

TRIBUNALE DI BARI
Prima Sezione Civile
Ruolo ex G.U. dott.ssa PASCULLI
(dott.ssa DE LUCA)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. Civ. N. **1711/01** R.G.

Curatela Fallim.

contro

ing. Salvatore Consiglio

ord. Ing. Bari 2441

TRIBUNALE DI BARI
1^a Sezione Civile – G.I. dott.ssa DE LUCA
(ex ruolo dott.ssa PASCULLI)
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- Procedimento Civile n° 1711/01 R.G. -

- CURATELA FALLIM. .

-

DATA DEL GIURAMENTO: 21 novembre 2005.

PREMESSA

La **Curatela del Fallimento** . . . in persona del Curatore dr . . . , rappresentata e difesa dall'avv. Vittorio TARZIA, nella **citazione del giorno 8 marzo 2001**, esponeva:

"... - che con sentenza n.12427 r.g.f. il Tribunale di Bari dichiarava il fallimento della Alloggio s.n.c. e del soci illimitamente responsabili

- che ricadevano nella massa del fallimento, come risulta analiticamente descritto nella consulenza tecnica di ufficio dell'ing. Michele Colella che si esibisce quale parte integrante del presente atto ... i seguenti diritti immobiliari di .

1) 2\3 della nuda proprietà della villa unifamiliare Bari alla via Gentile n.81, scheda n.6217, foglio 53, num. 338, part. 228690;

2) 2\3 della nuda proprietà della porzione del fabbricato in Bari alla via Di Cagno n.34, 2° piano, fg. 48 n.806 sub 57;

3) 1\6 della proprietà della porzione del fabbricato in Bari alla via Capaldi n.26, 2° piano, fg. 32, num. 368, sub 31;

- che sopra detti beni immobili insistono anche diritti immobiliari da parte dei sig.ri

- che godono di usufrutto su parte dei beni in comunione i sigg.ri .
- che, come si evince dalla predetta relazione di stima, il valore dei diritti immobiliari della curatela fallimentare può essere determinato in £. 480.000.000#;
- che sempre alla stregua della relazione tecnica dell'ing. Colella gli immobili hanno un valore rispettivamente di £. 450.000.000# la villa unifamiliare in Bari alla via Gentile, di £. 572.940.000# l'appartamento in Bari alla via Di Cagno e di £. 207.400.000# l'appartamento in Bari alla via Capaldi per n totale di £. 1.230.340.000#;
- che la curatela ha interesse ad ottenere lo scioglimento della comunione per ricavare quanto di sua competenza;
- che, attesi i valori degli immobili e la quota di pertinenza della curatela, appare possibile anche la divisione in natura, con l'attribuzione di un singolo immobile alla curatela fallimentare;
- che con lettera raccomandata del 7 aprile 2000 (cfr. doc. 2) il sottoscritto procuratore invita gli altri titolari dei diritti immobiliari ad esercitare il proprio diritto di attribuzione su quanto di competenza della curatela ovvero a procedere bonariamente alla divisione, senza ricevere alcun riscontro ..."

In base a tali premesse, la Curatela citava i signori

dinanzi a codesto Tribunale, per sentire accogliere, con sentenza provvisoriamente esecutiva, le seguenti conclusioni:

- "... 1) accertare il diritto della curatela del fallimento in epigrafe alla divisione della comunione;
- 2) procedere in conseguenza allo scioglimento della comunione ed alla divisione dei beni comuni ai sensi dell'art. 785 . del c.p.c.;

3) eventualmente attribuire alla Curatela Fallimento , nonchè dei singoli soci l'immobile che riterrà congruo in relazione alla sua quota;

4) condannare i convenuti in solido al pagamento delle e del presente giudizio. ...".

In via istruttoria, la Curatela chiedeva ammettersi C.T.U. al fine di determinare il valore dei singoli cespiti e diritti immobiliari delle parti nonchè redigere il progetto di divisione.

I signori

rappresentati e difesi

dall'avv. **si costituivano in risposta il 23 aprile 2001,**

opponendo che:

"... i sigg. evidenziano di essere titolari del diritto di usufrutto vita natural durante sui primi due immobili indicati nell'atto introduttivo e che, pertanto, l'eventuale scioglimento della comunione del diritto di proprietà dei beni, conseguenza dell'iniziativa della curatela resta a loro inopponibile.

I sigg. chiedono, quindi, che sia dichiarato l'obbligo da parte degli eventuali assegnatari dei singoli beni, sia per mezzo dell'assegnazione in natura che per mezzo dell'eventuale alienazione, di rispettare il loro diritto di usufrutto sui richiamati beni (villa unifamiliare in Bari alla via Gentile, appartamento in Bari alla via V. Di Cagno n. 34) di talchè possano continuare a godere fino al termine dell'usufrutto.

Per il non creduto caso che possa ammettersi lo scioglimento della comunione anche nei loro confronti, i sigg. evidenziano che il secondo dei due beni

è adibito a loro abitazione e che il primo, locato, fornisce loro gli essenziali mezzi per il sostentamento.

Chiedono, pertanto, in via subordinata, che, a norma dell'art. 1111 c. 1° C.C., sia disposta il

massimo della dilazione nell'addivenire allo scioglimento della comunione prevista dalla richiamata norma.

I sigg. _____ invece, si costituiscono al fine di tutelare il proprio diritto sui beni che formano la comunione e riservano di operare le necessarie deduzioni e richieste sul migliore dei modi per addivenire allo scioglimento della comunione a seguito della consulenza tecnica. ...".

