				
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 14			23	2,788922156	2,513473054	€ 1.590,72	€ 1.291,17
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 15			36	4,365269461	3,934131737	€ 2.489,82	€ 2.020,95
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 42			62	7,517964072	6,775449102	€ 4.288,02	€ 3.480,54
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 43			58	7,032934132	6,338323553	€ 4.011,38	€ 3.255,99
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 18			75	0	0	€ 0,00	0
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 20			60	7,275449102	6,55686228	€ 4.149,70	€ 3.368,26
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 21			81	9,821856287	8,851796407	€ 5.602,10	€ 4.547,16
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 22			102	12,36826347	11,14670659	€ 7.054,49	€ 5.726,05
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 23			60	7,275449102	6,55686228	€ 4.149,70	€ 3.368,26
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 24			81	9,821856287	8,851796407	€ 5.602,10	€ 4.547,16
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 25			105	12,73203593	11,4745509	€ 7.261,98	€ 5.894,46
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 39	SUBJECT 1	SUBJECT 1	81	€ 46.200,00		€ 46.200,00	
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 40	SUBJECT 2	SUBJECT 2	73		€ 37.500,00		€ 37.500,00
LATRICO SOLARE ES	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 37	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	6				
LATRICO SOLARE ES	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 41	ANNESSO A SUB 39	ANNESSO A SUB 39	24				
SCALA - ASCENSORE - PORTICO	T-12-3-4	PARTICELLA 396-SUB 34	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE					
ATTINENZA SCOPERTA-GIARDINO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 35	UTILITA' COMUNE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25						
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 26	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-26		65				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 27	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-27		62				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 28	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-28		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 29	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-29		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 30	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-30		4				
MAGAZZINO-DEPOSITO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 31	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-31		5				

Al fine di eventuali risoluzioni transattive della controversia, ove vi possa essere interesse da parte di eventuali partecipanti la comunione ad acquisire i suddetti immobili, riepilogando i conteggi sopra esposti, andrebbe ad opinione dello scrivente, salvo diverso parere della **S.V.III.ma**, corrisposta la complessiva somma di € 139.500,00 e segnatamente: di € 77.000,00 riferiti all'unità immobiliare posta al 4° piano con accesso dalla porta posta a sinistra salendo le scale e di € 62.500,00 con riferimento all'unità immobiliare posta al 4° piano con accesso dalla porta posta di fronte salendo le scale.

Le suddette somme andrebbero versate: relativamente ad € 83.700,00 (corrispondente alla somma dell'aumento di valore del sub 39 pari ad € 46.200,00 e l'aumento di valore del sub 40 pari ad € 37.500,00) in favore degli eredi del Sig. [REDACTED] e/o altri aventi diritto nella procedura, come da

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

59

precedente prospetto e, relativamente ad € 55.800,00, corrispondente alla differenza tra il valore di mercato attuale delle unità immobiliari (pari ad € 77.000,00 relativamente all'unità distinta con il sub 39 ed € 62.500,00 relativamente all'unità distinta con il sub 40), e l'aumento di valore delle unità immobiliari (pari ad € 46.200,00 relativamente all'unità distinta con il sub 39 ed € 37.500,00 relativamente all'unità distinta con il sub 40) in favore della procedura e/o dei partecipanti alla comunione come vorrà ritenere la **S.V.III.ma**, e segnatamente: € 30.800,00 riferiti all'unità immobiliare posta al 4° piano con accesso dalla porta posta a sinistra salendo le scale ed € 25.000,00 con riferimento all'unità immobiliare posta al 4° piano con accesso dalla porta posta di fronte salendo le scale.

Le suddette somme, ripartite secondo le quote di ciascun partecipante la comunione, rinviengono dal seguente prospetto:

UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DATI CATASTALI	PROPRIETA' ATTUALE	EXPROPRIETA'	SUPERFICIE	QUOTA/86-SUB 39	QUOTA/73 SU SUB 40	RIPARTIZIONE-SUB 39	RIPARTIZIONE-SUB 40
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 654-SUB 1			16				
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 654-SUB 2			19				
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 14			23	2,788921556	2,513473054	€ 1.060,48	€ 860,78
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 15			36	4,365269461	3,934131737	€ 1.659,88	€ 1.347,31
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 42			62	7,517954072	6,775449102	€ 2.858,68	€ 2.320,36
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 43			58	7,032934132	6,338323353	€ 2.674,25	€ 2.170,66
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 18			75	0	0	€ 0,00	€ 0,00
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 20			60	7,275449102	6,556886228	€ 2.766,47	€ 2.245,51
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 21			81	9,821856287	8,851796407	€ 3.734,73	€ 3.031,44
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 22			102	12,36826347	11,14670659	€ 4.702,99	€ 3.817,37
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 23			60	7,275449102	6,556886228	€ 2.766,47	€ 2.245,51
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 24			81	9,821856287	8,851796407	€ 3.734,73	€ 3.031,44
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 25			105	12,73203593	11,4745509	€ 4.841,32	€ 3.929,64
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 39	SUBJECT 1	SUBJECT 1	81	€ 30.800,00		€ 30.800,00	
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 40	SUBJECT 2	SUBJECT 2	73		€ 25.000,00		€ 25.000,00
LATRICO SOLARE F/5	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 37	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	6				
LATRICO SOLARE F/5	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 41	ANNESSO A SUB 39	ANNESSO A SUB 39	24				
SCALA - ASCENSORE - PORTICO	T-1-2-3-4	PARTICELLA 396-SUB 34	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE					
ATTINENZA SCOPERTA-GIARDINO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 35	UTILITA' COMUNE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25						
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 26	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-26		65				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 27	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-27		62				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 28	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-28		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 29	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-29		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 30	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-30		4				
MAGAZZINO-DEPOSITO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 31	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-31		5				

8.0- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DALLE PARTI -

La relazione peritale provvisoria è stata dallo scrivente c.t.u. inviata ai procuratori legali delle parti ed ai rispettivi Consulenti Tecnici di Parte con posta elettronica @ certificata in data 17.11.2022 come si desume dalle ricevute di consegna in allegato N. 7.

