

TRIBUNALE DI BARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001

Proposto dai signori : [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi dall'Avv.

Vera GUELFÌ

Contro[REDACTED]
rappresentati e difesi dall'Avv. ZECCA Pierfrancesco**1. Premessa.**

Con atto di citazione del 2-10-2005 i ricorrenti chiedevano la divisione dei beni detenuti in comproprietà con i convenuti. Si instaurava il giudizio di divisione giudiziale.

Nel corso del Giudizio veniva disposta una CTU al fine di valutare tutti i beni in comunione. La causa proseguiva il suo iter come per Legge.

Con Ordinanza del 13-03-2020 il Giudice Unico, visto il tempo trascorso dalla prima CTU, disponeva ulteriore C.T.U. integrativa *"al fine di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Bari alla Via Calefati, n. 97 e 93/A, adoperandosi anche per la ripresa delle trattative finalizzate alla conciliazione con vendita a trattativa privata dello stesso"* e nomina all'uopo C.T.U. il sottoscritto. A seguito della richiamata nomina il sottoscritto in data 22-06-2020 prestava

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

giuramento di rito e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29-06-2020.

In tale giorno iniziavano le operazioni con molte difficoltà dovute alla indisponibilità a far ispezionare l'immobile oggetto di causa da parte di un rappresentante del conduttore,

nonostante a quest'ultimo fosse stata notificata preventivamente l'Ordinanza del Giudice da parte dell'Avv.

Guelfi. Al solo fine di completare l'ispezione di tutto l'immobile, richiedevo l'intervento della Forza Pubblica,

(Carabinieri). Nonostante l'intervento di quest'ultimi il conduttore si opponeva alla possibilità di ispezionare tutti i vani dell'immobile ed il piano interrato. Il sottoscritto al fine di poter

completare le operazioni peritali rinviava le stesse al 10-07-2020. In quest'ultima data, dopo la richiesta formale di accesso

notificata dal sottoscritto al conduttore a mezzo PEC (Allegato 1), lo stesso consentiva l'accesso al piano interrato ed la resto

dei locali di piano terra dell'immobile da stimare.

Al termine del sopralluogo esponevo alle parti una possibile soluzione transattiva, conformemente a quanto richiesto dal

Giudice nella Ordinanza ammissiva della CTU del 13-03-2020. Le stesse parti si riservavano di esaminare l'ipotesi transattiva

e mi chiedevano di sospendere le operazioni peritali. A seguito di tale richiesta, le stesse con mail del 7-10-2020 (Allegato 1)

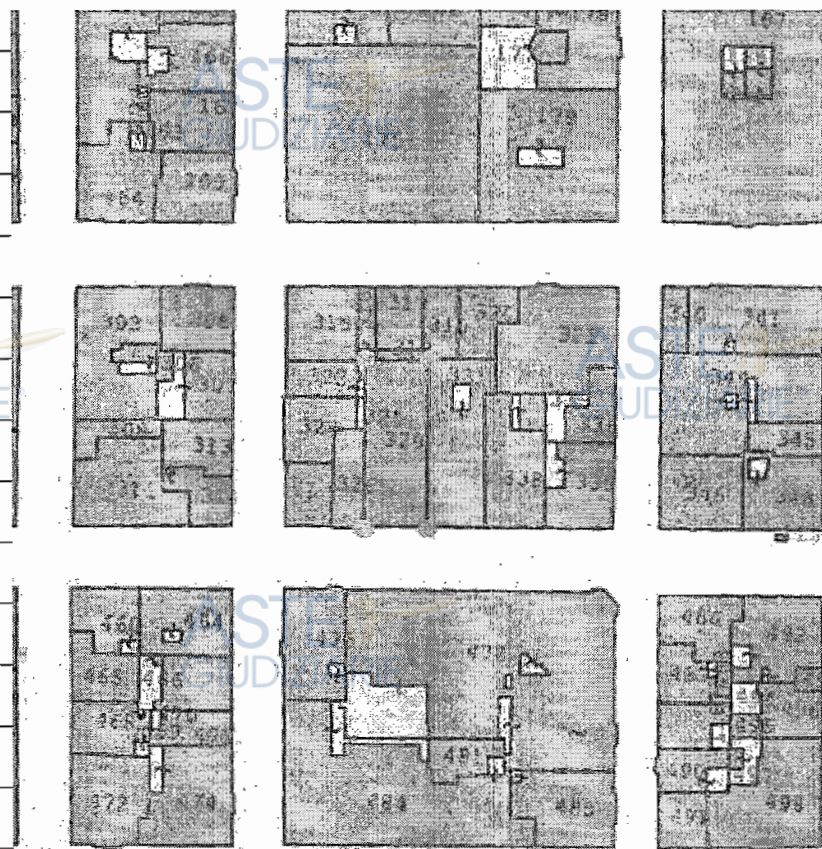
che si allega mi comunicavano il mancato raggiungimento di una composizione bonaria della lite.