La signora _____ rappresentata e difesa dall'avv. _____

si costituiva in risposta il 5 giugno 2001, precisando che:

"... a propria cura e spese ha eseguito nell'immobile de quo, facente parte di un fabbricato edificato nel 1950 circa con caratteristiche e finiture dell'epoca, numerose opere di miglioria (installazione impianto termico inesistente, rifacimento completo del vano bagno, fornitura e posa in opera di pavimento, parquet, esecuzione di controsoffittature con fornitura di materiale, rifacimento e laccatura di porte e finestre complete di vetri ed accessori, fornitura e posa in opera di porta blindata, fornitura e posa in opera di carta da parati nell'intero appartamento, installazione di una veranda, etc.), che hanno notevolmente accresciuto il valore dell'immobile, così come sarà accertato a seguito di disponenda consulenza tecnica d'ufficio ...".

In base a tali premesse, la signora _____ dichiarava di non opporsi allo scioglimento della comunione, ma chiedeva che il Tribunale di Bari in caso di indivisibilità e vendita del bene, riconoscesse ed attribuisse alla deducente la maggior somma dovuta. Le anche per effetto del valore delle migliorie ed addizioni apportate al bene a sua cura e spese.

La S.V. ill.ma, esaminati gli atti di causa, disponeva la richiesta Consulenza Tecnica d'Ufficio, affidando al sottoscritto, ing. Salvatore Consiglio, l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Il Magistrato chiedeva:

“Accerti il C.T.U., previa dettagliata descrizione dello stato degli immobili per cui è causa, il valore degli stessi e predisponga nella ipotesi affermativa un progetto di divisione che tenga conto delle quote dei conviventi.”

ESAME DEI DOCUMENTI IN ATTI ED ACQUISITI

Il sottoscritto esamina, preliminarmente, la documentazione in atti e quella acquisita durante le operazioni peritali, estraendone gli elementi che reputa utili per le risposte da fornire ai quesiti:

●●● **6 luglio 1979 – Atto di compravendita contro il signor BONERBA Gaetano ed a favore di**

- Nel documento, redatto dal dr Pietro ALBENZIO, notaio in Bari (Rep. N. 15069 – Racc. N. 8244), veniva compravenduta la villa sita in Bari, alla Via Gentile n. 81, con assegnazione dell'usufrutto a vita per i coniugi _____ e per la nuda proprietà, un quarto indiviso per ciascuna delle altre coppie di coniugi.

●●● **18 marzo 1982 – Atto di compravendita contro i signori**

a favore di

- Nel documento, redatto dal dr Pietro ALBENZIO, notaio in Bari (Rep. N. 16253 – Racc. N. 8892), venivano compravenduti i $\frac{3}{4}$ della nuda proprietà della villa sita in Bari, alla Via Genti-

le n. 81, per cui gli acquirenti, già proprietari del residuo quarto, divenivano titolari esclusivi del diritto di nuda proprietà dell'immobile.

●●● **17 luglio 1984 – Atto di compravendita contro i signori**
ed a favore di

· Nel documento, redatto dal dr Esilio CAGGIANELLI, notaio in Bari (Rep. N. 49332 – Racc. N. 13593), veniva compravenduta la nuda proprietà dell'appartamento sito in Bari, alla Via Di Cagno n. 34. L'appartamento era stato realizzato con licenza di costruzione del 1971 e successiva variante del 1972, ed era stato dichiarato in Catasto nel 1976.

●●● **30 aprile 2003 – Memoria istruttoria per la signora** – Nel documento la difesa della signora chiedeva di essere ammessa a provare per testi di aver sostenuto le spese di seguito elencate:

- € 10.320 (£. 20.000.000) per lavori di manutenzione straordinaria condominiali;
- € 723,04 (£. 1.400.000) per fornitura e posa in opera di porta blindata;
- € 2.582,28 (£. 5.000.000) per fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione e parquet;
- € 2.582,28 (£. 5.000.000) per rifacimento e laccatura di porte interne e finestre;
- € 2.582,28 (£. 5.000.000) per rifacimento totale vano bagno;
- € 5.164,54 (£. 10.000.000) per nuovo impianto termico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

2 dicembre 2005 – ore 16.30 - Primo sopralluogo: Si è avuta la presenza,

presso lo studio dello scrivente, in Bari, alla Via Bitritto n. 131, dell'avv.

per la signora

per gli altri convenuti.

I due procuratori dei convenuti dichiaravano che era in corso un tentativo di definizione transattiva della vertenza e chiedevano allo scrivente di voler aggiornare le operazioni, per avere il tempo di formalizzare la proposta di accordo.

L'avv. DESINA nominava quale CTP per la sig.ra

Interveniva al sopralluogo, quando lo scrivente stava per aggiornare le operazioni, l'avv. Vittorio TARSIA, per la curatela, il quale si opponeva alla sospensione delle operazioni, per cui lo scrivente, per l'ispezione degli immobili oggetto di causa, le aggiornava al 20 gennaio 2006.

3 febbraio 2006 - ore 15.30 - Secondo sopralluogo: Si è avuta la presenza, in Bari, alla Via Gentile n. 81, dell'avv. e del sig. , che ha permesso l'accesso alla villa oggetto di ispezione.

Si procedeva ad esame e rilievo fotografico dell'unità immobiliare, in quanto il sig. si impegnava a procurare le planimetrie della villa, su cui sarebbe stato possibile verificare le misure principali, per un controllo di eventuali errori nelle misurazioni effettuate dall'ing.

LA nella sua C.T.U..

Non risultava che vi fossero passi avanti nel tentativo di transazione, per cui si fissava un nuovo sopralluogo per l'ispezione dell'appartamento di Via Di Cagno 34.

17 febbraio 2006 – ore 15.30 - Secondo sopralluogo: Si è avuta la presenza, in Bari, alla Via V. Di Cagno n. 34, dell'avv. _____ r.

