

autorità giudiziaria: TRIBUNALE CIVILE DI BARI			
Giudice istruttore Dott Mennoia Lorenzo			
RICORRENTI		RESISTENTE	
+7			
Avv.ti	Reale Paola	Avv.	
Accesso ai luoghi	primo	Note:	
n. doc.	P1-d1-2021		

RELAZIONE TECNICA

Premesso

- che la sottoscritta Arch. Marzia BASILE, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari col n 1524, nell'udienza del 2 dicembre 2021, nominata C.T.U. dal G.E. Dott.ssa Marisa Attollino, prestava giuramento di rito nel procedimento civile indicato in epigrafe dinanzi al Giudice Dott. Mennoia Lorenzo;

- che venivano formulati i seguenti quesiti:

“...il CTU esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici uffici immobiliari...”

1. individui i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
2. descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;
3. predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
4. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a

sostegno della valutazione effettuata;

5. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, verificando che lo stato di fatto sia conforme o meno allo stato di progetto risultante dall'ultimo provvedimento autorizzato e accertando, in caso di abusi edilizi, se sia possibile l'accertamento di conformità, prospettando il costo dell'intervento;

6. determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, calcolato per ciascuna mensilità, indicando i parametri utilizzati ”;

- che l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto, con il primo sopralluogo, il giorno 15 dicembre 2021 alle ore 9.20, presso l'immobile oggetto di controversia, in Bari alla Via G. Colapietro, 22;

- che nel luogo dell'incontro risultava presente, oltre alla sottoscritta, l'avv. Giulia Volpicella e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in presenza dei quali si è proceduto all'ispezione e al rilievo degli immobili. Le operazioni si concludevano alle ore 10.30;

- che della visita di che trattasi veniva redatto regolare verbale di accesso che si allega alla presente Relazione Peritale;

- che la scrivente ha altresì provveduto ad accedere presso gli uffici del Catasto Fabbricati di Bari e l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari oltre che a richiedere visure catastali attuali e storiche per integrare la documentazione richiesta ed utile alla stesura della presente;

tutto ciò premesso, avendo effettuato le relative ed opportune cognizioni e verifiche, la scrivente ha provveduto a redigere la relazione di stima richiesta dal Sig. G.E., avendo cura per comodità del lettore di suddividere la presente relazione in più parti nel modo di seguito elencato.

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE E RELATIVA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA;
2. DATI CATASTALI E LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI;
3. POSSIBILE ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
4. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI OGNI BENE.
5. DIVISIBILITA' DEL CESPITE E QUOTE
6. VALORE DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE E RELATIVA DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile di cui trattasi è stato edificato ante 1951, essendo questa la data riportata sull'atto di acquisto da parte della sig.ra [REDACTED] coniugata con il sig. [REDACTED], genitori o nonni degli attori e dei convenuti. La proprietà si trova in una zona periferica di Bari, oltre la ferrovia che contorna a Sud il centro della città, esattamente su una traversa del prolungamento dell'Estramurale Capruzzi. Lo stabile si sviluppa con un unico fronte prospiciente via G. Colapietro, strada senza uscita, ed è costituito da un piano terra ed un piccolo ambiente al piano primo, la restante parte del quale è realizzato a terrazza praticabile. La superficie del piano terra è di mq 62, mentre la superficie del vano a piano primo è di circa mq 20.

A piano terra vi sono due ingressi, uno ha conservato la sua originaria funzione e costituisce la porta di ingresso all'immobile, l'altro è diventato una finestra che garantisce illuminazione e ricambio d'aria all'ambiente su cui si affaccia. Al piano terra entrando si accede ad un piccolo ingresso/disimpegno (come riportato in planimetria allegata), su questo spazio si affacciano la porta di una camera da letto e la porta della stanza soggiorno, da questa, a sua volta, si può accedere al bagno ed alla scala che porta al primo piano. Salendo si giunge ad un pianerottolo che porta in un ambiente utilizzato come cucina ed alla terrazza. Sul lastrico, con affaccio sul prospetto principale, è stata creata una tettoia chiusa da lamiere e materiali di fortuna (come si evince dalle foto allegate) utilizzato come deposito di vario genere.

Per via della vetustà dell'abitazione e della mancanza evidente di manutenzione di ogni genere i paramenti esterni ed interni presentano uno stato di degrado evidente. Gli intonaci, infatti, si presentano affetti da una classica patologia in stato di avanzato ammaloramento. Tale stato di degrado è stato rilevato sulla parete esterna del prospetto e sulle pareti interne di tutti gli ambienti compreso quelle della camera da letto, vano senza finestra, motivo per cui la parete che la divide dall'ingresso è stata realizzata più bassa.

Per entrambi i piani è presente un impianto elettrico sommario e datato. Mentre l'impianto termico è completamente assente. La porta di ingresso e l'infisso esistente sono di alluminio anodizzato e vetro.

