

**TRIBUNALE DI BARI**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE CAUSA CIVILE**

R.g.c. n. 12.876/2020

Proposta dal [REDACTED]  
rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Vinale  
contro

la signora [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco  
Maione  
e contro

il sig. [REDACTED]

e contro

la signora [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. **Antonia  
Armenise**

E contro

Il signor [REDACTED]

Nonché contro

**Banca Intesa San Paolo**

**Allegato 3 : Documentazione catastale completa**

IL CTU

Ing. Michele PASCALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI BARI**

**PRIMA SEZIONE CIVILE CAUSA CIVILE**

R.g.c. n. 12.876/2020

Proposta dal [redacted]  
rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Vinale  
contro

la signora [redacted] rappresentata e difesa  
dall'Avv. Francesco Maione  
e contro

il sig. [redacted]  
e contro

la signora [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv.  
**Antonia Armenise**

E contro

Il signor [redacted]

Nonché contro

**Banca Intesa San Paolo**

**1. PREMESSA**

Con atto di ex artt. 713 c.c. e 784 c.p.c. il procuratore del  
[redacted] n.c. nonché dei  
soci [redacted]  
esponesse che in data 1° ottobre 2013 era deceduta in  
senza lasciar testamento, la sig.ra [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] alla stessa risultavano intestati pro- quota  
al 50%, con il marito [redacted] (fallito), dei seguenti

Causa civile Tribunale di Bari - I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal [redacted]  
[redacted] la signora [redacted]

beni immobili :

a) Appartamento sito in Bari alla via Vito De Fano (ex traversa Lungomare 9 maggio 1/h), piano III, int. 9, scala.H, identificato al Catasto degli Immobili Urbani del medesimo comune al fg. 8, p.lla 852, sub. 131, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 639,12;

b) Posto auto (piano S2, int. 73) pertinenziale all'immobile di cui sopra, identificato al Catasto degli Immobili Urbani del medesimo comune al fg. 8, p.lla 852, sub. 313, cat. C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 95,85;

c) Villetta sita in Cassano delle Murge (Ba), c.da Lagogemolo, identificata al Catasto degli Immobili Urbani del medesimo comune al fg. 34, p.lla 898, sub. 1, piano T., cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 56 m<sup>2</sup> (tot. escluse aeree scoperte 48 m<sup>2</sup>), rendita catastale € 198,84;

Il Procuratore chiedeva al Tribunale di :

- *accertare il diritto dell'odierno attore, in luogo dei falliti, ad ottenere la divisione del compendio ereditario derivante dalla morte sig.ra [REDACTED] per le quote di sua spettanza così come individuate in premessa;*

- *per l'effetto, e nel rispetto del provvedimento di autorizzazione del Tribunale di Bari del 8 ottobre 2019, dep. il*

Causa civile Tribunale di Bari - I<sup>o</sup> Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal [REDACTED]

[REDACTED] contro la signora [REDACTED]

9 ottobre 2019, ordinare la divisione in relazione alle singole quote e, in caso di ravvisata non materiale divisibilità dei beni, ordinare la relativa vendita ad incanto degli stessi con la formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i singoli conviventi."

Il giudice adito con Ordinanza ammissiva del 12-07-2021 nominava il sottoscritto CTU e poneva allo stesso i seguenti quesiti:

- 1) descriva il CTU i beni immobili oggetto del compendio ereditario, anche con documentazione fotografica e redigendo schizzo planimetrico tenuto conto anche della perizia estimatoria già in atti a firma dell'Arch Nacci ed acquisendo inoltre ove non già disponibile certificazione catastale aggiornata; procedendo alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) ed accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia;
- 2) specifichi se sono comodamente divisibili e se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;
- 3) effettui la stima del valore del compendio secondo il più probabile valore di mercato all'apertura della successione (2013) non ché all'attualità;
- 4) ove possibile predisponga uno o più progetti di divisione in natura degli immobili sulla base delle quote di diritto, tenuto

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] contro la signora [REDACTED]

conto anche di quanto disposto dagli artt. 737 e 747 c.c.,  
indicando gli eventuali conguagli;

5) riferisca infine ogni ulteriore circostanza di natura tecnica ritenuta utile ai fini della decisione, adoperandosi concretamente per tentare la conciliazione della lite riprendendo le trattative già intraprese tra le parti e poi interrotte.