_____, che ha permesso l'accesso alla villa oggetto di ispezione.

Si procedeva ad esame e rilievo fotografico dell'unità immobiliare; si acquisivano copie degli atti di acquisto e delle planimetrie catastali sia dell'immobile di Via Di Cagno, che della villa (di questo immobile è stata fornita anche una planimetria in scala 1:100).

Ultimata l'ispezione, si rinviavano le operazioni al successivo 10 marzo, per l'ispezione dell'appartamento di Via Capaldi 26.

10 marzo 2006 – ore 15.30 - Secondo sopralluogo: Si è avuta la presenza, in Bari, alla Via Capaldi n. 26, dell'avv. _____ \.

Si ispezionava l'immobile e se ne effettuava rilievo fotografico. La signora _____ forniva una planimetria dell'immobile e precisava che la veranda era stata realizzata a cura e spese della madre, nel 1965, mentre le ristrutturazioni risalivano all'epoca in cui l'appartamento era venuto nella sua disponibilità, ossia alla seconda metà degli anni '90, e che erano state effettuate a sua cura e spese.

L'avv. _____ si impegnava a far tenere allo scrivente copia di una perizia a firma dell'ing. _____ per evidenziare le condizioni dell'immobile all'epoca dell'acquisizione, nonché copia del verbale di causa, relativa alla prova assunta, nel corso della quale erano state indicate le condizioni originarie dell'immobile con la precisazione delle

migliorie apportate dalla sig.ra

Lo scrivente chiudeva le operazioni, in attesa di ricevere la documentazione indicata.

L'avv. _____ consegnava, qualche tempo dopo la chiusura delle operazioni, una copia dei verbali di udienza dal 27 ottobre 2003 al giorno 11 aprile 2005 compreso, nonché copia della memoria istruttoria con la quale la signora _____ chiedeva di essere ammessa a provare con testi le spese sostenute per le migliorie dell'appartamento di via Capaldi.

Lo scrivente teneva sospesa la redazione dell'elaborato in attesa di notizie dalle parti in merito al tentativo di transazione in corso; apprendeva, in seguito, in maniera informale, che il tentativo era fallito, per cui, dato il lungo tempo trascorso, procedeva a redigere la presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

1. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO

Le unità immobiliari oggetto dei quesiti sono state ispezionate e valutate, per la curatela, a mezzo di C.T.U. redatta dall'ing. _____.

Lo scrivente, pertanto, partirà da quanto riportato in tale elaborato, aggiornando le descrizioni ed i dati ivi contenuti con le verifiche conseguenti all'ispezione delle dette unità, effettuate nel corso dei sopralluoghi tenuti, ed adeguando anche le valutazioni ai prezzi attuali di mercato.

VILLA UNIFAMILIARE DI VIA GENTILE 81 CON GIARDINO

Nella relazione dell'ing. _____ è riportato:

“... 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da una villa, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, e l'area pertinenziale circostante; essa è situata in Bari, via Gentile n. 81, al rione Japigia, all'estrema periferia della città.

Individuazione dell'accesso

Percorrendo via Gentile, provenendo dal centro cittadino, si imbocca il cavalcavia della tangenziale in direzione Brindisi; quindi ci si immette sulla complanare della stessa tangenziale in direzione sud; a circa 100 mt, vi è una stradina privata fa parte dell'immobile in oggetto, tramite la quale si accede anche ad un'altra villa che sulla stradina gode di servitù di passaggio.

Descrizione del lotto

L'immobile in questione è composto da un lotto avente forma assimilabile ad un rettangolo con due appendici, di forma allungata che servono, a nord, per l'accesso alla strada principale (già descritta) e, a sud, per l'accesso ad una stradina di campagna; la superficie complessiva del lotto è di 3102 mq; all'interno di questa area vi è il fabbricato; l'area esterna pertinenziale è in parte asfaltata, in parte pavimentata e in parte è tenuta a verde; vi sono vialetti pavimentati, siepi che delimitano aiuole ben curate, con alberi di una certa età (palme, pini e altri sempre verdi); tale zona circostante è in generale ben curata.

Descrizione del fabbricato

Tramite una scaletta di pochi gradini si accede ad un terrazzino posto al piano rialzato; qui vi è il portoncino di ingresso all'abitazione; al piano rialzato vi sono, oltre all'ingresso, un ampio salone, attraverso il quale si accede a sinistra ad un'altra stanza adibita zona pranzo e di qui alla cucina abitabile; vi sono, a questo piano, due bagni. Vi sono a questo piano due terrazzini ai quali si accede dalle stanze descritte.

Tramite una scala interna, a giorno, posta all'interno del salone, si accede al primo piano dove vi sono 5 stanze e un bagno. A questo piano si accede anche da una scala esterna che sbocca

su un ampio terrazzino.

Tramite una ulteriore scala si accede alla mansarda composta da un unico locale; l'altezza interna varia da 80 cm a 200 cm.

Il fabbricato è completato da n. 2 locali, ubicati al di sotto delle due terrazze poste sul lato sud, adibiti a deposito e centrale tecnologica.

La pavimentazione all'interno della villa è in marmo, ad eccezione che nella cucina e nei servizi igienici dove vi è ceramica. Le pareti sono intonacate e verniciate con idropittura, ad eccezione che nella cucina e nei servizi igienici dove vi è ceramica. Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono anch'essi in legno e con sistema di oscuramento a persiane (in legno).

Il rivestimento esterno è costituito da piastrelline in pietra calcarea al piano terra e intonaco plastico (effetto graffiato) al piano superiore.

Impianti

L'impianto idrico, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento (autonomo) sono regolarmente funzionanti.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione generale dell'immobile (fabbricato e area pertinenziale) è da ritenere discreto.

