
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE 1[^] CIVILE

CAUSA N. 768/2022 R.G.

promossa da

contro

GIUDICE: DOTT. EMANUELE PINTO

C.T.U.: ING. LUIGI PAOLO LADISA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

Premessa	pag. 2
Quesiti	pag. 3
Svolgimento operazioni peritali	pag. 4
Risposta ai quesiti	pag. 4
○ Quesito n. 1 e Quesito n. 2	pag. 4
○ Quesito n. 3	pag. 9
○ Quesiti n. 4 e 5	pag. 10
○ Quesito n. 6	pag. 17
Allegati	pag. 19

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE 1[^] CIVILE

CAUSA N. 768/2022 R.G.

promossa da

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento reso in data 13/03/2023 il Giudice Dott. Emanuele Pinto:

- constatato che non vi sono contestazioni sul diritto allo scioglimento della comunione tra i conviventi;
- accertato il diritto allo scioglimento della comunione dei seguenti beni:
 - 1) Appartamento in Bari alla Via Luigi Ricchioni n. 10, scala V, piano terra, con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato (in NCEU al foglio 29, p.lla 211, sub 2, cat. A/3);
 - 2) Locale commerciale in Bari-Palese al Vico XII Duca D'Aosta n. 5 (in NCEU al foglio 1, p.lla 1096, sub 2, cat. C/1);
- precisato che i diritti dei conviventi sono così ripartiti:
 - 1) : 12/30;
 - 2) : 5/30;
 - 3) : 3/30;
 - 4) : 3/30;

5) : 1/30;

6) : 3/30;

7) : 3/30;

- precisato che sulla quota di proprietà di (deceduto in data 13/01/2023) grava ipoteca legale in favore di ETR ESAZIONE TRIBUTI SPA per l'importo di € 200.639,56;

ha disposto di procedersi alle operazioni divisionali, ed ha disposto consulenza tecnica d'ufficio nominando lo scrivente ing. Luigi Paolo Ladisa che, accettato l'incarico, ha prestato giuramento di rito all'udienza del 03/07/2023.

QUESITI

I quesiti posti a questo C.T.U. sono quelli indicati nel sopra menzionato provvedimento, che qui di seguito si riportano:

“Esaminata la documentazione in atti, il CTU:

- 1) ispezioni e descriva gli immobili per cui è causa;*
- 2) rediga per ciascuno di essi una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma I, disp. att., c.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata;*
- 3) verifichi l'esistenza o meno del Permesso di Costruire indicando se la situazione attuale di fatto sia conforme o meno a quella di cui al Permesso;*
- 4) fornisca una stima del valore di mercato all'attualità;*
- 5) verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità;*
- 6) riferisca ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della divisione.*

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

All'udienza del 03/07/2023 l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato alle ore 16,30 del giorno 11/07/2023 presso lo studio dello scrivente C.T.U..

In tale data le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio.

Le operazioni peritali sono poi proseguite presso gli immobili in comunione in data 18/07/2023 ed in data 20/07/2023, nel corso delle quali questo C.T.U. ha provveduto ad ispezionare gli stessi e ad eseguire rilevazioni metriche e fotografiche.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico questo C.T.U. ha eseguito, inoltre, accertamenti presso i pubblici uffici inerenti agli stessi immobili, al fine di acquisire la documentazione necessaria.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 e QUESITO N. 2

Ispezioni e descriva gli immobili per cui è causa.

Rediga per ciascuno di essi una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma 1, disp. att., c.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata.

- **Appartamento in Bari alla Via Luigi Ricchioni n. 10, scala V, piano terra, con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato (in NCEU al foglio 29, p.lla 211, sub 2, cat. A/3).**

L'unità immobiliare risulta così censita al catasto fabbricati del comune di Bari:

Fg. 29 – P.lla 211 - sub. 2 – zona censuaria 2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – Classe 5 – Consistenza catastale 5,5 vani – superficie catastale mq. 100 – superficie catastale escluso aree scoperte 96 mq – Rendita € 908,96 – Indirizzo: via Luigi Ricchioni n. 10 – scala V int. 2 - piano S1 - T.

Trattasi di abitazione sita in zona centrale del comune di Bari – precisamente nel quartiere Carrassi - facente parte di uno fabbricato, con ascensore, la cui edificazione risale agli anni '60.