In data 28-10-2021 iniziavano le operazioni Peritali presso la villetta di Cassano delle Murge. Le stesse proseguivano regolarmente in data 17-05-2022 presso gli immobili di Bari.

Va all'uopo rilevato che alle operazioni Peritali è comparso il solo Avvocato Vinale e quindi non è stato possibile tentare la conciliazione tra le parti vista l'assenza delle stesse.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

### 2.1 RISPOSTA AL QUESITO N.1

Come detto il quesito n. 1 così recita *"descrive il CTU i beni immobili oggetto del compendio ereditario, anche con documentazione fotografica e redigendo schizzo planimetrico tenuto conto anche della perizia estimatoria già in atti a firma dell'Arch Nacci ed acquisendo inoltre ove non già disponibile certificazione catastale aggiornata, procedendo alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) ed accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia"*.

Di seguito si riporta la richiesta descrizione degli immobili

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] contro la signora [REDACTED]

oggetto di Perizia.

**2.1.1 VILLETTA SITA IN CASSANO DELLE MURGE**

**LOCALITA' LAGOGEMOLO**

La villetta trovasi nel residence "Lagogemolo Park" lotto D del Comune di Cassano delle Murge posto a circa 5 Km dal centro cittadino. Lo stesso è l'unità terminale di un corpo di fabbrica composto da n 4 unità abitative (Vedasi allegato 1).

L'area di sedime è tipizzata nel vigente P.R.G. di Cassano delle Murge, come "ZONA turistico-residenziali extraurbane di espansione - Zona CA".

Catastalmente risulta identificato con il foglio 34 particella 898 sb. 1 categoria A/3 di vani 3,5 , della superficie di 56 mq coperte e di 198,84 mq di pertinenze scoperte , piano terra .

Attualmente lo stesso è in capo a :

- [redacted] nata a [redacted]

[redacted] Proprietario per 10/20 in

- regime di comunione dei beni;

- [redacted] E [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] Proprietario per

10/20 in regime di comunione dei beni;

Agli stessi è pervenuto per Atto Pubblico del 11/12/1991 Voltura in atti dal 29/10/1992 Repertorio n.50864 per Notar DE LUISE Antonio registrato a Gioia del Colle al n.7841 del 23/12/1991 (n.3223.1/1992)

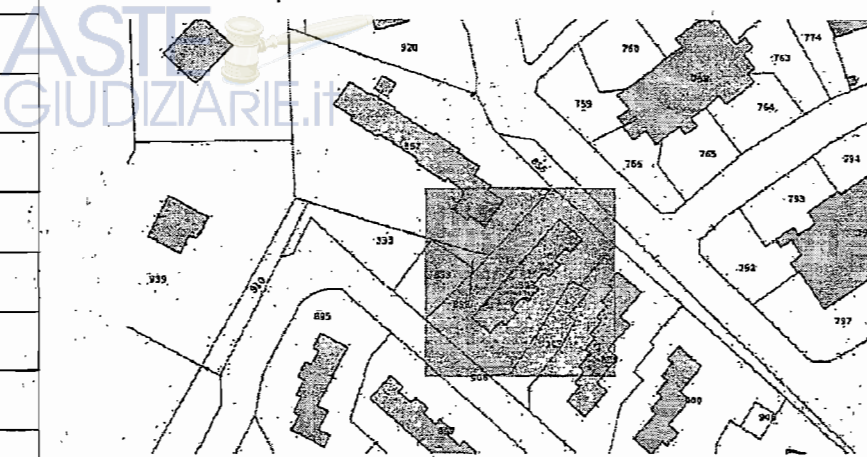
Di seguito viene riportato lo stralcio di mappa del Comune di

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal [redacted]

[redacted] contro la signora [redacted]

Cassano delle Murge fg.34, p.IIa 898 con individuazione della  
particella.