Dimensioni

La superficie totale lorda del piano rialzato è di mq. 101; la superficie totale lorda del primo piano è di mq. 97; la superficie lorda della mansarda è di mq 104; la superficie complessiva dei due locali del piano seminterrato è di mq. 40; la superficie complessiva delle terrazze e dei balconi di entrambi i piani è di mq 163.

La villa è concessa in locazione a terzi; tale vincolo non è stato comunque considerato in quanto è caduta nel fallimento una quota della nuda proprietà.

2 - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

La villa è stata costruita con licenza edilizia n. 1357/68 del 29.01.69, intestata a Bonerba Gaetano; essa è stata dichiarata abitabile in data 28.09.77.

Nonostante la detta abitabilità la villa, risulta conforme al progetto dotato di licenza edilizia solamente nel volume complessivo lordo; risulta difforme la articolazione interna delle stanze; nel progetto, inoltre, non era prevista la realizzazione dei due locali tecnici al piano seminterrato; inoltre la mansarda è dotata di finestre che nel progetto non sono previste.

Le predette modifiche di tramezzature interne sono fra le "opere interne" definite dall'art. 26 delle legge 47/85 e pertanto possono essere sanate con una comunicazione al Sindaco ai sensi dell'art. 48, senza alcun altro onere. Invece per il seminterrato e la mansarda è necessario presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria; l'onere relativo è di f. 5.913.000 circa per l'oblazione, oltre a £. 1.800.000 per anticipazione degli oneri concessori.

3 - DATI CATASTALI

a) la villa non risulta ancora inserita negli atti del Catasto Urbano; essa, comunque, è stata denunciata con scheda n. 6217 in data 30.09.77.

b) il terreno sulla quale sorge risulta è censito al catasto terreni al foglio 53; num. 338, Bari, superficie 31.02 are, uliveto, classe 2, redd. dominicale 31.020, redd. agrario 20.163; partita n. 228690 intestata ad

mutazione creata per effetto della voltura (C) n. 9587.001.91

in atti dal 01.08.94 (den. suc. 25.10.90, reg. a Bari in data 24.04.91, volume 1123, n. 65). ...

4 - ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Dall'esame delle certificazioni rilasciate dalla Conservatoria dei RR.II. di Bari (fino al 31.07.93) risulta: ...

c) Bari - 06.05.93 - n. 15130 : Trascrizione di denuncia di successione n. 65 vol 1123 di

*ciascuno ex lege, della quota di 1/2 della nuda proprietà dell'immobile in oggetto -
Valore dichiarato £. 80.000.000 per la villa e £. 2.000.000 per il terreno. ...*

16.05.79.

Rispetto al progetto dotato di licenza edilizia l'appartamento è difforme in quanto presenta una diversa articolazione interna delle stanze; inoltre nello stato dei luoghi attuale si tratta di un unico appartamento, mentre nel progetto si tratta di due appartamenti distinti con ingressi distinti. Le predette modifiche di tramezzature interne sono fra le "opere interne" definite dall'art. 26 della legge 47/85 e pertanto possono essere sanate con una comunicazione al Sindaco ai sensi dell'art. 48, senza alcun altro onere. Invece per la fusione dei due appartamenti in uno necessario presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria; l'onere relativo è di £. 5.000.000 per l'oblazione; non sono dovuti oneri concessori.

3 - DATI CATASTALI

a) N.C.E.U. Fg. 48 n. 806 sub 57 - Zona Censuaria: 2; Categoria A/3; Vani 12; Rendita: £. 3.840.000; partita n. 69049 intestata a SO.C.E.BA. Società Cooperativa Edilizia Barese a s.r.l. - Bari; essa è stata denunciata come nuova costruzione con scheda n. 1877 del 09.07.76 in atti

dal 02.11.81

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Dall'esame delle certificazioni rilasciate dalla Conservatoria dei RR.II. di Bari (fino al 31.07.93) risulta: ...

... d) Bari - 06.05.93 - n. 15130 : Trascrizione di denuncia di successione n. 65 vol 1123 di Selvaggi Maria Raffaella, nata a Conversano il 05.12.47 e deceduta in Bari il 25.10.90 a favore dei sigg. Alloggio Antonio (marito), nato a Bari il 05.08.47, Alloggio Giampiero, nato a Bari il 18.06.74, Alloggio Massimiliano, nato a Bari il 21.03.81; Alloggio Roberta, nata a Bari il 21.06.76, ciascuno ex lege, della quota di 1/2 della nuda proprietà dell'immobile in oggetto - Valore dichiarato £. 73.000.000. ...

APPARTAMENTO DI VIA CAPALDI 26

1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui trattasi è un appartamento di un fabbricato di civile abitazione sito in Bari, via Capaldi 26, nel rione S. Pasquale, in zona semicentrale, a poche centinaia di metri dal centro murattiano.

Si tratta di un fabbricato residenziale pluripiano, costruito 40 anni fa; l'intero fabbricato è articolato in tre vani scala dotati di ascensore.

L'appartamento in oggetto è ubicato al 2° piano; vi si accede dalla porta a sinistra di chi sale le scale; attraverso un ingresso si accede ad un lungo corridoio che si estende a sinistra dell'ingresso; tramite questo si accede a quattro camere (salotto, sala da pranzo e camere da letto), alla cucina e al bagno; dalla cucina si accede ad un balcone che è stato delimitato da un muretto alto circa un metro e da infissi in alluminio anodizzato in modo da ricavarne una veranda; al balcone verso via Capaldi si accede da una delle camere da letto.

Il pavimento è costituito da parquet in legno in tutta la casa tranne che nella cucina e nei bagni dove vi è ceramica; le pareti sono rivestite con carta da parati in tutta la casa, tranne che nella

cucina dove vi è un rivestimento in pannelli di legno e il bagno dove vi è ceramica; gli infissi sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianti idrico-fognante, elettrico, gas e riscaldamento (autonomo a gas) regolarmente funzionanti.