Con posta elettronica @ certificata in data 12.12.2022 sono pervenute dal procuratore legale del Sig. [REDACTED] Avv. Marianna Rizza, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma del C.T.P. Geom. Angelo Addante che si accludono in allegato N. 8.

Con posta elettronica @ certificata in data 13.12.2022 sono pervenute dall'Amministrazione del Comune di Bari, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dei CC.TT.P. Ing. Giovanni Scatigna e Geom. Giovanni L'Abbate che si accludono in allegato N. 9.

Con posta elettronica @ certificata in data 19.12.2022 sono pervenute dal C.T.P. del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED] Ing. Angelo Rotondo, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a propria firma che si accludono in allegato N. 10.

Con posta elettronica @ certificata in data 19.12.2022 sono pervenute dal procuratore legale del Sig. [REDACTED] della [REDACTED] Avv. Donato Armenio, osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a propria firma che si accludono in allegato N. 11.

Con posta elettronica @ certificata in data 24.12.2022 sono pervenute dal C.T.P. del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED] Ing. Angelo Rotondo, appendice alle osservazioni alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a propria firma che si accludono in allegato N. 12.

Con posta elettronica @ certificata in data 12.01.2023 il c.t.u., valutate le osservazioni alla relazione provvisoria pervenute dalle parti, inviava alle stesse nuova proposta transattiva concedendo termine fino al giorno 17.01.2023 per concordare un eventuale incontro, che, non aveva tuttavia luogo avendo aderito alla proposta per un possibile incontro la sola avv. Marianna Rizza (v. allegato N. 13).

8.1- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL PROCURATORE LEGALE DEL SIG. [REDACTED], AVV. MARIANNA RIZZA, A FIRMA DEL C.T.P. GEOM. ANGELO ADDANTE.

Il sottoscritto C.T.U., viste le osservazioni datate 12.12.2022 alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatte dal Geom. Angelo Addante espone nel seguito le proprie valutazioni.

Il C.T.P. Angelo Addante nel proprio elaborato effettua un riepilogo di quanto relazionato dal sottoscritto c.t.u. senza formulare sostanziali osservazioni, segnalando un probabile refuso nella tabella riepilogativa nella quale *"pur essendo conteggiato nella somma complessiva riconosciuta, risulta indicata la mancanza di assegni e/o bonifici di pagamento per l'importo di € 14.500,00 della [REDACTED]"*

Al riguardo del refuso segnalato dal C.T.P., lo scrivente c.t.u. evidenzia che l'annotazione relativa alla mancanza di assegni e/o bonifici di pagamento non è riferita all'importo di € 14.500,00 delle Officine [REDACTED] ma ad altre somme indicate nella documentazione cartacea in atti.

8.2- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DALL' AMMINISTRAZIONE DEL COMUNE DI BARI.

Il sottoscritto C.T.U., viste le osservazioni datate 13.12.2022 alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatte dai CC.TT.P. del Comune di Bari Ing. Giovanni Scatigno e Geom. Francesco L'Abbate, espone nel seguito le proprie valutazioni.

I nominati CC.TT.P. con riferimento al quesito a) inerente la determinazione delle quote che spettano, sulle unità immobiliari oggetto di causa, a ciascuno dei comunisti partecipanti alla comunione incidentale degli stessi, sono del parere che il ricavato di un'eventuale vendita: *"andrebbe ripartito più equamente in base ai millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali che qualora non presenti andrebbero comunque opportunatamente redatte prima della richiamata vendita"*.

Sul punto lo scrivente c.t.u., in linea teorica, ritiene condivisibile l'opinione espressa dai nominati CC.TT.P. tant'è vero che, considerata l'assenza nella documentazione negli atti di causa delle tabelle millesimali, con pec in data 25.10.2022, ha esplicitamente e formalmente richiesto alle parti di fornire copia delle stesse. Nel corso dell'ispezione peritale del 07.11.2022, reiterata la richiesta, sul punto il Sig. [REDACTED] dichiarava: *"vi è stata una delibera assembleare che richiamava tabelle millesimali, delibera impugnata e annullata dal Tribunale di Bari su azione del Sig. [REDACTED] per ritenuta invalidità da parte del Tribunale delle stesse tabelle; attualmente le spese condominiali vengono divise in parti uguali tra i proprietari delle"*

unità immobiliari come può essere confermato dall'amministratore condominiale sig. [REDACTED].

Alla luce di quanto sopra esposto le tabelle millesimali dell'edificio, ove dagli Onorevoli Giudicanti ritenuto opportuno, ben potrebbero essere redatte, approntate e approvate dai proprietari delle singole unità immobiliari tenendo comunque presente che per la redazione delle stesse sarebbe necessario ispezionare e rilevare tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, alcune delle quali, tuttavia, di proprietà di parti non costituite nel presente giudizio.