L'Unità abitativa fa parte del lotto individuato con la lettera  
"D" nel piano di lottizzazione ed è parte di un blocco di edifici  
a schiera. La stessa confina :

EST: strada d'accesso all'immobile

SUD: altra unità del lotto D

OVEST: giardino di altra proprietà

NORD: Contrada Lagogemolo

La villetta è composta da 3 vani e servizi, al piano terra, con  
una superficie di circa 46m<sup>2</sup> ed un giardino di pertinenza di  
circa 195m<sup>2</sup>. Le pareti esterne, sono intonacate, con un  
rivestimento di 1m di altezza con piastrelle di ceramica  
rettangolari, nella parte del basamento. la copertura è a doppia  
falda in coppi di terracotta.

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal

& C. contro la signora

stata rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 10/04/1992.

Al momento l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, mentre dal punto di vista edilizio l'immobile non è conforme in quanto presenta sul lato Ovest un pergolato in legno realizzato in assenza del titolo abilitativo edilizio. Lo stesso è sanabile in quanto rientra nelle previsioni dell'art. 37, 4° comma, del T.U. n. 380/2001 e s.m.i., che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di realizzazione di interventi edilizi assoggettati a SCIA, in assenza della prescritta segnalazione certificata o in difformità dalla stessa. La stessa difformità potrà essere regolarizzata previa presentazione al Comune dell' "Accertamento di Conformità" previo pagamento dell'oblazione che in questi casi il Comune di Cassano delle Murge esige nella misura di €516,00, minima prevista per legge. L'oblazione da corrispondere al Comune di Cassano delle Murge è di €516,00 circa, oltre a € 50,00 di diritti di Segreteria.

A questa somma vanno aggiunti gli oneri tecnici relativi alla predisposizione e presentazione della SCIA e della relativa variazione catastale obbligatoria per Legge; l'ammontare delle spese tecniche relative, è stimabile in €. 1.000,00.

**2.1.2 APPARTAMENTO SITO IN BARI ALLA VIA DE FANO con annesso POSTO AUTO.**

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio composto da

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal [REDACTED]

[REDACTED] contro la signora [REDACTED]



La consistenza dei singoli vani è la seguente:

- letto 1 m<sup>2</sup>9,86,

- letto 2 m<sup>2</sup>6,70;

-ingresso-soggiorno con angolo cottura m<sup>2</sup>19,40

-bagno m<sup>2</sup>2,68

-area esterna di pertinenza recintata m<sup>2</sup>195

L'altezza minima interna è di 2,95 m.

Il pavimento, in tutti gli ambienti, è in piastrelle in ceramica di dimensioni 33x33 cm, di colore grigio, l'intonaco è civile liscio con rivestimenti in pannelli di legno, le porte interne sono in legno tamburrato e quelle esterne in legno e vetro.

La zona giorno ha una doppia esposizione nord-est/sud-ovest, la camera da letto padronale è esposta a nord-est la camera da letto 2 è esposta a sud-ovest.

L'unità abitativa è dotato di impianto elettrico di vecchia realizzazione e quindi non più conforme alla normativa vigente mentre non è presente di impianto di riscaldamento.

Allo stato attuale l'immobile non è abitato e versa in stato di di completo abbandono come rilevato durante il sopralluogo, tanto che è stato possibile entrarci senza alcuna chiave. Lo stesso è pieno di mobili e di suppellettili.