Le rifiniture in generale sono di discreto livello; lo stato di conservazione generale dell'appartamento è da ritenere discreto.

Dimensioni

La superficie totale lorda dell'appartamento è di mq. 117;

la superficie della veranda è di 10 mq; la superficie del balcone esterno è di mq. 4.

L'appartamento è abitato dalla sig. Olga Selvaggi, comproprietaria al 50%.

2 - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato costruito con licenza edilizia n. 31 del 05.05.55, intestata a Lotito Luigi, e dichiarato abitabile in data 21.09.57.

La articolazione interna esistente è leggermente difforme da quella presente nel progetto dotato di licenza edilizia che prevedeva un ingresso delimitato da un muro nella realtà non presente; la veranda sul balcone interno è stata eseguita senza la necessaria autorizzazione e per essa non è stata fatta istanza di concessione edilizia in sanatoria.

Le predette modifiche di tramezzature interne sono fra le "opere interne" definite dall'art. 26 delle legge 47/85 e pertanto possono essere sanate con una comunicazione al Sindaco ai sensi dell'art. 48, senza alcun altro onere.

Invece per la veranda è necessario presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria; l'onere relativo è di £. 1.620.000 l'oblazione, oltre a £. 750.000 per l'anticipazione degli oneri accessori.

3 - DATI CATASTALI

a) Foglio 32; num. 368 sub. 31, Bari, via G. Capaldi 26, piano 2°, Z.C. 2, cat. A/2, classe 4,

2. ELEMENTI BASE DELLA STIMA E VALORI MEDI DI STIMA

Lo scrivente, per valutare i prezzi attuali di mercato delle tre unità immobiliari, utilizza i tabulati dell'agenzia del territorio, il listino della Borsa immobiliare della CCIAA di Bari, i tabulati dell'Osservatorio immobiliare della FIAIP, il report della Gabetti, mediando tra i valori ivi riportati.

Le quotazioni unitarie vanno applicate alle superfici lorde delle unità immobiliari.

Per la **villa**, che si trova ai margini della zona definita JAPIGIA 2, lungo

la Via Gentile, nei pressi di San Giorgio, le quotazioni di costruzioni di tale tipo, non nuove, della zona, oscillano **tra 1.600 € e 2.200 € al mq.**

Per l'**appartamento di via Di Cagno**, le quotazioni della zona (POGGIO-FRANCO 1) oscillano, per l'usato in buone condizioni, **tra 2.600 € e 3.000 € al mq.**

Per l'**appartamento di Via Capaldi**, le quotazioni della zona (SAN PASQUALE 1) oscillano, per l'usato in buone condizioni, **tra 2.000 € e 2.800 € al mq.**

In prima approssimazione, lo scrivente utilizza i valori medi delle zone, ossia per **la villa 1.900 €/mq**, per l'**appartamento di Via Di Cagno 2.800 €/mq**, per l'**appartamento di Via Capaldi 2.400 €/mq.**

Le pertinenze delle unità immobiliari vengono stimate con parametri di riduzione rispetto alle cifre sopra riportate, come desumibile dalla Legge per l'Equo Canone, adattati alle realtà in esame.

Per le superfici, lo scrivente utilizza i valori trovati dall'ing. _____, che, controllati, sono risultati molto precisi.

Villa di Via Gentile

La **villa** ha una superficie lorda di piano rialzato pari a 101 mq ed una superficie lorda di 97 mq di primo piano, che vengono computate per intero.

Per i due piccoli vani a piano seminterrato, con accesso dall'esterno, che possono essere assimilati a cantine, si utilizza il parametro di riduzione 0,25, desunto dalla legge dell'equo canone.

Per la mansarda, che ha altezza variabile tra 80 cm e 2 m, si considera una altezza media inferiore ad 1,70 m, per cui si adotta, sempre

dall'equo canone, il parametro di riduzione 0,70.

Per i balconi di primo piano ed i terrazzi a livello del piano rialzato, che sono tutti larghi oltre due metri, di forma regolare, coperti e ben sfruttabili, si ritiene di adottare un coefficiente superiore allo 0,25 previsto dall'equo canone, utilizzando un parametro di riduzione pari ad 1/3 delle superfici coperte abitabili.

Per il giardino con alberi di alto fusto, ben tenuto, ed i viali pavimentati che circondano la villa, considerato il buon livello generale e tenuto conto che si tratta di superficie priva di suscettività edificatoria, si incrementa, a corpo, la valutazione dell'unità immobiliare del 25%, come indicato dal listino della borsa immobiliare della CCIA di Bari.

Per la villa si ha, pertanto, in prima approssimazione, un valore medio di stima pari a:

$$V_{m_{villa}} = 1.900 \text{ €/mq} \times (101 + 97 + 40 \times 0,25 + 104 \times 0,7 + 163 \times 1/3) \text{mq} \times 1,25 \approx 800.000 \text{ €}$$

Appartamento di Via V. Di Cagno

L'appartamento ha una superficie lorda coperta di 303 mq, cui si aggiunge una superficie di balconi di 153 mq, 84 mq dei quali costituiscono una terrazza rettangolare, di dimensioni circa 13,7 m x 6,10 m. Per i balconi si utilizza il parametro di riduzione rispetto alle superfici abitabili 0,25, secondo la legge dell'equo canone, per il terrazzo si utilizza il parametro 1/3, come per la villa. Non risulta che vi siano altre pertinenze.