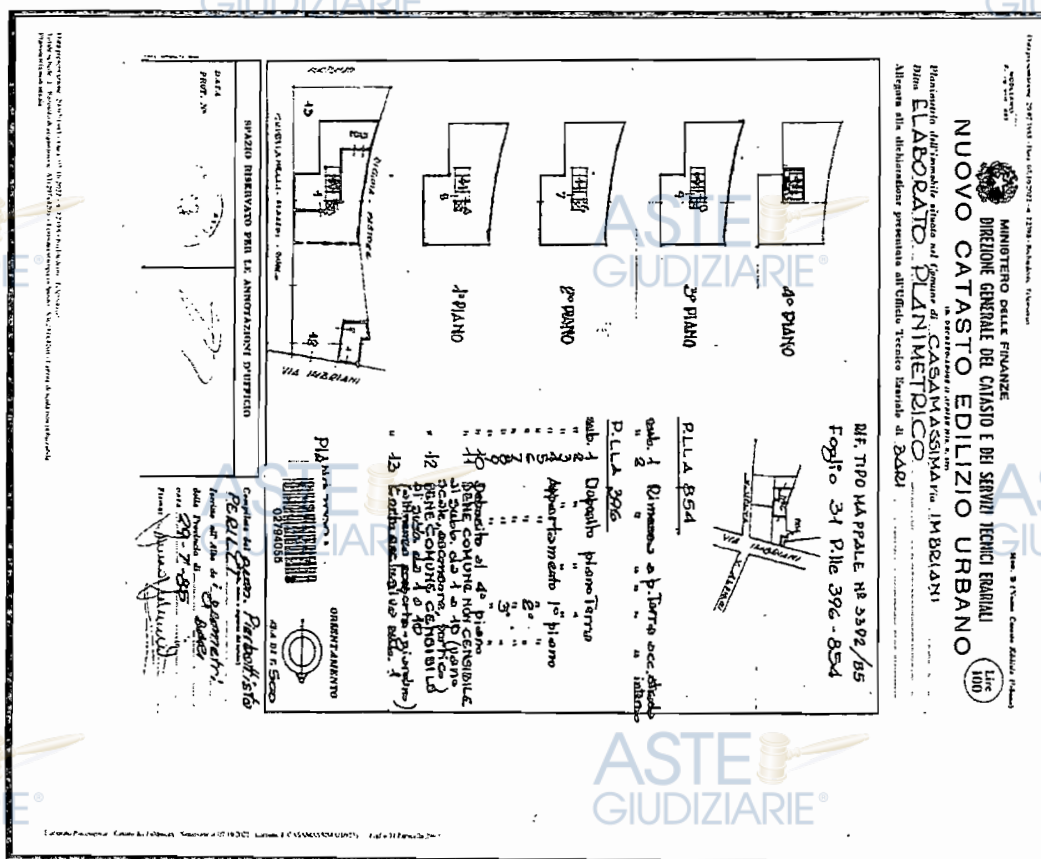
Alle pagine 2 e 3 del proprio elaborato peritale i nominati CC.TT.P., nel ritenere corretto, in mancanza di tabelle millesimali, l'approccio del c.t.u. di utilizzare il metro quadrato di superficie per dare un valore alle quote dei comunisti più prossimo alla realtà, evidenziano che relativamente ai depositi al piano terra, andrebbe almeno utilizzato un coefficiente di riduzione, che *"a parità di superficie non possono determinare gli stessi valori di un appartamento, proprio in virtù dei loro diversi valori di mercato che tengono conto della differente destinazione d'uso"*.

Lo scrivente c.t.u. sul punto ritiene certamente condivisibile il suddetto parere ed ha pertanto rettificato nella presente relazione definitiva i relativi prospetti di calcolo.

Sempre alla pagina 3 del proprio elaborato peritale i nominati CC.TT.P., ritengono che vada *"inoltre escluso da qualsivoglia ricavato della proposta transattiva, anche l'immobile contraddistinto in catasto al fg. 31, p.lla 396 sub 43, di proprietà del sig. [REDACTED] poiché quest'ultimo, acquistò tale immobile successivamente alla realizzazione dei due appartamenti al piano quarto e oggetto della presente CTU, specificatamente ne divenne proprietario giusto decreto di trasferimento del 21/09/2010, e pertanto non partecipa alla comunione del pregresso lastrico solare ormai già oggetto di sopraelevazione"*.

Lo scrivente c.t.u. al riguardo, come invero chiaramente specificato nella relazione inviata alle parti, evidenzia che l'unica unità immobiliare per la quale il lastrico solare è, sulla base dei titoli, esplicitamente escluso, dalla proporzionale quota di comproprietà di cui all'articolo 1117 civ., è quella già censita in catasto al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 5** (di seguito soppresso e variato nel subalterno 18 di mq 75 ancora attuale e nel subalterno 19 di mq 40 di seguito soppresso e per fusione e frazionamento variato nell'attuale subalterno 43 e nell'attuale subalterno 42).

Infatti, con atto di compravendita in data 30.10.1985 a rogito Dr. Pasquale Maddalena, repertorio 21442, raccolta 7096, trascritto a Bari il 21.11.1985 al n. 33484, la società [REDACTED] vendeva e traferiva al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], l'appartamento allo stato rustico posto al 1° piano, censito in catasto al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 5 (di seguito soppresso e variato nel subalterno 18 di mq 75 ancora attuale e nel subalterno 19 di mq 40 di seguito soppresso e per fusione e frazionamento variato nell'attuale subalterno 43 e nell'attuale subalterno 42). Dall'esame del suddetto atto si desume che l'appartamento in oggetto veniva trasferito a corpo, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti, servizi ed impianti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 civ. compresa in particolare l'area scoperta antistante destinata a parcheggio censito in catasto fabbricati al foglio 31, particella 396, subalterno 12, e con l'esclusione soltanto del lastrico solare, dell'area scoperta retrostante il fabbricato e del porticato che restavano di proprietà della società [REDACTED]