L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione Edilizia Pratica n. 132/1989, principale protocollo n.11503-5273 del 14/05/1990 e di variante prot. n.11787 del 17/01/1991, Rilasciate dal Comune di Cassano delle Murge. L'abitabilità è

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal

contro la signora

8 corpi scala è da otto piani fuori terra e due piani interrati.

L'intero fabbricato è posto a ridosso del lungomare IX maggio, nel quartiere San Girolamo e avente un doppio affaccio, sulla via De Fano e sulla corte condominiale interna.

Il posto auto è situato al secondo piano interrato dello stesso fabbricato, con accesso diretto sia tramite il vano scale e l'ascensore interno sia con accesso carrabile dalla via Vito De Fano (Allegato 2 foto 27-31)

Catastalmente l'immobile ha i seguenti identificativi (come rilevabili dalle visure catastali recenti allegate alla presente sub. 3):

Catasto fabbricati (NCEU) di Bari

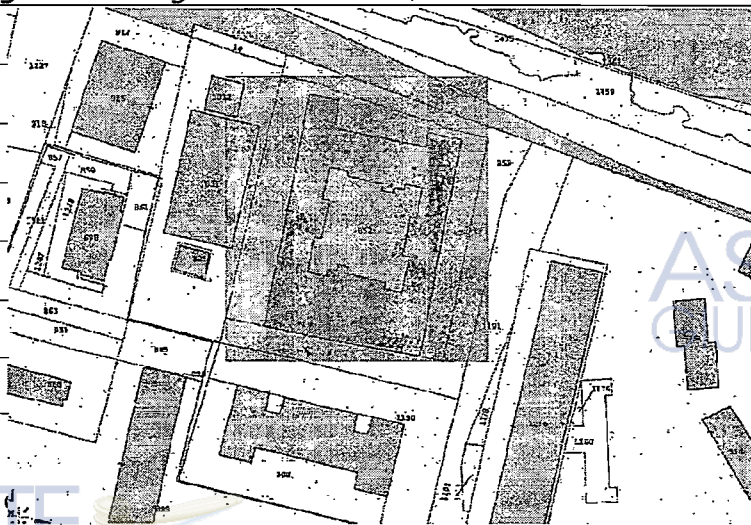
- Foglio 8 particelle 852 sub.131 -- A/3 4 4,5

vani Totale 87m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 80m<sup>2</sup> 639,12€ piano 3°, Via Vito De Fano, interno 9, scala H

-Foglio 8 particelle 852 sub. 313 -- C/6 2 16 m<sup>2</sup>

rendita 95,85€ piano S2, interno 73

Di seguito si allega lo stralcio catastale dell'immobile.



Causa n.

12.876/2020 Proposta dal [redacted]

[redacted] contro la signora [redacted]

Al momento gli immobili risultano intestati a :

1 [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] Proprietà per 1/2.

In regime di comunione dei beni

2 [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] Proprietà per 1/2  
in regime di comunione dei beni.

Agli stessi è pervenuto con Atto Pubblico del 07/02/1996

Trascrizione in atti dal 25/09/1996 Repertorio n.21588

Rogante: CARDINALI GIUSEPPE Sede: PALO DEL COLLE

Registrazione: COMPRAVENDITA (n.4203.1/1996)

L'abitazione si trova al terzo piano di una palazzina di otto  
piani fuori terra e fa parte del complesso residenziale

denominato "Onda Blu". L'accesso è consentito dal n. 1 della

via Vito de Fano (foto 1-5 allegato 2), con ingresso dalla

scala H, interno 9 (foto 7 allegato 2). Le facciate esterne,

sono quasi interamente rivestite in piastrelle di ceramica

bianca, i balconi sono in cemento armato e ferro. Il fabbricato

è dotato di ascensore e citofono .