In particolare l'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un fabbricato - contraddistinto con la lettera V - composto di cinque piani fuori terra (oltre il piano rialzato) e di un piano seminterrato, inserito in un complesso residenziale ove sono allocati altri fabbricati ed il cui accesso avviene da via Luigi Ricchioni n. 10.

Le abitazioni sono ubicate ai piani dal rialzato al quinto, mentre al piano seminterrato sono ubicati i ripostigli pertinenziali.

L'accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare avviene dal portone contraddistinto con la lettera V, e l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla porta di ingresso posta alla sinistra di chi sale le scale.

La struttura del fabbricato è costituita da una intelaiatura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e le sue condizioni di manutenzione sono discrete.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, corridoio, tre camere, cucina, due bagni (di cui uno con accesso dal balcone), balconi sia sul prospetto principale sia su quello retrostante, ed è dotata di due ripostigli al piano seminterrato. Inoltre, all'unità immobiliare è assegnato un posto auto nel cortile condominiale.

La superficie interna netta dell'unità immobiliare è pari a 80 mq circa, e l'altezza interna degli ambienti è pari a 2,90 mt circa.

Quanto alle caratteristiche costruttive prevalenti dell'unità immobiliare, va riferito che le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione (quindi obsolete), tipiche delle costruzioni di edilizia economica di un tempo e quindi di basso pregio.

Infatti, le pavimentazioni sono in marmette di cemento e scaglie di pietra di modesta qualità, le porte sono in legno (alcune con specchiature in vetro) di vecchia fattura e di modesta qualità, gli infissi esterni, anch'essi di vecchia fattura, sono in ferro con vetri sprovvisti di camera d'aria, e quindi inefficienti dal punto di vista del contenimento energetico, il portoncino di ingresso non è blindato, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina obsoleti e di modesta qualità, pareti e soffitti intonacati a civile e semplicemente pitturati, pavimentazioni dei balconi in marmette di cemento.

Quanto alle dotazioni impiantistiche, l'unità immobiliare:

- è datata di impianto elettrico dell'epoca, non conforme alle attuali disposizioni normative e che necessita, pertanto, di una revisione;
- è dotata di impianto idrico-fognante che risulta, tuttavia, obsoleto in tutti i suoi componenti (tubazioni, condotti, igienico-sanitari);
- è dotata di impianto termico centralizzato, quindi non autonomo, con termosifoni obsoleti ed in mediocri condizioni di manutenzione;

Le condizioni di manutenzione interne dell'unità immobiliare sono, in definitiva, mediocri e la stessa necessita di un intervento di manutenzione straordinaria volto anche a rinnovare i suoi componenti, sia edilizi sia impiantistici, in modo da adeguare il suo stato manutentivo, e di finitura, al contesto attuale in cui è inserita la stessa.

Difatti, sebbene l'originaria costruzione sia di tipo economico, la zona in cui ricade (centrale, vicinanza stazione) è caratterizzata, attualmente, da un contesto per lo più di tipo signorile.

I ripostigli pertinenziali dell'unità immobiliare, attigui, sono posti al piano seminterrato e non sono direttamente comunicanti con la stessa;

agli stessi vi si accede dal vano scala condominiale che conduce ad un corridoio ove sono dislocati i vari ingressi ai ripostigli.

La pavimentazione degli stessi è in marmette di cemento e le porte di accesso sono in legno.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

La superficie interna netta di un ripostiglio è pari a 12 mq circa e l'altezza interna utile è variabile da un minimo di 2,15 mt circa ad un massimo di 3,25 mt circa.

La superficie interna netta dell'altro è pari a 11 mq circa e l'altezza interna utile è pari a 3,25 mt circa.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare di che trattasi è risultata disabitata e nella stessa risultavano presenti solo alcuni mobili.

Nelle cantine risultavano depositati alcuni oggetti.

➤ **Locale commerciale in Bari-Palese al Vico XII Duca D'Aosta n. 5 (in NCEU al foglio 1, p.lla 1096, sub 2, cat. C/1)**

L'unità immobiliare è così censita al catasto fabbricati del comune di Bari – sezione Palese:

Fg. 1 – P.lla 1096 – sub. 2 – zona censuaria 4 - categoria C/1 (negozi e botteghe) – classe 1 – consistenza catastale 62 mq – rendita € 1.834,76 –
Indirizzo: Vico Duca D'Aosta n. 5 - piano T.