Il valore medio di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{m_{app.di\ cagno}} = 2.800 \text{ €/mq} \times (303 + 69 \times 0,25 + 84 \times 1/3) \text{mq} \approx 975.000 \text{ €}$$

Appartamento di Via Capaldi

L'appartamento ha una superficie lorda coperta di 117 mq, cui si aggiunge una superficie di due balconi di circa 7 mq ed una superficie a veranda di circa 7 mq. Per i balconi si utilizza il parametro di riduzione rispetto alle superfici abitabili 0,25, secondo la legge dell'equo canone, per la veranda si utilizza la superficie piena, dato che il balcone è stato trasformato in cucinino. Non risulta che vi siano altre pertinenze.

Il valore medio di stima risulta, pertanto, pari a:

$$Vm_{app.captati} = 2.400 \text{ €/mq} \times (117 + 7 \times 0,25 + 7) \text{mq} \approx 302.000 \text{ €}$$

3. STIMA EFFETTIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Lo scrivente, per passare dai valori medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi, utilizzerà alcuni coefficienti che permetteranno di valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame. I coefficienti sono:

1. **Cu – Coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito dell'abitato;
2. **Cv – Coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e del livello qualitativo del fabbricato;
3. **Cf – Coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – Coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – Coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Ubicazione

Per la **villa**, la posizione è decisamente isolata, come si può osservare dalla mappa stradale e dall'aerofoto allegate. Realisticamente, l'unità è abitabile soltanto da chi sia munito di autovettura e non abbia paura di vivere senza vicini, fuori dall'abitato. La posizione richiede anche una efficiente protezione dai furti e dalle rapine.

Lo scrivente, pertanto, assegna, per tener conto di tale disagio, un coefficiente inferiore alla media della zona in esame, dove gran parte delle villette più recenti sono raggruppate in condomini protetti da recinzioni e da servizi di portierato e guardiania. Si assegna **$C_{u_{villa}} = 0,90$** .

Per l'**appartamento di Via V. Di Cagno**, la posizione, pur essendo spostata verso la parte più esterna del quartiere, rispetto al centro cittadino, è comunque in zona completamente urbanizzata e ben servita da mezzi pubblici, da esercizi commerciali e da pubblici servizi (scuole, circoscrizione, ecc.). In definitiva, a parere dello scrivente la posizione dell'appartamento può essere considerata nella media della zona, per cui si utilizza un coefficiente unitario, **$C_{u_{app.di cagno}} = 1,00$** .

Per l'**appartamento di Via Capaldi** si deve tener conto che l'unità immobiliare è a pochi isolati dal quartiere Murat e dalla Via Sparano. La posizione è centrale, anche se in una strada poco trafficata. Ciò costituisce un handicap per la vista dai balconi, ma un vantaggio per la tranquillità di un appartamento che è ubicato a due passi dal Viale della Repubblica, una delle direttrici del traffico urbano ed extraurbano di Bari. Si applica, in questo caso, un coefficiente un po' superiore a quello unitario, **$C_{u_{app.capaldi}} = 1,05$** .

Vetustà e tipologia

La **villa** ha circa trent'anni, dato che è stata dichiarata abitabile nel 1977. La maggior parte delle ville che si trovano nella zona è di età più recente, per cui, in relazione alla media, è necessario utilizzare un coefficiente di riduzione, rispetto all'unità, di almeno il 10-15 % rispetto all'unità. Il coefficiente, però, tiene conto anche della tipologia dell'immobile, che è di fascia medio-alta, una villa unifamiliare di superficie interna piuttosto elevata, con superfici ampie di balconi e terrazzi ed un grande giardino attrezzato, tipologia superiore alla media delle costruzioni della zona, per cui, bilanciando i due aspetti, lo scrivente ritiene di ridurre il gap costituito dall'età, fermandosi ad un coefficiente di poco minore rispetto all'unità, ossia **$C_{v_{villa}} = 0,95$** .

L'appartamento di Via Di Cagno è all'incirca coevo della villa. E' stato dichiarato abitabile nel 1979. Si trova in mezzo a fabbricati coevi o più moderni, con caratteristiche costruttive analoghe. Anche in questo caso lo scrivente ritiene di utilizzare un coefficiente solo di poco minore alla media, **$C_{v_{app.di\ cagno}} = 0,95$** .

L'appartamento di Via Capaldi è più vecchio degli altri, essendo stato dichiarato abitabile nel 1957. Si trova, però in mezzo a fabbricati coevi o più vecchi; non sono molti i fabbricati più moderni della zona. Le caratteristiche costruttive sono discrete e nel quartiere vi sono costruzioni anche abbastanza migliori. In definitiva, lo scrivente ritiene di valutare l'immobile di poco inferiore alla media della zona, con **$C_{v_{app.capaldi}} = 0,95$** .

Funzionalità

La **villa** ha una buona superficie abitabile, di forma regolare e suddivi-

sa in maniera razionale. Ha ampie pertinenze interne ed esterne, un intero piano mansardato, ben utilizzabile.

Lo scrivente, pertanto, valuta questo aspetto dell'immobile come superiore alla media della zona, assegnando un coefficiente superiore all'unità, $Cf_{villa} = 1,10$.

L'**appartamento di Via Di Cagno** ha ugualmente ampie superfici interne e grandi balconi e terrazza. La divisione interna, con corridoio centrale e stanze sui due lati, con più vani bagno e due vani cucina, è ancora attuale e valida. Anche per questo immobile, pertanto, si considera un coefficiente maggiore dell'unità (superiore alla media del quartiere, cioè), $Cf_{app.di\ cagno} = 1,10$.

L'**appartamento di Via Capaldi** ha spazi più ridotti, ma abbastanza ben sfruttati. Per cinque vani utili, però, un solo bagno oggi è considerato insufficiente. I balconi, veranda compresa, sono piuttosto stretti (quello alla strada è largo 95 cm, quello interno è largo 80 cm. Non c'è cantina, né box auto.

Nel quartiere ci sono costruzioni migliori, sotto questo aspetto. Si assegna, di conseguenza, un coefficiente $Cf_{app.capaldi} = 0,95$, un po' inferiore alla media della zona.