Consistenza: l'appartamento di 3 vani e accessori e di totale

di circa 82m<sup>2</sup> commerciali, attualmente risulta essere così

composto:

- vano letto 1 m<sup>2</sup>16,33;
- vano letto 2 m<sup>2</sup>9,00;
- ingresso/soggiorno m<sup>2</sup>24,50

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal [redacted]

[redacted] contro la signora [redacted]

- cucina m<sup>2</sup>11,24

- bagno 1 m<sup>2</sup>5,45

- balcone 1 m<sup>2</sup>13,16,

- balcone 2 m<sup>2</sup>8,15

Il pavimento, in tutti gli ambienti, è realizzato in piastrelle ceramiche di dimensioni 43x43 cm, di colore beige; in cucina il rivestimento che raggiunge un'altezza di 2,25m, è costituito da piastrelle in ceramica rettangolari di dimensioni 25x20; nel bagno il rivestimento murale è in piastrelle di colore grigio chiaro di dimensioni 25x20. (foto 10 allegato 2 )

La cucina risulta essere esposta a nord, così come la camera da letto 2, mentre la camera da letto padronale e il soggiorno risultano essere esposti a sud. I serramenti interni sono in legno, mentre gli infissi sono in PVC.

Tutto il complesso risulta già servito con la fibra ottica (foto 5 allegato 2) , mentre l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di allarme, l'impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia indipendente. Quest'ultima al momento del sopralluogo non risultava presente (foto 23 allegato 2).

L'immobile si trova in una zona a circa 5 km dal centro Città ed è tipizzata, secondo il P.R.G., come "ZONA di rinnovamento urbano B6".

Tutto il complesso residenziale risulta edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 216/1988, rilasciata dal Comune di Bari

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] contro la signora [REDACTED]

in data 25/10/1991, nonché varianti in corso d'opera n. 3030/1992, rilasciate il 14/07/1994 e n.224/1994 del 09/01/1995. Al momento non è stata richiesta alcuna abitabilità dell'immobile.

Lo stesso è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti ed al titolo abilitativo.

Anche la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi (vedasi allegato 3)

Al momento l'appartamento risulta libero ed in discreto stato d'uso.

Avendo descritto compiutamente gli immobili è ora possibile rispondere al secondo quesito.

## 2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

Come detto il quesito 2 così recita : *specifichi se sono comodamente divisibili e se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo*". Dalla descrizione degli stessi è facile dedurre che nessuno dei 3 beni è divisibile in ulteriori beni avente ognuno autonomia funzionale. Infatti l'unità abitativa di Cassano delle Murge è già a limite come dimensioni abitative (anzi le dimensioni di una stanza da letto sono sotto gli standard normativi previsti) ed inoltre è presente un solo bagno.

L'appartamento di Bari non è ulteriormente divisibile in quanto ha un solo ingresso dal vano scale condominiale e non vi è la

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal [REDACTED]

[REDACTED] contro la signora [REDACTED]

possibilità di crearne un altro per rendere indipendente l'eventuale seconda unità abitativa; inoltre lo stesso appartamento ha un solo bagno senza possibilità di poterne creare altri.

Anche il posto macchina posto all'interrato non è divisibile in quanto le sue dimensioni sono a limite di quelle standard per i posti auto e l'eventuale divisione farebbe perdere della funzionalità propria dello stesso.

### 2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

Il quesito 3 così recita: *"effettui la stima del valore del compendio secondo il più probabile valore di mercato all'apertura della successione (2013) non ché all'attualità"*;

Per quanto attiene la stima degli immobili, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici; espresso in moneta; tale attività viene condotta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni connessi.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima nei casi specifici è quello del cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello stabilire una relazione tra i valori e le caratteristiche di alcuni beni simili a quelli oggetto di stima e gli stessi beni.

Il procedimento che si adotterà in tutti i casi è il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Questo metodo ci consentirà di

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal

contro la signora

conoscere il più probabile valore di mercato dei beni da stimare.