Trattasi di un locale commerciale al piano terra sito in zona suburbana di Bari e precisamente nell'ex frazione Palese, ora quartiere periferico a nord della città di Bari.

La denominazione attuale della via in cui è ubicata l'unità immobiliare è via Pierino Palasciano.

Il locale di che trattasi fa parte di una palazzina edificata in data antecedente al 1° settembre 1967, composta di due piani (terra e primo),

in condizioni di manutenzione che possono essere definite, complessivamente, discrete/mediocri.

L'unità immobiliare si compone, nella parte antistante, di un vano principale, un bagno ed un vano sottoscala mentre, nella parte posteriore, di un vano retrobottega con annesso deposito; al locale è annesso, nella parte retrostante, un'area scoperta destinata a giardino ove è stato realizzato, in adiacenza al fabbricato, un forno in muratura con relativa canna fumaria.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a 59 mq circa, mentre quella dell'area scoperta è pari a 43 mq circa.

L'altezza interna del locale è pari a 3,80 mt circa, anche se risulta presente, nella parte antistante, una soffittatura inclinata in legno che ne riduce, attualmente, l'altezza utile, mentre l'altezza interna del bagno è pari a 2,00 mt circa.

In occasione del sopralluogo alcuni dei comproprietari hanno riferito che il locale è stato destinato, in passato, a pizzeria, mentre attualmente risulta utilizzato dal comproprietario e nello stesso risultano depositati materiali e attrezzature varie.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in legno in mediocri condizioni di manutenzione, mentre quelle del vano deposito e del bagno sono in ceramica/gres porcellanato in mediocri condizioni di manutenzione.

I rivestimenti del bagno sono in ceramica in mediocri condizioni di manutenzione.

L'area esterna destinata a giardino è parzialmente pavimentata in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro di vecchia fattura, in mediocri condizioni di manutenzione.

Gli impianti (elettrico ed idrico fognante) sono obsoleti e necessitano di revisione.

In definitiva, le condizioni di manutenzione dell'interno dell'unità immobiliare sono mediocri.

QUESITO N. 3

Verifichi l'esistenza o meno del Permesso di Costruire indicando se la situazione attuale di fatto sia conforme o meno a quella di cui al Permesso.

- **Appartamento in Bari alla Via Luigi Ricchioni n. 10, scala V, piano terra, con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato (in NCEU al foglio 29, p.lla 211, sub 2, cat. A/3).**

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risultano rilasciate dal Comune di Bari la Licenza di Costruzione n. 134 del 25/02/1963 e successiva Licenza di Costruzione n. 1605 del 04/12/1965 per il rinnovo della precedente Licenza.

Risulta altresì rilasciata dichiarazione di abitabilità prot. n. 12825 del 30/04/1969.

Dalla verifica dell'elaborato grafico annesso ai summenzionati titoli edilizi si rileva come la situazione attuale e di fatto dell'unità immobiliare risulti conforme, anche in riferimento alla planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

- **Locale commerciale in Bari-Palese al Vico XII Duca D'Aosta n. 5 (in NCEU al foglio 1, p.lla 1096, sub 2, cat. C/1)**

Trattandosi di costruzione realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, negli atti notarili di compravendita riferiti all'unità immobiliare non è stato possibile rinvenire gli estremi della Licenza Edilizia.

A seguito di richiesta al Comune di Bari dei titoli edilizi relativi al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi sulla base dei

suoi identificativi catastali e del suo indirizzo, sono stati mostrati allo scrivente le Licenze Edilizie nn. 875/71, 2691/72 e 1651/72, tuttavia ad essa non riferibili.

Si è potuto tuttavia accertare che, per la unità immobiliare di che trattasi è stata presentata al Comune di Bari denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 696 del 2003 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale.

Difatti, così come rilevabile anche dalla visura storica dell'unità immobiliare, la destinazione d'uso originaria della stessa era abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4).

Dalla verifica degli elaborati grafici annessi a tale pratica edilizia che, in base agli accertamenti effettuati, rappresenterebbe l'ultimo titolo edilizio riferibile all'unità immobiliare, si è potuto riscontrare che lo stato di fatto risulta conforme, anche in riferimento alla planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

QUESITO N. 4 e QUESITO N. 5

Fornisca una stima del valore di mercato all'attualità.

Verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità.

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, si procede mediante la procedura di stima di tipo sintetico-comparativa, che consente di determinare il valore di un bene utilizzando i prezzi unitari di mercato (€/mq) riferiti ad immobili confrontabili per ubicazione e caratteristiche.

Il valore di ogni bene sarà ottenuto, pertanto, dal prodotto tra il valore di mercato unitario (euro/mq) attribuibile al bene e la sua superficie commerciale.

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 e dell'allegato C del DPR 138/98, per il calcolo della superficie commerciale di un'unità immobiliare si devono considerare le seguenti superfici:

- a) Superficie interna utile, compresa dei muri interni (valutata al 100%);
- b) Superficie dei muri perimetrali esclusivi (valutata al 100%) e dei muri perimetrali in comunione con altre unità immobiliare (valutata al 50%);
- c) Superficie balconi (valutata al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente);
- d) Superfici scoperte a giardino o similari: 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e 2% per superfici eccedenti detto limite;
- e) Superfici pertinenze accessorie (depositi, cantine, soffitte e vani ad essi assimilabili): 50% della superficie qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, 25% della superficie qualora non comunicanti o, comunque, di fatto non in continuità fisica con i vani principali.

Per l'individuazione del valore unitario (€/mq) da attribuire agli immobili oggetto di stima si sono considerati:

- dati pubblicati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (in sigla OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che indica per ogni zona territoriale omogenea di ciascun comune del territorio italiano un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie, dei valori di mercato in euro/mq;
- dati forniti dal borsino immobiliare;
- informazioni recuperate da operatori immobiliari.

Così come richiesto, si provvede a stimare, di seguito, il più probabile valore di mercato attuale degli immobili in comunione.

STIMA VALORE ALL'ATTUALITA'

a) Appartamento in Bari alla Via Luigi Ricchioni n. 10.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare si considerano i seguenti parametri:

- Superficie netta interna compreso divisori interni: mq. 80,30;
- Superficie muri esterni (netta) e perimetrali in comune (al 50%): mq. 9,50;
- Superficie balconi (al 30% fino a 25 mq, al 10% per la parte eccedente): mq 4,13;
- Superficie ripostigli pertinenziali al piano S1 (al 25% in quanto non direttamente comunicanti con l'abitazione principale): mq. 5,75;

da cui si ricava che:

mq. 80,30 + mq. 9,50 + mq. 4,13 + mq. 5,75 = mq. 99,68,

che può essere arrotondata a 100,00 mq.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a **100,00 mq** e corrisponde a quella catastale indicata in visura.

Per la determinazione del valore di mercato unitario (€/mq) si consideri che:

- il listino OMI dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni di tipo economico, riporta valori per la zona in cui ricade l'immobile (zona "B11 centrale" di Bari / Quartiere Carrassi 1) che, nel primo semestre 2023 (ultimo disponibile), vanno da un minimo di 1.450 €/mq ad un massimo di 1.650 €/mq, mentre per abitazioni di tipo civile valori che vanno da un minimo di 1.750 €/mq ad un massimo di 2.150 €/mq; da cui si ricava un valore medio pari a 1.750,00 €/mq;

- per la medesima zona, il Borsino Immobiliare riporta valori, per appartamenti in stabili di qualità superiore alla media, da un minimo di 1.801 €/mq ad un massimo di 2.434 €/mq, mentre per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona, valori da un minimo di 1.562 ad un massimo di 2.111 €/mq; da cui si ricava un valore medio pari a 1.977 €/mq.
- consultando gli annunci immobiliari riferiti a immobili di medesima tipologia ed ubicati in vie limitrofe a quella di che trattasi, si sono ricavati i seguenti dati:

Via	Prezzo	Superficie (mq)	Prezzo unitario
Ricchioni	€ 350.000,00	170,00	€ 2.058,82
Ricchioni	€ 262.500,00	110,00	€ 2.386,36
Einstein	€ 340.000,00	180,00	€ 1.888,89
Einstein	€ 330.000,00	208,00	€ 1.586,54
Einstein	€ 320.000,00	173,00	€ 1.849,71
Einstein	€ 360.000,00	185,00	€ 1.945,95
Lembo	€ 198.000,00	121,00	€ 1.636,36
Collodi	€ 250.000,00	165,00	€ 1.515,15
Salandra	€ 250.000,00	130,00	€ 1.923,08
Salandra	€ 220.000,00	112,00	€ 1.964,29
Petroni	€ 110.000,00	70,00	€ 1.571,43
Petroni	€ 328.000,00	145,00	€ 2.262,07

Da cui si ricava un valore medio pari a 1.882,39 €/mq.