Qualità delle finiture

Per la **villa**, le finiture sono di qualità medio-alta, con infissi interni ed esterni in legno naturale verniciato, con pavimenti in mattoni di marmo, con servizi rivestiti da piastrelle in ceramica decorate di buona qualità fino al soffitto. Le pareti esterne al piano rialzato sono completamente rivestite in pietra. Si utilizza, pertanto, il coefficiente $Cq_{villa} = 1,10$, superio-

re alla media della zona.

L'**appartamento di Via Di Cagno** ha, come la villa, qualità delle finiture abbastanza elevata, certamente superiore alla media della zona. Si ritiene di assegnare, pertanto, anche in questo caso, un valore maggiore di uno al coefficiente, **$C_{q_{app.di\ cagno}} = 1,10$** .

Per l'**appartamento di Via Capaldi**, invece, la qualità è discreta, di poco più alta della media della zona. Si assegna, pertanto, un coefficiente **$C_{q_{app.capaldi}} = 1,05$** .

Stato di manutenzione

La **villa** è in stato manutentivo soltanto discreto, con esiti a vista di fenomeni infiltrativi, che in parte appaiono conseguenza di rotture nelle tubazioni idriche, riparate senza ripristino delle pareti danneggiate. Ci sono anche esiti di infiltrazioni dall'esterno, per degrado dei rivestimenti dovuto a vetustà, fessurazioni nell'intonaco non ripristinate, degrado dei rivestimenti esterni ed interni.

In generale, si considera lo stato manutentivo inferiore alla media della zona, per cui si assegna all'immobile un coefficiente **$C_{m_{villa}} = 0,95$** .

Per l'**appartamento di Via Di Cagno** lo stato manutentivo appare nella media, per cui si assegna un coefficiente **$C_{m_{app.di\ cagno}} = 1,00$** .

Anche per l'**appartamento di Via Capaldi**, nel complesso lo stato manutentivo appare discreto, nella media, per cui si assegna un coefficiente **$C_{m_{app.capaldi}} = 1,00$** .

Va ulteriormente considerato che sia la villa, che l'appartamento di Via Di Cagno sono molto grandi, per cui il mercato è più ridotto rispetto ad unità immobiliari di dimensioni minori. Si ritiene, pertanto, di ridurre

del 10% il valore trovato per tali unità, per tenere conto di tale inferiore collocabilità degli immobili. Gli immobili di grandi dimensioni hanno un mercato senza problemi soltanto se hanno finiture di qualità molto elevata, decisamente superiore rispetto a quelle in esame.

Alla luce di tali considerazioni, si modificano i valori di mercato dei tre immobili come di seguito riportato:

$$V_{\text{villa}} = 800.000 \text{ €} \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,95 \times (1-10\%) \approx \mathbf{708.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{m.app.di cagno}} = 975.000 \text{ €} \times 1,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times (1-10\%) \approx \mathbf{1.009.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{m.app.capaldi}} = 302.000 \text{ €} \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \approx \mathbf{300.000 \text{ €}}$$

Lo scrivente non ritiene di tenere conto dei costi di sanatoria delle irregolarità interne della villa e dell'appartamento di Via Di Cagno, come calcolati correttamente dall'ing. _____ perché incidono per meno dell'uno per cento sul valore degli immobili e possono essere, quindi, considerati di entità trascurabile.

A questo punto, bisogna tenere conto, però dei gravami che insistono sulle unità immobiliari e delle quote di esse che sono ricomprese nell'attivo del fallimento.

Per la villa vi è l'**usufrutto** a favore della signora _____, che è nata il 10 gennaio 1924, per cui all'attualità ha 84 anni.

Il coefficiente per tale età è pari a 5,5, il tasso di sconto è il 3%, per cui la quota di usufrutto che incide sull'unità immobiliare è pari al prodotto di tali valori e corrisponde al 16,5% del valore di mercato dell'unità.

La nuda proprietà della villa vale, pertanto:

- $708.000 \text{ €} \times (1 - 16,5\%) = 591.180 \text{ €} \approx \mathbf{591.000 \text{ €}}$

Nell'attivo del fallimento ricadono i **2/3 del valore** della villa, per cui entra a far parte dell'attivo l'importo di:

$$591.000 \times 2/3 = 394.000 \text{ €}$$

L'usufrutto a favore della signora _____ grava anche sull'**appartamento di Via Di Cagno** e nell'attivo del fallimento ricadono i 2/3 del valore dell'immobile. Anche per questa unità immobiliare, pertanto, va eseguito il medesimo conteggio già riportato per quella precedente. Per la nuda proprietà si ha:

$$1.009.000 \text{ €} \times (1 - 16,5\%) = 842.515 \text{ €} \approx 843.000 \text{ €}$$

Per la quota di 2/3 si ha:

- **843.000 € x 2/3 = 562.000 €**

Per l'**appartamento di Via Capaldi** la quota che ricade nel fallimento è 1/6 del valore di mercato. Si ha, pertanto:

$$300.000 \text{ €} \times 1/6 = 50.000 \text{ €}$$

La signora _____ assumeva di aver effettuato migliorie all'unità immobiliare, a sua cura e spese, come dichiarato per testi, e di aver pagato tutti i lavori straordinari condominiali.

Va detto che i lavori eseguiti, per un importo complessivo dichiarato di £. 26.400.000, nei primi anni ottanta più £. 20.000.000 circa dal 1979 all'attualità per manutenzione straordinaria condominiale, se riportati ad oggi corrispondono, oggi, a circa 40.000 € per le opere interne all'appartamento (fattore di rivalutazione circa 3,2 dai primi anni ottanta ad oggi), a circa 16.000 € per le spese condominiali (fattore di rivalutazione mediato tra il 1979 ed oggi, 1,6), per cui l'appartamento, senza tali spese, oggi sarebbe in condizioni mediocri e varrebbe non 300.000

€, ma circa 244.000 €. L'ipotesi è coerente con quanto previsto dalla legge sull'equo canone, che riduceva del 20% il valore di un appartamento definito "mediocre", rispetto ad un appartamento definito "normale".