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Descrizione dell'immobile oggetto di stima.

L'immobile oggetto di causa è un locale commerciale posto nella zona centrale di Bari, nel cosiddetto quartiere Murattiano, alla Via Calefati 93/A e 97; lo stesso è identificato catastalmente con il foglio 94 particella 329 subalterno 2 categoria C1 classe 5, T-S1 consistenza 484 superficie catastale 643 rendita 19.247,32. Per una migliore identificazione si riporta lo stralcio di mappa recente:



Come rilevabile dall'estratto di mappa, l'immobile risulta confinante con le particelle 326, 325, 318 e 331; le stesse sono

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori [REDACTED],

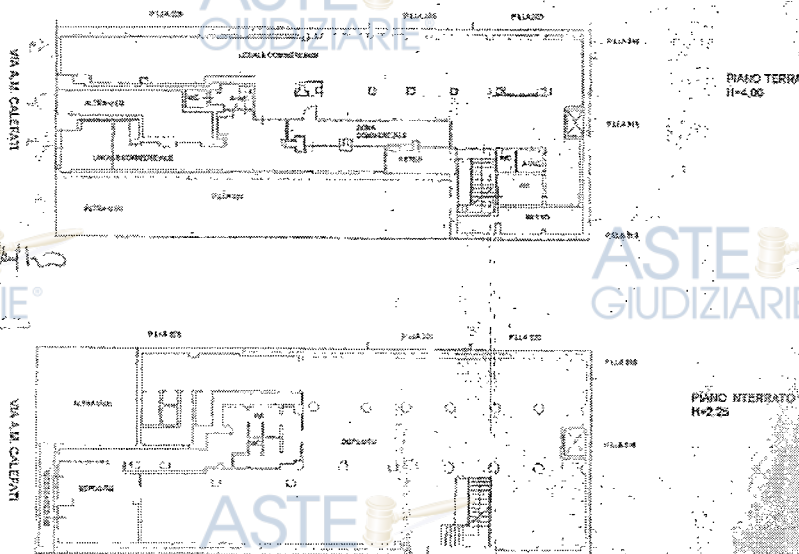
[REDACTED] contro [REDACTED]

identificative di edifici condominiali e non di singole proprietà.

Tutto il compendio immobiliare è stato realizzato nei primi anni sessanta del secolo scorso.

Dal punto di vista della consistenza, lo stesso si compone di un ampio locale a piano terra a forma di "C" allungata e di un sottostante locale interrato. A quest'ultimo si accede per il tramite di una scala interna, la cui porta di accesso al momento del sopralluogo risultava murata (Allegato 3 foto 10-13).

Le planimetrie catastali dell'immobile sono quelle sottoriportate:



Dall'esame delle stesse si rileva come nel locale commerciale di piano terra vi sia una "enclave" rappresentata dalla scala di accesso ai piani superiori.

Dalle stesse planimetrie è possibile osservare che il piano

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

interrato si sviluppa in parte nella proiezione verticale del locale sovrastante ed in parte in ampliamento rispetto a quest'ultimo.

Dal punto di vista degli accessi, al locale di piano terra si accede per il tramite di due ingressi separati identificati con i civico 93/A e 97 di Via Calefati, mentre al piano interrato, come detto si accede per il tramite di una scala che, come detto al momento del sopralluogo risultava murata; infatti l'ispezione a quest'ultimo è avvenuta per il tramite della finestra presente al piano interrato, prospiciente l'intercapedine (vedasi allegato 3 foto 1-4)

Il locale commerciale è attualmente locato ad una agenzia di scommesse, mentre il locale interrato risulta completamente vuoto come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 2 foto 1-15).