2. DATI CATASTALI E LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato al Comune di Bari al foglio n. 104, particella n. 101, subalterno n. 6, Via Giuseppe Colapietro, 22, piano T, Cat. A/4, classe 5, vani n. 2,5, R.C. € 338,86, in ditta [REDACTED] per 6/54, [REDACTED] per 3/54, [REDACTED] per 9/54, [REDACTED] per 9/54, [REDACTED] (del 1975) per 1/54, [REDACTED] (del 1977) per 3/54, [REDACTED] per 9/54, [REDACTED] per 9/54, [REDACTED] per 1/54, [REDACTED] per 1/54 e [REDACTED] per 3/54.

Dalla comparazione delle risultanze tra le planimetrie in atti all'Agenzia del Territorio, allegate alla presente, e le planimetrie di rilievo effettuate in loco, si rileva che lo stato attuale dei luoghi non coincide completamente con quanto depositato nel 1955 e mai aggiornato, le differenze riguardano la distribuzione interna degli ambienti, si rileva la presenza di un vano adibito a bagno, la creazione di una scala, di un ambiente a piano primo e di una tettoia sul lastrico solare; tali difformità non dovrebbero incidere sui dati di classamento ma occorrerà sanare ed aggiornare le planimetrie per avere un accatastamento regolare del cespite.

Dal punto di vista urbanistico, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, non risulta alcuna autorizzazione edilizia agli atti, dell'immobile in oggetto.

Il PRG del Comune di Bari fu approvato con DPR del 30 ottobre 1954, fu attuato per la ricostruzione dell'area centrale di Bari, non comprendendo il resto della città e quindi le periferie, fu infatti poi bloccato per questo motivo e variato dal prof. Quaroni. Quindi a quel tempo l'area in cui ricade l'immobile, oggetto di contenzioso, era tipizzata come Area destinata a servizi alla residenza e verde e quindi probabilmente per questo non ne venne denunciata la costruzione e richiesta l'autorizzazione in quanto costruzione residenziale. Mentre, cosa che accadeva di frequente in quegli anni, fu regolarmente accatastata nel 1955, come si evince dalla visura storica allegata alla presente relazione, dal geom De Filippis Nicola, e da allora mai più aggiornata.

3. POSSIBILE ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Da quanto su esposto è evidente che l'immobile presenta una situazione anomala dal punto di vista urbanistico, non essendo presente nessuna denuncia o permesso che la regolarizzi in tal senso. Considerando che l'immobile è stato realizzato ante 1967, questo consentirà di ovviare ad una eventuale Sanatoria per regolarizzare il manufatto, si potrebbe comunque anche presentare all'Ufficio Tecnico una semplice CILA ricognitiva dello Stato dei luoghi che ne attesterà l'esistenza. E' noto altresì che le costruzioni anteriori al 1967 sono liberamente commerciabili a condizione che nell'atto risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Dal punto di vista Catastale occorrerà solo presentare una Variazione presso gli uffici del Catasto di Bari riportando l'attuale stato dei luoghi e lo stato dei luoghi al momento della denuncia nel 1955.

Il costo di entrambe le pratiche è quantificabile in €1.000 circa, comprensivo di ogni onere, poiché trattasi di pratiche di facile presentazione.

4. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Prima di esprimere il giudizio di valore si ritiene opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima quello che più si adatta a quella in esame, avendo cura però di non perdere mai di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa che nella fattispecie sono:

- il principio dell'ORDINARIETA';
- conoscere e soddisfare sempre la RAGIONE PRATICA DELLA STIMA.

Nel caso di cui ci si occupa, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore, mediante la determinazione di un valore medio tra quello di "mercato" o compravendita – in funzione di ordinari elementi di contrattazione immobiliare - e quello di "rendita" – espressione di risultanze dalla capitalizzazione di rendimenti costanti quali il canone di locazione applicabile ad immobili e terreni di tale caratteristiche -.

Ne deriva quindi che per la valutazione degli immobili è necessario considerare una media tra il Valore di mercato ed il Valore di Rendita.

Il valore di mercato si sintetizza nella maniera seguente: accertare i prezzi pagati per la compravendita di immobili e terreni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, comunque, ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel nostro caso si assume di natura tecnica ed in particolare la superficie coperta lorda, espressa in mq. In altre parole il metodo di stima, consiste nello stabilire una scala di valori e poi scegliere il gradino sul quale va inserito il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala dei valori vanno esclusi tutti i prezzi eccezionali e/o di punta, proprio perché la stessa sia l'espressione di un mercato normale nel rispetto, quindi del principio dell'ordinarietà.

I dati economici assunti sono stati tratti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, assumendo il periodo "primo semestre 2021", comparati altresì con quelli rivenienti dalle analisi di mercato condotte in loco presso le agenzie immobiliari, gli studi professionali e gli altri operatori locali del settore.