Lo scrivente, pertanto, in mancanza di dati migliori (la testimonianza è molto vaga e non ci sono documenti giustificativi di quanto affermato dalla signora), ritiene di considerare il valore dell'appartamento, senza le opere citate, pari a 244.000 €, per cui la quota di 1/6 in questa ipotesi vale 40.667 €, che si arrotonda a **41.000 €**.

4. PROGETTO DI DIVISIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In base a quanto sin qui riportato, si ha un valore complessivo, al netto dei gravami esistenti e delle migliorie eseguite a cura della signora SELVAGGI, per le tre unità immobiliari oggetto di stima, pari a:

- $591.000 \text{ €} + 843.000 \text{ €} + 244.000 \text{ €} = \mathbf{1.678.000 \text{ €}}$

La curatela ha diritti su 2/3 del valore dei primi due immobili e su 1/6 del valore del terzo immobile, per un totale di:

- $394.000 \text{ €} + 562.000 \text{ €} + 41.000 \text{ €} = \mathbf{997.000 \text{ €}}$

Come si rileva, la quota a favore della curatela è superiore al valore di ciascuno dei tre immobili, per cui se ne dovrebbero vendere due, per poter ottenere un importo superiore a tale quota.

Si potrebbe, però, in alternativa, visto che l'appartamento di Via Di Cagno la somma di due diversi appartamenti più piccoli, dividerlo nuovamente nelle due unità preesistenti, come risulta dalle mappe catastali.

Si avrebbero due unità che avrebbero un valore superiore all'insieme,

in quanto sarebbero di dimensioni più appetibili ad un eventuale compratore.

L'appartamento più piccolo, quello del lato Sud, considerato che non vi sarebbe più la riduzione del 10% effettuata sul valore del totale, avendo una superficie di circa 140 mq sul totale di 300 mq circa, avrebbe un valore pari a circa:

$$843.000 \text{ €} / 0,90 \times (140/300) = 437.000 \text{ € circa}$$

Mentre l'altro avrebbe un valore di:

$$843.000 \text{ €} / 0,90 \times (160/300) = 500.000 \text{ € circa}$$

La somma dei due appartamenti varrebbe circa 937.000 €

Il valore totale degli immobili diverrebbe:

- $591.000 \text{ €} + 937.000 \text{ €} + 244.000 \text{ €} = 1.772.000 \text{ €}$

La curatela avrebbe un diritto di:

$$394.000 \text{ €} + 937.000 \text{ €} \times 2/3 + 41.000 \text{ €} = 1.060.000 \text{ € circa}$$

Tale importo potrebbe essere quasi integralmente soddisfatto con la vendita della villa e dell'appartamento più piccolo di Via Di Cagno, per un importo complessivo di 1.028.000 €, con un credito residuo di soli 32.000 €, oppure con la vendita dell'appartamento più grande e della villa, per complessivi 1.091.000 €, con un credito a favore dei convenuti di 31.000 €.

CONCLUSIONI

In estrema sintesi, lo scrivente ritiene di poter affermare, in risposta ai quesiti formulati ed ammessi dal magistrato, che:

- **il valore di mercato della nuda proprietà della villa di Via Gentile è pari a 591.000 €; i 2/3 di tale valore ammontano a 394.000 € circa;**

- il valore di mercato della nuda proprietà dell'appartamento di Via Di Cagno è pari a 843.000 €; i 2/3 valgono 562.000 €;
- il valore di mercato dell'appartamento di Via Capaldi è pari a 300.000 €; 1/6 di tale valore è pari a 50.000 €; al netto delle migliorie effettuate a cura e spese della signora SELVAGGI, il valore sarebbe pari a 244.000 €, per cui 1/6 di tale importo corrisponderebbe a 41.000 €;
- la quota dei valori degli immobili spettante alla curatela ammonta a 997.000 €; per soddisfare tale quota, dovrebbero andare venduti la villa e l'appartamento di Via Di Cagno, con un residuo notevole a favore dei convenuti (437.000 €);
- si potrebbe, in alternativa, rifrazionare l'appartamento di Via Di Cagno nelle due unità immobiliari che lo costituiscono, vendendone una sola, in quanto, come in precedenza evidenziato, se si vende la più piccola, rimane un credito della curatela di 32.000 €, se si vende la più grande, rimane un credito a favore dei convenuti di 31.000 €.

ALLEGATI

Oltre ai fascicoli di parte, ai verbali dei due sopralluoghi ed alla nota spese, si allegano:

1. mappe stradali ed aerofoto con indicazione dell'ubicazione delle unità immobiliari nell'ambito dell'abitato di Bari;
2. mappe catastali dei due appartamenti che compongono l'unità immobiliare di Via Di Cagno, con le correzioni manoscritte delle variazioni riscontrate;
3. mappe catastali e planimetrie della villa;
4. planimetria dell'appartamento di Via Capaldi;

5. tabulati della FIAIP, dell'Agencia del Territorio e della Borsa Immobiliare della CCIAA di Bari relativi alle zone in cui si trovano gli immobili in esame;
6. atti di compravendita citati, degli anni 1979, 1982 e 1984.
7. n. 142 fotografie delle condizioni degli immobili oggetto di causa.

ing. Salvatore Consiglio

70124 Bari - via Bitritto n. 131/39
tel.080/5054226 fax 080/5061731
C.F.:CNS SVT 49M02 A6620 - P.IVA: 01052970728