Ritenendo di dover correggere il valore medio ricavato considerando solo valori omogenei, e quindi non considerando i valori unitari che si discostano, in eccesso o in difetto, di oltre il 10% rispetto a tale valore (ossia di non considerare valori unitari inferiori a 1.694,15 €/mq e superiori a 2.070,63 €/mq), si può ricavare un valore unitario medio pari a 1.938,46 €/mq.

Considerato che tale valore medio risulta omogeneo rispetto ai valori medi ricavati in base alle quotazioni fornite dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, in

quanto i valori non si discostano tra loro di oltre il 10%, si può operare la media aritmetica tra gli stessi ricavando che:

$$(1.938,46 \text{ €/mq} + 1.750,00 \text{ €/mq} + 1.977,00 \text{ €/mq}) / 3 = 1.888,49 \text{ €/mq.}$$

Per l'immobile in esame rilevano, poi, le seguenti peculiarità, che vengono valutate, come incidenza percentuale sul valore, come di seguito:

- in senso negativo: immobile che necessita di revisione di alcuni suoi componenti, sia edilizi sia impiantistici (- 20%);
- in senso positivo: appartamento di tre vani e accessori, più appetibile sul mercato (+ 15%); immobile prossimo alla via Capruzzi e, quindi, alla stazione ferroviaria ed al quartiere murattiano (+ 10%); immobile inserito in un complesso residenziale recintato e con posto auto (+ 15%).

Pertanto, si ritiene di dover considerare, complessivamente, un incremento del valore unitario ricavato del 20%, da cui si ricava che:

$$1.888,49 \text{ €/mq} \times 1,20 = 2.266,19 \text{ €/mq, che può essere arrotondato a } 2.265,00 \text{ €/mq.}$$

Pertanto, il valore unitario che può essere assunto per la stima è pari a **2.265,00 €/mq**.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del bene, pari a **100 mq**, si ottiene:

$$\text{€/mq } 2.265,00 \times 100 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{226.500,00.}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento in Bari alla via Ricchioni n. 10 è pari a € 226.500,00.

b) Locale commerciale sito in Bari – Palese vico XXII Duca D'aosta n. 5 (ora via Pierino Palasciano n. 5).

Per la determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare si considerano i seguenti parametri:

- Superficie netta interna compreso divisori interni: mq. 59,00;
- Superficie muri esterni (netta) e perimetrali in comune (al 50%): mq. 6,50;
- Superficie area scoperta destinata a giardino (10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e 2% per superfici eccedenti detto limite): mq. 4,30;

da cui si ricava che:

mq. 59,00 + mq. 6,50 + mq. 4,30 = mq. 69,80,

che può essere arrotondata a 70,00 mq.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a **70,00 mq.**

Per la determinazione del valore di mercato unitario (€/mq) si consideri che:

- il listino OMI dell'Agenzia delle Entrate, per negozi in zona Suburbana / Santo Spirito – Palese, riporta valori che, nel primo semestre 2023 (ultimo disponibile), vanno da un minimo di 1.200 €/mq ad un massimo di 1.800 €/mq, da cui si ricava un valore medio pari a 1.500,00 €/mq;
- per la medesima zona, il Borsino Immobiliare riporta valori da un minimo di 1.014 €/mq ad un massimo di 1.657 €/mq, da cui si ricava un valore medio pari a 1.335 €/mq;
- consultando gli annunci immobiliari riferiti a immobili di medesima tipologia ed ubicati in vie limitrofe a quella di che trattasi, si sono estrapolati i seguenti dati:

Via	Prezzo	Superficie (mq)	Prezzo unitario
Vitt. Emanuele	€ 98.000,00	50,00	€ 1.960,00
Nisio	€ 139.000,00	110,00	€ 1.263,64
Antonelli	€ 43.000,00	35,00	€ 1.228,57
Vitt. Emanuele	€ 115.000,00	120,00	€ 958,33
C. Battisti	€ 95.000,00	50,00	€ 1.900,00
Cap. Maiorano	€ 79.000,00	55,00	€ 1.436,36
A. Diaz	€ 60.000,00	40,00	€ 1.500,00
Vitt. Veneto	€ 500.000,00	500,00	€ 1.000,00

Da cui si ricava un valore medio pari a 1.405,86 €/mq, che può essere arrotondato a 1.406 €/mq.