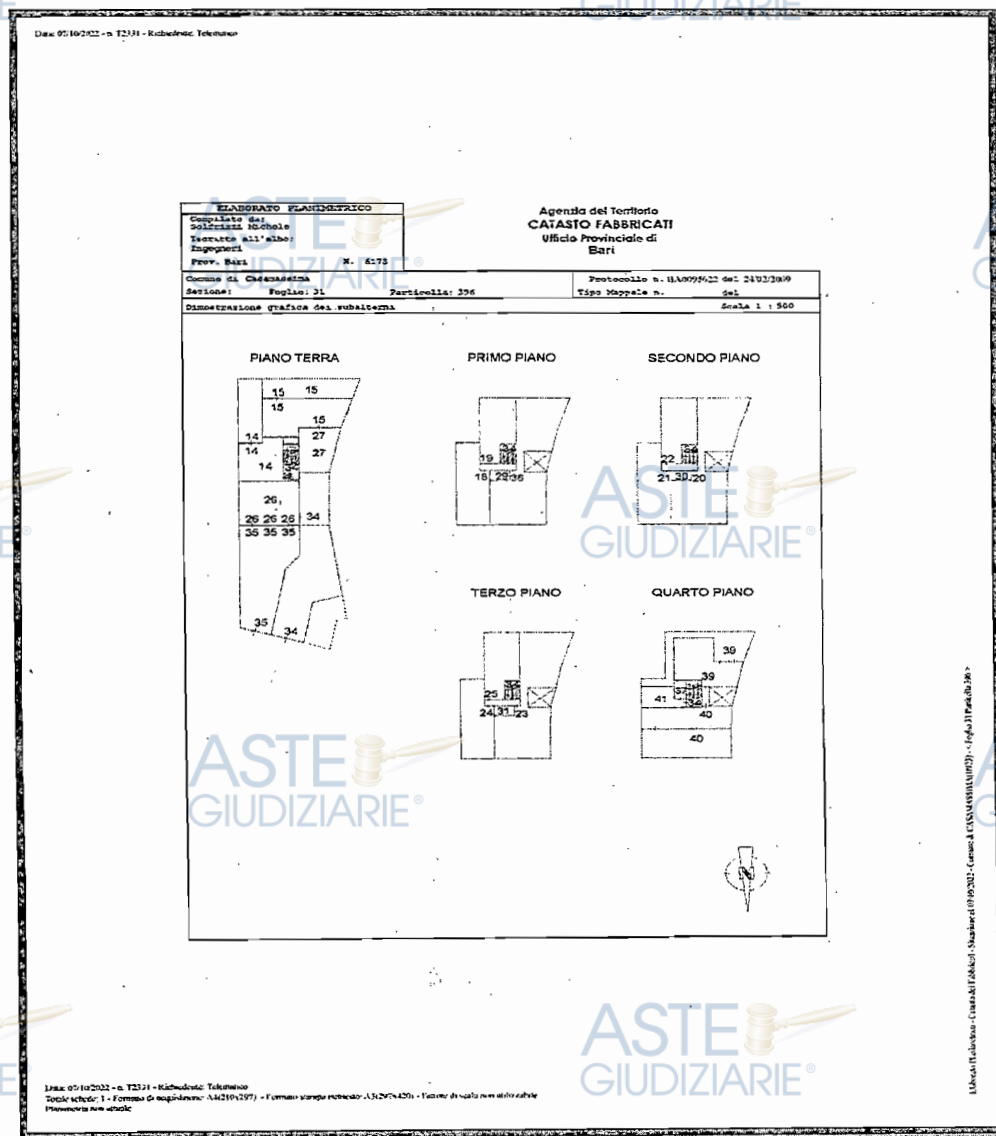
STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Successivamente, con decreto di trasferimento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 27.09.2010 ai nn.43658/27669, il G.E. del Tribunale di Bari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 151/89 R.G.E in danno della società [REDACTED] trasferiva in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED], la piena proprietà dell'appartamento, posto al 1° Piano, censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 396, subalterno 36 (già subalterni 16 e 17) ed oggi per fusione e frazionamento variato in subalterno 42 e subalterno 43.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - 2^ Sezione Civile -
CAUSA CIVILE N. 9026/2011 R.G.

Firmato Da: UGO DE CORATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bae81ebb4d8239b

Il c.t.u. è quindi del parere che le unità immobiliari di cui agli attuali subalterni 42 e 43, pur se [REDACTED] ne divenne proprietario in forza di decreti di trasferimento trascritti il 27.09.2010, successivi all'epoca di sopraelevazione delle unità immobiliari oggetto di stima, partecipano alla comunione in forza dei diritti spettanti alla società dante causa dello stesso [REDACTED], i cui corrispettivi e ricavati nel caso in questione ben potranno, previa verifica sulla base di certificazioni ipotecarie ventennali o relazione notarile sostitutiva, non presenti nella documentazione in atti, essere all'esito assegnati al creditore pignoratizio.

I nominati CC.TT.P. inoltre, da ultimo evidenziano: *"che è da escludere che la debitrice pignorata, S.r.l. [redacted] possa partecipare a qualsivoglia ricavato rinveniente dai due immobili in oggetto, poiché la quota di sua partecipazione rientra nell'oggetto del pignoramento e va attribuita al creditore avente diritto, nella fattispecie il Comune di Bari".*

Sul punto lo scrivente c.t.u. fa rilevare che i diritti su tali beni pignorati spettanti a ciascuno dei comunisti partecipanti alla comunione incidentale degli stessi, sono stati in relazione puntualmente specificati per ciascuna immobiliare costituente il fabbricato, con la conseguenza che i ricavati dell'eventuale vendita ben potranno, previa verifica sulla base di certificazioni ipotecarie ventennali o relazione notarile sostitutiva, non presenti nella documentazione in atti, essere all'esito oggetto di idoneo piano di riparto ed assegnati al creditore pignoratizio.