A livello di compartimentazioni il locale di piano terra risulta in massima parte aperto e le divisioni presenti sono realizzate con pannelli prefabbricati facilmente movibili, ad eccezione dei locali bagno e di servizio le cui divisioni sono state realizzate in muratura. Va rilevato che quest'ultimi si trovano nella parte retrostante del locale.

Anche nel locale interrato risultano eseguite delle partizioni realizzate in un recente passato per ricavare i locali w.c. (vedasi Allegato 3 foto 23-34). Al momento del sopralluogo gli stessi si presentavano privi di sanitari, di rubinetteria e di

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]



porte. Il locale commerciale di piano terra risulta tutto pavimentato con piastrelle di gres di grosse dimensioni ad eccezione dei bagni che risultavano rivestiti da piastrelle 20*20; tutto il locale risultava controsoffittato al fine di consentire il passaggio dei condotti di aria condizionata di cui lo stesso locale di piano terra è dotato. Le pareti verticali risultano in parte rivestite con rivestimento in laminato di legno ed in parte tinteggiate (Allegato 2 foto 11-15) . Le porte interne sono tutte realizzate in laminato plastico (allegato 2 foto 6 e 10).

Il locale commerciale risulta servito da tutte le urbanizzazioni (acqua - fogna- luce - rete telefonica- rete del metano).

Per quanto attiene il piano interrato lo stesso è pavimentato con piastrelle 30*30 e le pareti sia verticali che orizzontali risultano tutte intonacate. A livello di dotazione di impianti gli unici presenti sono quelli idrici ed elettrici.

Circa lo stato d'uso di tutto l'immobile vanno fatte delle nette distinzioni. Il piano terra si trova in discreto stato d'uso, con tutti gli impianti funzionanti, mentre il piano interrato si trova in pessimo stato d'uso ed in particolar modo le pareti verticali perimetrali risultano interessate da vaste zone di umidità di risalita (Allegato 3 foto 6-7 e 36-39) così come la pavimentazione (Allegato 2 foto 10-11).

Ai fini estimativi, per poter eseguire il confronto con le superfici riportate negli atti si è ragguagliata la superficie dei

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori

entro



locali con i coefficienti previsti dal D.P.R. 138/98 la cui tabella si allega alla presente (Allegato 4).

3.1 STIMA DEL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE

Per quanto attiene la stima dell'immobile, 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 conoscere il più probabile valore di mercato dei vari 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

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori

contro

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

Stabilito il principio è ora possibile passare alla stima della unità immobiliare. L'analisi di mercato condotta con l'accesso alla banca dati di recente introduzione dall'Agenzia delle Entrate, per compravendite di locali commerciali nel raggio di circa 500 metri da quello dell'immobile oggetto di stima, per

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori

PERUZZONI

contro



l'anno 2020 ha dato i seguenti risultati:



Terziario Commerciale
- Giugno 2020 -

Numero di assegnazione: 1
Contropartita deliberata: 71.600 €

Dettaglio scheda: →

Codice di BANI: ZONE C11-B9
Immobile: TCO C11-B9 m²
Quota trasferita: 100%

Terziario Commerciale
- Giugno 2020 -

Numero di assegnazione: 1
Contropartita deliberata: 326.000 €

Dettaglio scheda: →

Codice di BANI: ZONE C11-B9
Immobile: TCO C11-B9 m²
Quota trasferita: 100%

Terziario Commerciale
- Luglio 2020 -

Numero di assegnazione: 1
Contropartita deliberata: 212.000 €

Dettaglio scheda: →

Codice di BANI: ZONE C11-B9
Immobile: TCO C11-B9 m²
Quota trasferita: 100%

Pari a € 2.290 /mq

Pari a € 4.000 /mq circa

Pari a € 2.280,00 /mq circa

Dallo stesso si rileva come vi sia una convergenza per il valore unitario intorno ai € 2.300/mq per gli immobili commerciali, mentre l'altro valore pari a € 4.000/mq assolutamente fuori media sia dettato probabilmente da particolari caratteristiche intrinseche del locale oggetto di compravendita.

Va all'uopo rilevato che il 2020 a causa della nota pandemia,

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

si è avuta una notevole flessione del mercato sia in termini di quantità di beni compravenduti che sia dal punto di vista dei valori come rilevabile dagli stock immobiliari.