Vi è da evidenziare che, nel caso di locali commerciali, il mercato immobiliare è caratterizzato da una maggiore variabilità dei valori di compravendita, spesso ricondotta ad una trattativa a sé stante in considerazione di numerose variabili. Pertanto, non si ritiene di dover correggere il dato ricavato escludendo i valori che si discostano di oltre il 10%, ma di considerare il valore medio ricavato considerando tutti i valori indicati.

Considerato che il valore medio ricavato è ricompreso nell'intervallo dei valori medi desunti dalle quotazioni OMI (1.500 €/mq) e dal Borsino Immobiliare (1.335 €/mq), si possono mediare tutti tali valori ottenendo:

$(1.406 \text{ €/mq} + 1.500 \text{ €/mq} + 1.335 \text{ €/mq}) / 3 = 1.413,67 \text{ €/mq}$, che può essere arrotondato a 1.415,00 €/mq.

Per l'immobile in esame rilevano, poi, le seguenti peculiarità, che vengono valutate, come incidenza percentuale sul valore, come di seguito:

- in senso negativo: immobile che necessita di revisione di alcuni suoi componenti, sia edilizi sia impiantistici (- 20%);

- in senso positivo: non si rilevano peculiarità in senso positivo.

Pertanto, si ritiene di dover considerare, complessivamente, un abbattimento del valore unitario ricavato del 20%, da cui si ricava che:

$1.415,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 1.132,00 \text{ €/mq}$, che può essere arrotondato a **1.130,00 €/mq**.

Pertanto, il valore unitario che può essere assunto per la stima è pari a **1.130,00 €/mq**.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del bene, pari a **70 mq**, si ottiene:

$\text{€/mq } 1.130,00 \times 70 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{79.100,00}$.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del locale commerciale in Bari – Palese al vico XII Duca D’Aosta n. 5 (ora via Pierino Palasciano n. 5) è pari a € 79.100,00.

SULLA DIVISIBILITA’ E/O FRAZIONABILITA’ DEGLI IMMOBILI

I due immobili di che trattasi sono distinti ed ubicati in zone diverse del comune di Bari.

Non essendovi alcuna correlazione tra i due, ai fini divisionali può procedersi all’assegnazione di ciascuno di essi separatamente.

Entrambi gli immobili non sono comodamente frazionabili.

QUESITO N. 6

Riferisca ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della divisione.

Sebbene non richiesto, si provvede a determinare le quote riferibili ai condividenti in considerazione dei loro diritti, ossia:

- : 12/30;

- : 5/30;

- 3/30;
- : 3/30;
- : 1/30;
- : 3/30;
- : 3/30.

Considerato che il valore complessivo dei beni in comunione (appartamento + locale commerciale) è pari a € 305.600,00 si ha:

- € 122.240,00;
- € 50.933,33;
- € 30.560,00;
- : € 30.560,00;
- : € 10.186,67;
- : € 30.560,00;
- : € 30.560,00.

Si rammenta che, i più probabili valori di mercato degli immobili sono:

- Appartamento in Bari via Ricchioni: € 226.500,00;
- Locale commerciale in Bari-Palese: € 79.100,00.

Si rammenta che, sulla quota di proprietà di _____, per entrambi gli immobili in comunione, grava ipoteca legale in favore di ETR ESAZIONE TRIBUTI SPA per l'importo di € 200.639,56, per un importo in sorte capitale pari a € 100.319,78, giusta iscrizione del 30/10/2006 n. 11715 R.P. e n. 60018 R.G..

§ § §

Tanto riferito, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, oltre allegati come nel seguito indicati.

Bari, 22 novembre 2023

Il C.T.U.

Ing. Luigi Paolo Ladisa

Allegati:

1. Verbali delle operazioni peritali;
2. Visure catastali unità immobiliari;
3. Planimetrie catastali unità immobiliari;
4. Documentazione fotografica unità immobiliari;
5. Titoli edilizi;
6. Quotazioni immobiliari.