8.3- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL C.T.P. DEL SIG. [redacted] DELLA [redacted] ING. ANGELO ROTONDO.

Il sottoscritto C.T.U., viste le osservazioni datate 16.12.2022 alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatte dal C.T.P. del Sig. [redacted] della [redacted] Ing. Angelo Rotondo, pervenute con posta elettronica @ certificata in data 19.12.2022, espone nel seguito le proprie valutazioni.

Il nominato C.T.P. alle pagine 2 e 3 del proprio elaborato peritale, relaziona quanto segue: *"..... In relazione alla somma delle spese in fattura di competenza del 3^a, Sig. [redacted], viene calcolato una spesa, depurata delle somme palesemente non compatibili, di €.112.170,52. Ma non vengono ulteriormente detratte le spese per la realizzazione dei manufatti abusivi ed oggetto di demolizione. Ma è appena opportuno rilevare che gli importi in fattura possono essere riconosciuti se, alle medesime, in possesso del CTU, risultano allegate le relative bolle di accompagnamento al fine di accertare che sia i beni che le opere riportati descritte in fattura sono stati destinati a Casamassima in via Imbriani,27. Si legge altresì che una parte del corpo di fabbrica del sub 40 non corrisponde al progetto approvato; quindi, una fascia per tutta la sua lunghezza sarebbe oggetto di accertamento di conformità previo il pagamento di un indennizzo. Quindi si propone al CTU un ulteriore abbattimento dell'importo in fattura di almeno il 20% in considerazione che le opere abusive incidono per circa uguale percentuale. Si ricava € . 112.170,52*

– $0.20 \times 112.170,52 \dots\dots\dots = \text{€} . 89.736,41$. È evidente che si propone un abbattimento di una percentuale simile per tutti gli altri valori visto che l'abusivismo è sia sugli importi dei lavori eseguiti che sui valori valutati con il metodo del confronto. È rilevante la difformità anche, secondo il sottoscritto, e soprattutto per le parti non suscettibili di demolizioni in particolare per il sub.40 in cui spostare la muratura diOMPagnatura inciderebbe sul carico agente in campata del solaio sottostante. Quindi agli effetti del DM 380/01 la sanatoria è possibile mediante il pagamento di una oblazione pari al doppio del costo di costruzione delle opere oggetto di sanatoria (art.34 , DM380/01).Questo aspetto manca in perizia. Quindi si conferma di estendere a tutte le voci una percentuale al ribasso di almeno del 20%. Verrebbe quindi:

VOCI DI PERIZIA	IMPORTI PERIZIA	IMPORTI PROPOSTI
Sub. 39 spesa Cascarano	60.670,74	48.536,59
Sub. 40 spesa Cascarano	51.499,58	41.199,66
" 39 aumento del valore	37.500,00	30.000,00
" 40 " " "	48.900,00	39.120,00

Si tenga presente altresì che intervenire con le demolizioni delle parti non sanabili comporterà l'obbligo di ulteriori interventi di adeguamento perchè i materiali esistenti ed usati negli immobili oggetto di causa, ormai sono introvabili sul mercato. I prezzi lievitano in intervalli di tempo molto stretti. Quindi è evidente che con il metodo del confronto è importante operare con gli opportuni adeguamenti e con particolare attenzione alle voci dei materiali esistenti e dell'andamento del mercato. Il Collega sa molto bene che la stima è sempre nel rispetto del principio dell'Ordinarietà e dell'attualità dei prezzi e dei costi. È appena opportuno infine rilevare che tutti gli importi relativi ai singoli condomini saranno oggetto di riduzione del 20%. Ma resta altresì rilevante che in ogni caso, trattandosi di una sopraelevazione eseguita successivamente alla progettazione dei tre impalcati originari, la struttura dell'edificio deve essere verificata in relazione alle nuove condizioni di carico. Dagli atti non risultano garanzie tecnico-scientifiche espresse con relazioni, verifiche strutturali, considerazioni sui nuovi carichi agenti. Non risulta citato un Certificato di Collaudo Statico della struttura a seguito della sopraelevazione. La sopraelevazione, generando una nuova struttura in cls armato, deve rispettare le norme di sicurezza della struttura nel suo

insieme. Quindi prima di qualsiasi procedura la verifica strutturale è un obbligo di legge da valutare in sede sia di uso che di agibilità dell'edificio".