Pertanto la scrivente, ha reputato congruo attribuire all'unità immobiliare in esame, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato nella seguente misura:

€ 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00), applicando alla superficie il prezzo medio di €1.000,00 al mq;

Il valore di Rendita scaturisce dopo aver esperito le opportune indagini, con riferimento alle leggi vigenti sulla locazione, individuando una concreta e fattiva redditualità annua della unità immobiliare in oggetto che in questo caso sono pari a € 4.800,00 (canone di locazione di € 400,00 al mese) - al netto degli oneri per manutenzione e perpetuità, assicurazione, sfritto ed insolubilità, amministrazione, interesse scalare su dette spese considerate mediamente anticipate per sei mesi ed assunte complessivamente nella misura di circa l'5% del reddito lordo - e capitalizzandola al saggio del 5% si determina un valore di rendita pari a € 96.000,00;

Il valore cautelativo dell'immobile in oggetto è pertanto assumibile pari alla media dei valori innanzi determinati e cioè:

- Valore di mercato:

- Valore di rendita:



€	82.000,00
€	<u>96.000,00</u>
TOTALE	€ 178.000,00

€ 178.000,00 / 2 = € **89.000,00** (Euro Ottantanovemila/00).



5. DIVISIBILITA' DEL CESPITE E QUOTE

Non sembra possibile poter frazionare il bene nelle quote complessive così come definite dall'eredità, si tratta di un'unica unità immobiliare costituita da due vani con proprio ingresso e senza possibilità di realizzare aperture sul retro, quindi l'unica possibile divisione sarebbe il frazionamento in due parti complete e indipendenti, con ambiente unico e bagno con aerazione forzata (uno dei quali da realizzare), formando quindi due distinte unità immobiliari, non di più.

Pertanto l'unica possibilità di ricavare 11 quote, quanti sono gli eredi, è vendere l'immobile e dividere il valore ricavato secondo le quote di proprietà.

Quindi essendo il valore dell'eredità determinato nella stima pari ad € 89.000. Dividendo la cifra in 54 parti si otterrebbe un valore di € 1.648. Calcolando le quote per ogni erede si determina:

- Per [REDACTED] € 1.648 x 6 che ammontano a € 9.888;
- Per [REDACTED] € 1.648 x 3 che ammontano a € 4.944;
- Per [REDACTED] € 1.648 x 9 che ammontano a € 14.832;
- Per [REDACTED] € 1.648 x 9 che ammontano a € 14.832;
- Per [REDACTED] (1975) € 1.648 x 1 che ammontano a € 1.648;
- Per [REDACTED] (1977) € 1.648 x 3 che ammontano a € 4.944;
- Per [REDACTED] € 1.648 x 9 che ammontano a € 14.832;
- Per [REDACTED] € 1.648 x 9 che ammontano a € 14.832;

- Per ██████████ € 1.648 x 1 che ammontano a € 1.648;
- Per ██████████ € 1.648 x 1 che ammontano a € 1.648;
- Per ██████████ € 1.648 x 3 che ammontano a € 4.944;

6. VALORE DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Il diritto di godimento di un bene di proprietà è quella possibilità che un proprietario ha di godere personalmente o disporre liberamente di un certo bene in modo pieno. Riguardo al bene oggetto di perizia tale diritto non si è concretizzato per ogni erede poiché l'immobile è stato finora occupato solo da alcuni di essi. Pertanto volendo quantificare il valore di tale godimento per ciascun erede bisognerebbe calcolare il valore che questo bene porterebbe per diritto ad ogni erede se potesse disporne realmente e concretamente. Un parametro esplicito di tale valore è sicuramente il canone di locazione; come sopra individuata, una concreta e fattiva redditività annua, della unità immobiliare in oggetto, ammonta ad € 4.800,00. Considerando che il sig. ██████████ marito e padre dei citati in questo giudizio, è deceduto nel 2009 mettendo fine all'accordo stabilito con i fratelli di comodato gratuito del bene, gli anni di mancato reddito di locazione per tutti gli eredi ammonterebbe ad € 57.600. Volendo considerare tale valore per ogni erede si otterrebbe:

- Per ██████████ € 1.066 x 6 che ammontano a € 6.396;
- Per ██████████ € 1.066 x 3 che ammontano a € 3.198;
- Per ██████████ € 1.066 x 9 che ammontano a € 9.594;
- Per ██████████ € 1.066 x 9 che ammontano a € 9.594;
- Per ██████████ (1975) € 1.066 x 1 che ammontano a € 1.066;
- Per ██████████ (1977) € 1.066 x 3 che ammontano a € 3.198;
- Per ██████████ € 1.066 x 9 che ammontano a € 9.594;
- Per ██████████ € 1.066 x 9 che ammontano a € 9.594;
- Per ██████████ € 1.066 x 1 che ammontano a € 1.066;
- Per ██████████ € 1.066 x 1 che ammontano a € 1.066;

- Per [REDACTED] € 1.066 x 3 che ammontano a € 3.198;



Cassano delle Murge, li 4 marzo 2022



in fede

Arch. Marzia Basile