Al fine di poter applicare in maniera più aderente alla 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 (raccolti nell'allegato 5) e qui riassunti:

- Atto per Notaio Guaccero del 10-12-2020 del locale Commerciale, sito in Bari alla Via Sagarriga Visconti, n. 71, catastalmente individuato con il foglio 94 particella 554 sub. 22 , piano terra categoria C1 classe 6° , superficie catastale totale di 105,00 mq., prezzo di €. 133.000,00 pari a €. 1.266,66/mq;
- Atto per Notaio Roberto Carino, del 27-11-2020 del locale Commerciale sito in Bari alla Via Alessandro Maria Calefati, civico 79/A piano T Categoria C1 classe 1, di mq 32 prezzo €. 85.000,00 pari a €. 2.656,00/mq.
- Atto per Notaio Cesare Dabbicco, del 29-09-2020 del Locale Commerciale sito in Bari in Piazza Garibaldi numeri 61-62-63 catastalmente identificato con il foglio 94 particella 70 sub. 21 categoria C1 consistenza catastale mq. 130 prezzo di vendita €. 200.000 pari a €.

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

1.538,00/mq circa

Facendo 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, non potendosi basare la valutazione, in via principale ed esclusiva, sui valori 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), la ricerca per la zona censuaria di interesse, relativamente al primo semestre 2020 ha dato i risultati sintetizzati nel sottoriportato prospetto:

27/12/2022

Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUART.MURAT - TRA C.SO VIT. VENETO, CASTELLO SVEVO, F.

ASSARI, VITTEMANUELE, DI

Codice zona: 03 CROLLALANZA, ABBRESCIA, CAPRUZZI, MANZONI

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

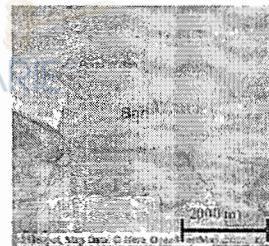
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	1700	2100	L	6,8	8,7	L
Negozi	Normale	3200	4500	L	16	24	L
Negozi	Ottimo	5500	8000	L	30	45	L

Stampa

Legenda

Geopoi

Spazio disponibile per annotazioni



CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Dallo stesso prospetto è possibile rilevare che il prezzo unitario di vendita OMI dei locali commerciali in condizioni normali varia tra il minimo di € 3.200,00/mq ed il massimo di € 4.500,00/mq, mentre i locali commerciali in condizioni ottime variano tra € 5.550,00 ed € 8.000,00/mq.

Pertanto, in base ai valori rilevati dalle recenti compravendite per immobili in condizioni normali per il 2020, fatte le opportune correzioni per tener conto del particolare stato del bene di cui sopra (discreto stato d'uso del piano terra e pessimo del piano interrato) della vetustà dell'immobile vista l'epoca di realizzazione dello stesso, e della diversa taglia degli immobili campione rispetto a quello oggetto di stima, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile all'attualità sia pari a € 2.200,00 /mq..

Avendo ricavato il valore unitario, per conoscere il valore del bene va moltiplicato tale valore con le singole superfici ragguagliate come da prospetto sottoriportato.

	lordi	utili	Catastali	Valore unitario di stima	Valore stimato
Piano terra	351	299	351	€ 2.200,00	€ 772.200,00
Accessori	71	49	35,5	€ 2.200,00	€ 78.100,00
Accessori indiretti S1	513		256,5	€ 2.200,00	€ 564.300,00
					€ 1.414.600,00

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001 Proposta dai signori

contro

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima all'attualità è pari a **€. 1.414,600,00** come da conteggi soprariportati.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Cassano delle Murge 30-12-2020

Ing. Michele PASCALE

A seguito dell'invio della CTU in data 02-01-2021 alle parti costituite, non mi perveniva alcuna osservazione.

Solo in data 18-02-2021 (oltre il termine previsto) mi perveniva la mail allegata alla presente (Allegato 6) da parte del difensore del sig. [REDACTED]

avente il seguente testo *"Egregio Ingegnere, riscontro il Suo messaggio p.e.c. del 2 gennaio scorso per comunicarLe che i miei Clienti condividono senza dubbio l'elaborato peritale ivi allegato e pertanto non hanno osservazioni di sorta da formulare."*

Pertanto quanto riportato in Perizia e inviato alle parti è da considerarsi definitivo.

Cassano delle Murge 20-02-2021

CAUSA : R.g.c. n. 10265/2001. Proposta dai signori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]