Al riguardo lo scrivente c.t.u. evidenzia quanto segue:

- dall'esame delle fatture in atti intestate al Sig. [REDACTED] non si desumono specifiche spese relative ai manufatti abusivi evidenziati in relazione, per la cui riduzione in pristino e regolarizzazione urbanistica e catastale, si è comunque tenuto conto in relazione applicando un coefficiente di riduzione pari al 5% relativamente all'unità di cui al subalterno 39 e del 10% relativamente all'unità di cui al subalterno 40;
- come evidenziato alla pagina 54 della relazione inviata alle parti, le varie fatture in atti intestate al Sig. [REDACTED] sebbene non tutte corredate di bolle di accompagnamento, appaiono verosimilmente riconducibili a lavori eseguiti all'interno del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono porzione. Essendo, all'epoca delle suddette fatture, le due unità immobiliari oggetto di stima al rustico, ai fini della determinazione dell'indennità, ripartita secondo le quote di ciascun partecipante per l'aumento effettivo di valore di entrambe le unità immobiliari oggetto di causa distinte con i sub 39 e 40 e relative pertinenze di cui ai sub 37 e 41, ben si potranno ad opinione dello scrivente considerare gli equilibrati prospetti di calcolo riportati alle pagine 58 e 59 della presente relazione peritale, che fanno riferimento oltre che ai lavori migliorativi eseguiti, anche ai valori di stima di entrambe le unità immobiliari;
- non è condivisibile l'affermazione del C.T.P. Ing. Rotondo in base alla quale per l'unità al subalterno 40 la sanatoria sia possibile *"mediante il pagamento di una oblazione pari al doppio del costo di costruzione delle opere oggetto di sanatoria (art.34 , DM380/01).Questo aspetto manca in perizia"*. Infatti, l'ampliamento in questione non è conforme ai piani urbanistici e va ridotto in pristino in conformità ai grafici allegati ai titoli edilizi approvati non essendo lo stesso evidentemente sanabile ai sensi del comma 2 dell'articolo 34 del D.M. 380/2001.
- in relazione è chiaramente specificato che le unità immobiliari oggetto di stima, essendo state legittimate in forza permesso di costruire in sanatoria (N. 22/10), sprovviste di certificato di collaudo

statico, non risultano essere state dichiarate abitabili e agibili. Per la riduzione in pristino dei manufatti abusivi evidenziati in relazione, per la regolarizzazione urbanistica, ivi comprese la mancanza di certificazioni di collaudo e agibilità, nonché per la regolarizzazione catastale, si è comunque tenuto conto in relazione applicando un coefficiente di riduzione pari al 5% relativamente all'unità di cui al subalterno 39 e del 10% relativamente all'unità di cui al subalterno 40;

Alla luce di quanto sopra esposto, la proposta del C.T.P. Ing. Rotondo di estendere a tutte le voci una percentuale al ribasso di almeno del 20% non è dallo scrivente c.t.u. condivisibile.

Nella presente relazione definitiva viene comunque rettificata la consistenza dell'unità di cui al subalterno 39, ovvero stralciata (utilizzando il coefficiente 0,00) la superficie del vano ingresso corrispondente al subalterno 34 la quale, sebbene di fatto annessa all'appartamento, costituisce bene comune non censibile e quindi non trasferibile.

**8.4- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL PROCURATORE LEGALE DEL
SIG. [REDACTED] E DELL' [REDACTED], AVV. DONATO ARMENIO.**

Il sottoscritto C.T.U., viste le osservazioni datate 19.12.2022 alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatte dal procuratore legale del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED] Avv. Donato Armenio, pervenute con posta elettronica @ certificata in data 19.12.2022, espone nel seguito le proprie valutazioni.

L'Avv. Donato Armenio, con le proprie osservazioni, di natura prettamente giuridica ed a cui ci si riporta (v. allegato 11) in buona sostanza *"in conformità alle precedenti difese"*, reitera *"la contestazione di inammissibilità ed infondatezza nel merito e, in subordine, di prescrizione, delle ragioni creditorie accampate dai Sigg. [REDACTED] per assunte spese di opere varie e quindi di materiali, mano d'opera, miglioramenti, addizioni, ecc., riferiti alle due unità di quarto piano corrispondenti ai sub 39 e 40, p.lla 396 del Fg.31 di Casamassima"* ed inoltre con riferimento alle n. 37 fatture in atti allegate al fascicolo del Sig. [REDACTED] evidenzia che: *"La suddetta produzione documentale è contestata dai convenuti in epigrafe perché tardiva, preclusa ed inammissibile. A ciò aggiungasi che la riferibilità, delle spese ivi rappresentate, alle due unità immobiliari in controversia è affidata alle interessate affermazioni dei rivendicanti il relativo importo nel presente giudizio. I documenti in parola sono anche inattendibili. Come*

già accennato, la parte di gran lunga preponderante delle spese rappresentate da detti "documenti", privi di valore probatorio, risalirebbe agli anni 2007-2008-2009. Le relative ragioni creditorie, se realmente sorte, sarebbero estinte per prescrizione".

Sul punto lo scrivente c.t.u., nell'evidenziare che in relazione si è limitato, nel paragrafo 7.0, a dare precisa risposta allo specifico quesito conferito dal Giudice, reiterando, inoltre, quanto già relazionato nel paragrafo 8.3, ritiene di non dover esprimere opinioni giuridiche di merito circa l'ammissibilità della produzione documentale in atti contenuta nel fascicolo del Sig. [REDACTED] e su eventuali prescrizioni della stessa, essendo tali apprezzamenti demandati agli Onorevoli Giudicanti.

8.5- CONTRODEDUZIONI ALL'APPENDICE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL C.T.P. DEL SIG.

[REDACTED] DELLA [REDACTED], ING. ANGELO ROTONDO.

Il sottoscritto C.T.U., vista l'appendice alle osservazioni datate 23.12.2022 alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatte dal C.T.P. del Sig. [REDACTED] e dell'Ing. Angelo Rotondo, pervenute con posta elettronica @ certificata in data 24.12.2022, espone nel seguito le proprie valutazioni.

Il nominato C.T.P. con la suddetta appendice, a cui integralmente ci si riporta (v. allegato 12), esplicita le medesime osservazioni di natura prettamente giuridica formulate dall'Avv. Donato Armenio, di cui al precedente paragrafo 8.4.