I parametri da esaminare nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche intrinseche, intese come le caratteristiche costruttive dell'immobile, la sua consistenza, il suo stato d'uso e la regolarità urbanistica, e le caratteristiche estrinseche intese come la situazione di mercato relativa alla domanda ed all'offerta.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima non si terrà conto né del loro valore catastale né di quello ai fini IMU perché gli stessi sono validi solo ai fini fiscali. Infatti è noto che gli stessi non sono sempre aggiornati, non tengono conto della legge economica della domanda e dell'offerta nel periodo in cui avviene la stima e di altri specifici parametri del bene da stimare (tipo esposizione, illuminazione, stato di conservazione, ecc.). Al contrario il valore di mercato esprime la quantità di denaro che si deve pagare per avere in cambio un bene tenendo conto dei prezzi di mercato correnti di beni appartenenti alla stessa categoria del bene oggetto di stima.

Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, si adotterà la stima sintetica assumendo come parametro di vendita il prezzo al mq

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020. Proposta dal

contro la signora

di superficie convenzionale (quella desunta dall'applicazioni del D.P.R. 138/98) per gli immobili simili a quelli oggetto di stima ed ubicati nella medesima zona o in una adiacente.

All'uopo per ogni immobile sarà utilizzata, ai fini estimativi la superficie convenzionale così come esposta nei dati catastali.

Stabilito il principio è ora possibile passare alla stima dei beni.

Al fine di poter applicare in maniera più aderente la metodologia del confronto per la ricerca del più probabile valore di mercato è stata eseguita una ricerca di atti campione, relativamente a compravendite di beni simili effettuati di recente nella stessa zona dove è ubicato il bene da stimare.

Tale ricerca, presso una nota banca dati ha prodotto i seguenti risultati di cui all'Allegato 4

Facendo anche ricorso ai valori contenuti nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, tenendo presente che gli stessi possono essere anche tenuti in considerazione ai soli fini di un riscontro orientativo della valutazione e non potendosi basare la valutazione, in via principale ed esclusiva, su detti valori, come stabilito dalle recenti sentenze della Suprema Corte (Cassazione Sentenza n. 25707/2015- Sentenza n. 21569/2016 Sentenza Cassazione n. 18651/2016 l'Ordinanza n. 20378/2017, Ordinanza n.13992/2019 ), si è arrivati alla determinazione del valore unitario dei beni oggetto di stima all'attualità, anche in considerazione di quanto si è potuto

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal

contro la signora



ricavare dall'esame delle recenti compravendite, dal sito dell'agenzia delle entrate come allegate alla presente (allegato 4).

Va rilevato che i valori medi unitari sono stati opportunamente modificati per tener conto dei fattori intrinseci (come la vetustà dell'Unità abitativa di Cassano) ed estrinseci (come la vicinanza dal mare dell'appartamento di Bari).

A seguito delle stime effettuate, sono stati individuati i seguenti valori totali unitari:

Per l'immobile di Cassano delle Murge:

€ 400,00/ mq per la parte abitabile

€ 50,00/ per le pertinenze scoperte ed il giardino  
(valore medio)

Per l'immobile di Bari :

€. 1300,00/ mq di superficie lorda per la parte abitabile;

€. 500,00/ mq di superficie lorda per il posto auto coperto.

Avendo ricavato il valore unitario, per conoscere il valore del bene va moltiplicato tale valore con le singole superfici ragguagliate ricavate come prima detto.

Nella tabella che segue sono riportati i vari valori unitari degli immobili:

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal

contro la sig.

## Valori

Per l'immobile di Cassano delle Murge:

Valore unitario	Superficie Lorda	Valore totale
€ 400,00	56	€ 22.400
€ 50,00	198,84	€ 9.942
		<b>€ 32.342</b>

Per l'immobile di Bari:

€ 1.300,00	87	€ 113.100
€ 500,00	16	€ 8.000
		<b>€ 121.100</b>

Massa ereditaria totale € 153.442

Sommando i valori ottenuti, si stima che la massa ereditaria del *de cuius* corrisponde all'attualità ad **€ 153.442,00**.