Lo scrivente c.t.u., pertanto, reitera le medesime valutazioni all'uopo espresse nel precedente paragrafo 8.4.

CONCLUSIONI

Da quanto fin qui esposto, premesso che il rilievo fotografico allegato alla presente relazione peritale si deve ritenere fedele all'attuale stato dei luoghi, si evince ad opinione dello scrivente c.t.u. che:

- 1) le quote che spettano sulle unità immobiliari oggetto della presente controversia site nel Comune di Casamassima, con accesso dal cortile scoperto ai civici 27 e 27/A della Via Imbriani, al quarto piano, a ciascuno dei comunisti partecipanti alla comunione incidentale degli stessi rinviengono dal seguente prospetto di calcolo:

UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DATI CATASTALI	PROPRIETA' ATTUALE	EX PROPRIETA'	SUPERFICIE	QUOTA/86-SUB 39	QUOTA/73 SU SUB 40
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854 - SUB 1			16		
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854 - SUB 2			19		
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 14			23	2,788922156	2,513473054
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 15			36	4,365269461	3,934131737
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 42			62	7,517964072	6,775449102
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 43			58	7,032934132	6,338323353
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 18			75		
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 20			60	7,275449102	6,556886228
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 21			81	9,821856287	8,851796407
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 22			102	12,36826347	11,14670659
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 23			60	7,275449102	6,556886228
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 24			81	9,821856287	8,851796407
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 25			105	12,73203593	11,4745509
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 39	SUBJECT 1	SUBJECT 1	81		
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 40	SUBJECT 2	SUBJECT 2	73		
LASTRICO SOLARE F/5	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 37	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	6		
LASTRICO SOLARE F/5	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 41	ANNESSO A SUB 39	ANNESSO A SUB 39	24		
SCALA - ASCENSORE - PORTICO	T-1-2-3-4	PARTICELLA 396 - SUB 34	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE			
ATTINENZA SCOPERTA-GIARDINO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 35	UTILITA' COMUNE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 26	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-26		65		
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 27	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-27		62		
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 28	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-28		3		
MAGAZZINO-DEPOSITO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 29	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-29		3		
MAGAZZINO-DEPOSITO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 30	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-30		4		
MAGAZZINO-DEPOSITO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 31	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-31		5		

- 2) le unità immobiliari in questione, poiché dotate di un unico accesso e poiché di ridotte dimensioni, non sono divisibili;
- 3) il valore commerciale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima, con accesso dal cortile scoperto ai civici 27 e 27/A della Via Imbriani, al quarto piano, con accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Casamassima al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 39**, con annesso vano tecnico censito in maggior consistenza al **foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 37**, si stima a corpo pari ad **€ 77.000,00**;
- 4) il valore commerciale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima, con accesso dal cortile scoperto ai civici 27 e 27/A della Via Imbriani, al quarto piano, con accesso dalla porta posta di fronte

per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Casamassima al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 40, con annessa area scoperta (balcone) censita in maggior consistenza al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 39, ed area, abusivamente chiusa, censita in maggior consistenza al foglio di mappa 31, particella 396, subalterno 37, si stima a corpo pari ad € 62.500,00;

- 5) le addizioni e miglioramenti che risultano, sulla base delle fatture in atti, non tutte corredate di bolle di accompagnamento, ammontano ad € 112.170,52;
- 6) l'indennità (ripartita secondo le quote di ciascun partecipante) corrispondente all'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti di cui alle fatture di cui sopra, rinvia dal seguente prospetto:

UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DATI CATASTALI	PROPRIETA' ATTUALE	EX PROPRIETA'	SUPERFICIE	QUOTA/86 SUB 39	QUOTA/73 SUB 40	INDENNITA' SUB 39	INDENNITA' SUB 40
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854 - SUB 1			16				
RIMESSA	TERRA	PARTICELLA 854 - SUB 2			19				
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 14			23	2,788922156	2,513473054	€ 2.081,39	€ 1.830,76
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 15			36	4,365269461	3,934131737	€ 3.179,57	€ 2.865,54
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 42			62	7,517964072	6,775449102	€ 5.475,92	€ 4.935,09
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 43			58	7,032934132	6,338323353	€ 5.122,64	€ 4.616,70
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 18			75			€ 0,00	0
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 20			60	7,275449102	6,556886228	€ 5.299,28	€ 4.775,90
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 21			81	9,821856287	8,851796407	€ 7.154,03	€ 6.447,46
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 22			102	12,36826347	11,14670659	€ 9.008,78	€ 8.119,02
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 23			60	7,275449102	6,556886228	€ 5.299,28	€ 4.775,90
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 24			81	9,821856287	8,851796407	€ 7.154,03	€ 6.447,46
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 25			105	12,73203593	11,4745509	€ 9.273,74	€ 8.357,82
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 39	SUBJECT 1	SUBJECT 1	81	€ 58.998,67		€ 58.998,67	
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 40	SUBJECT 2	SUBJECT 2	73		€ 53.171,65		€ 53.171,65
LASTRICO SOLARE F5	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 37	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	6				
LASTRICO SOLARE F5	4° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 41	ANNESSO A SUB 39	ANNESSO A SUB 39	24				
SCALA - ASCENSORE - PORTICO	T-1-2-3-4	PARTICELLA 396 - SUB 34	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE					
ATTINEZZA SCOPERTA-GIARDINO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 35	UTILITA' COMUNE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25						
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 26	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-26		65				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 27	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-27		62				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396 - SUB 28	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-28		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	1° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 29	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-29		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	2° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 30	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-30		4				
MAGAZZINO-DEPOSITO	3° PIANO	PARTICELLA 396 - SUB 31	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-31		5				

7) l'indennità (ripartita secondo le quote di ciascun partecipante) corrispondente all'aumento di valore effettivamente conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti di fatto apportati ad entrambe le unità immobiliari oggetto di causa, rinvie dal seguente prospetto:

UNITA' IMMOBILIARE	PIANO	DATI CATASTALI	PROPRIETA' ATTUALE	EX PROPRIETA'	SUPERFICIE	QUOTA/85-SUB 39	QUOTA/73 SU SUB 40	INDENNITA'- SUB 39	INDENNITA'- SUB 40
RMESSA	TERRA	PARTICELLA 854-SUB 1			16				
RMESSA	TERRA	PARTICELLA 854-SUB 2			19				
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 14			23	2,788922156	2,513473054	€ 1.590,72	€ 1.291,17
DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 15			36	4,365269461	3,934131737	€ 2.489,82	€ 2.020,96
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 42			62	7,517964072	6,775449102	€ 4.288,02	€ 3.480,54
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 43			58	7,092934132	6,398323353	€ 4.011,38	€ 3.255,99
APPARTAMENTO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 18			75	0	0	€ 0,00	0
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 20			60	7,275449102	6,55686228	€ 4.149,70	€ 3.368,26
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 21			81	9,821856287	8,851796407	€ 5.602,10	€ 4.547,16
APPARTAMENTO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 22			102	12,36826247	11,14670659	€ 7.054,49	€ 5.726,05
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 23			60	7,275449102	6,55686228	€ 4.149,70	€ 3.368,26
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 24			81	9,821856287	8,851796407	€ 5.602,10	€ 4.547,16
APPARTAMENTO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 25			105	12,73203593	11,4745509	€ 7.261,98	€ 5.894,46
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 39	SUBJECT 1	SUBJECT 1	81	€ 46.200,00		€ 46.200,00	
APPARTAMENTO	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 40	SUBJECT 2	SUBJECT 2	73		€ 37.500,00		€ 37.500,00
LASTRICO SOLARE F5	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 37	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	ANNESSA A SUB 39 E SUB 40	6				
LASTRICO SOLARE F5	4° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 41	ANNESSO A SUB 39	ANNESSO A SUB 39	24				
SCALA - ASCENSORE - PORTICO	T-1-2-3-4	PARTICELLA 396-SUB 34	BENE COMUNE NON CENSIBILE	BENE COMUNE NON CENSIBILE					
ATTENUEZA SCOPERTA-GIARDINO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 35	UTILITA' COMUNE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25						
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 26	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-25		65				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 27	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-27		62				
MAGAZZINO-DEPOSITO	TERRA	PARTICELLA 396-SUB 28	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-28		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	1° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 29	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-29		3				
MAGAZZINO-DEPOSITO	2° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 30	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-30		4				
MAGAZZINO-DEPOSITO	3° PIANO	PARTICELLA 396-SUB 31	BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 14-15-18-20-21-22-23-24-31		5				

8) Si porta all'attenzione degli **Onorevoli Giudicanti** che ove le suddette unità immobiliari debbano essere poste in vendita nell'ambito della procedura esecutiva, lo scrivente c.t.u. a causa della confusa situazione catastale, sopra evidenziata, e degli accertati abusi edilizi, consiglia la costituzione di un unico lotto. Ove si vogliano costituire due lotti, sarà preliminarmente necessario, a cura e spese della procedura, ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al grafico progettuale allegato al permesso di costruire N. 22/2010 ed eseguire le relative variazioni catastali; oppure, in subordine, ridurre in pristino

gli esistenti abusivi ampliamenti e presentare presso il Comune di Casamassima pratica di accertamento di conformità ex art. 36 del testo Unico per l'edilizia, in conformità all'attuale situazione catastale. È, ad opinione dello scrivente, da ritenersi non trasferibile la superficie del vano ingresso, corrispondente al subalterno 34, di fatto annessa all'appartamento di cui al subalterno 39, costituendo la stessa bene comune non censibile. Deve evidenziarsi altresì che nella documentazione in atti non sono presenti certificazioni ipotecarie ventennali e/o certificazioni notarili sostitutive che vanno quindi preventivamente acquisite e vagliate. Conseguentemente andrà, preliminarmente alla vendita, verificato su quali subalterni catastali grava il pignoramento di cui trattasi e se vi è coincidenza con gli attuali identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

* * *

Con ciò il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti, rassegna la presente relazione peritale.

Bari lì 17 gennaio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Schemi planimetrici
- 3) Visure e planimetrie catastali
- 4) Documentazione urbanistica
- 5) Rilievo fotografico
- 6) Ricerca comparativa
- 7) Ricevute di consegna della relazione inviata alle parti e relazione provvisoria
- 8) Osservazioni alla relazione pervenute dal procuratore legale del Sig. [REDACTED] Avv. Marianna Rizza.
- 9) Osservazioni alla relazione pervenute dall'Amministrazione del Comune di Bari

- 10) Osservazioni alla relazione pervenute dal C.T.P. del Sig. [REDACTED] e dell' [REDACTED] Ing. Angelo Rotondo.
- 11) Osservazioni alla relazione pervenute dal C.T.P. dal procuratore legale del Sig. [REDACTED] dell' [REDACTED] avv. Donato Armenio.
- 12) Appendice osservazioni alla relazione pervenute dal C.T.P. del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED], Ing. Angelo Rotondo.
- 13) Proposta transattiva

La presente relazione peritale è composta da numero settantasei (76) pagine e numero tredici (13) allegati.