### 2.4 CALCOLO DELLE QUOTE

Avendo calcolato l'ammontare della massa ereditaria è ora possibile ricavare le quote di spettanza.

A norma degli artt. 536 e 537 del Codice Civile, essendo il *de cuius* dipartito senza la predisposizione di alcun testamento, i beni immobili di proprietà al 50% della signora [REDACTED] (moglie del fallito [REDACTED] altro comproprietario al 50% degli stessi immobili) a seguito della sua morte, sono caduti in successione ereditaria con le seguenti quote:

- 1/3 al fallito [REDACTED] sopravvissuto alla moglie del 50% del totale;
- 2/3 a tutti i figli ([REDACTED] (anch'esso fallito), [REDACTED] (fallito),

Causa civile Tribunale di Bari – I<sup>o</sup> Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal [REDACTED]  
[REDACTED] contro la signora [REDACTED]

██████████ sempre del 50% del totale della massa.

Pertanto l'ammontare delle singole quote è riportata nel prospetto che segue:

Massa ereditaria totale		€ 153.442
Quota iniziale di ██████████ (pari al 50% della intera massa ereditaria)		€ 76.721
Quota iniziale di ██████████ (pari al 50% della intera massa ereditaria)		€ 76.721
a seguito della morte della signora ██████████		
██████████ ha diritto ad 1/3 il cui valore è pari a		€ 25.574
Gli altri eredi sono:		
██████████	la cui quota è pari a 2/15 il cui valore è:	€ 10.229
██████████	la cui quota è pari a 2/15 il cui valore è:	€ 10.229
██████████	la cui quota è pari a 2/15 il cui valore è:	€ 10.229
██████████	la cui quota è pari a 2/15 il cui valore è:	€ 10.229
██████████	la cui quota è pari a 2/15 il cui valore è:	€ 10.229
Quindi la quota finale del fallimento relativa a ██████████		
è pari a		€ 102.295
(data dalla somma di € 76.721,00+25.574,00)		
Mentre la quota degli altri 2 falliti (██████████ e ██████████)	è pari a	€ 10.229
cadauno		

Avendo determinato il valore delle singole quote è possibile rispondere al 4 quesito.

**2.5 RISPOSTA AL QUARTO QUESITO.**

Il quarto quesito così recita: "ove possibile predisponga uno o più progetti di divisione in natura degli immobili sulla base

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal ██████████  
 contro la signora ██████████

delle quote di diritto, tenuto conto anche di quanto disposto dagli artt. 737 e 747 c.c., indicando gli eventuali conguagli;”.

In base ai singoli valori di diritto come sopra riportati, si rileva che il fallimento ha una quota il cui ammontare totale è pari a €. 122.754,00 mentre le altre tre quote sono pari a €.10.229,00 cadauno; poiché i beni sono solo 2 è di tutta evidenza che non è possibile assegnare ad ognuno dei 4 aventi diritto un singolo bene ed operare le conseguenti compensazioni.

L'unica possibile soluzione è lo scioglimento parziale della comunione con assegnazione dell'intero cespite di Bari il cui valore stimato è pari a € 121.100,00 e agli altri 3 eredi il bene di Cassano in maniera indivisa, con un conguaglio a loro favore di €. 1.654,00.

In questa maniera anche se parzialmente e con un piccolo conguaglio sarebbe possibile lo scioglimento della comunione.

### **2.7 RISPOSTA AL QUINTO QUESITO.**

Al momento non vi alcuna segnalazione da fare che possa in qualche maniera favorire la soluzione della controversia se non quella indicata al punto precedente.

IL CTU

Ing. Michele PASCALE

Causa civile Tribunale di Bari – I° Sezione Civile. R.g.c. n.

12.876/2020 Proposta dal

contro la signor