



**Tribunale Civile di Bari**  
I° SEZIONE

Giudice: Dott.ssa S. ANFOSSI

Proc. N° 12241/2020 R.G.

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI  
PARTE**



## CHIARIMENTI

Preliminarmente il CTP ing. Scattarelli **condivide** la conclusione del CTU sulla **non comoda divisibilità** dei beni e ritiene *la stima del compendio immobiliare, in alcuni casi, lievemente sottostimata per effetto di una parziale incongruenza degli immobili assunti a comparazione rispetto a quelli oggetto della disposta stima.*

In merito, le considerazioni della Relazione di Ctu circa l'impossibilità di pervenire ad un'agevole divisibilità degli immobili in relazione alle quote di spettanza di ciascun coerede appaiono certamente condivisibili, mentre per altro verso lo scrivente ritiene che, a prescindere da alcune lievi sviste computazionali rilevate nell'elaborato peritale, la quantificazione del valore degli immobili in questione effettuata dalla Relazione di Ctu possa ritenersi in alcuni casi lievemente sottostimata per effetto di una parziale incongruenza degli immobili assunti a comparazione rispetto a quelli oggetto della disposta stima.

ed evidenza che la relazione di CTU ha provveduto a descrivere **efficacemente e rigorosamente gli immobili oggetto di stima** individuando le loro caratteristiche intrinseche. L'ing. Scattarelli con riguardo all'immobile identificato catastalmente **al fg. 27, p.lla 48, sub. 14 di via Bari 78** evidenzia, correttamente, un errore materiale nel calcolo della superficie ragguagliata; lo scrivente chiarisce che per mero errore materiale è stato considerato, per le terrazze un coefficiente di 0,25 anziché 0,3 trattandosi di *superfici comunicanti* con la superficie principale.

Pertanto la tab. di pag.39 (che riporta correttamente la superficie di 169 m<sup>2</sup>) deve essere corretta con riferimento al solo coefficiente (0,3 anziché 0,25) così come segue:

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. ragguagliata
<b>Appartamento</b>	67 m <sup>2</sup>	1,00	67 m <sup>2</sup>
<b>Terrazzo</b>	340 m <sup>2</sup>	0,3	102 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>169,00 m<sup>2</sup></b>

L'ing. Scattarelli rileva inoltre come per il comparabile di via G. Leopardi, 6 sia stata assunta per mera *svista* nella tabella di calcolo (MCA) la superficie di 51,75 invece che 115 m<sup>2</sup>.

L'osservazione del CTP è corretta e pertanto lo scrivente ha provveduto, utilizzando il medesimo approccio (MCA), a rideterminare il valore degli immobili individuati ai punti b), c) e d) ottenendo i seguenti valori:

- Immobile b) € 175.000,00;
- Immobile c) € 182.000,00;
- Immobile d) € 124.000,00.

Di seguito i dettagli del calcolo.

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Contestella 9
COMPARABLE 2:	Via Umberto I 69
COMPARABLE 3:	Via Giacomo Leopardi 6

#### CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	215 000	79 065	106 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	01/03/2022	01/04/2021	01/04/2021	21/03/2023
Differenziale (in mesi)	13	24	24	
Prezzo marginale	18	7	9	
Prezzo della caratteristica	234	168	216	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	271,90	106,00	115,00	218,70
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	791	746	922	
Differenziale	-53,20	112,70	103,70	
Prezzo marginale	746	746	746	
Prezzo della caratteristica	-39 687	84 074	77 360	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	175 547	163 307	183 576	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	646	1 541	1 596	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>174 143</b>	<b>174 143</b>	<b>174 143</b>	
Scarto %	0,81	-6,22	5,42	
Scarto assoluto	1 404	-10 836	9 433	

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.** € 796,27

Valore stimato: € 174 144,25 = € 796,27 x m<sup>2</sup> 218,70

**VALORE STIMATO € 174 144,25**  
(euro centosettantaquattromilacentoquarantaquattro/25)

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Contestella 9
COMPARABLE 2:	Via Umberto I 69
COMPARABLE 3:	Via Giacomo Leopardi 6

#### CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	215 000	79 065	106 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	01/03/2022	01/04/2021	01/04/2021	21/03/2023
Differenziale (in mesi)	13	24	24	
Prezzo marginale	18	7	9	
Prezzo della caratteristica	234	168	216	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	271,90	106,00	115,00	230,30
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	791	746	922	
Differenziale	-41,60	124,30	115,30	
Prezzo marginale	746	746	746	
Prezzo della caratteristica	-31 034	92 728	86 014	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	184 200	171 961	192 230	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	677	1 622	1 672	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>182 797</b>	<b>182 797</b>	<b>182 797</b>	
Scarto %	0,77	-5,93	5,16	
Scarto assoluto	1 403	-10 836	9 433	

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.** € 793,73

Valore stimato: € 182 796,02 = € 793,73 x m<sup>2</sup> 230,30

**VALORE STIMATO € 182 796,02**  
(euro centoottantaduemilasettecentonovantasei/02)

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Contestella 9
COMPARABLE 2:	Via Umberto I 69
COMPARABLE 3:	Via Giacomo Leopardi 6

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	215 000	79 065	106 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/03/2022	01/04/2021	01/04/2021	21/03/2023
Differenziale (in mesi)	13	24	24	
Prezzo marginale	18	7	9	
Prezzo della caratteristica	234	168	216	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	271,90	106,00	115,00	152,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	791	746	922	
Differenziale	-119,90	46,00	37,00	
Prezzo marginale	746	746	746	
Prezzo della caratteristica	-89 445	34 316	27 602	
RISULTATI				
Prezzo corretto	125 789	113 549	133 818	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	463	1 071	1 164	
Prezzo corretto medio	124 385	124 385	124 385	
Scarto %	1,13	-8,71	7,58	
Scarto assoluto	1 404	-10 836	9 433	

VALORE UNITARIO STIMATO AL M.Q. € 818,32

Valore stimato: € 124 384,64 = € 818,32 x m<sup>2</sup> 152,00

VALORE STIMATO € 124 384,64  
(euro centoventiquattromilatrecentoottantaquattro/64)

Infine il CTP rileva come alcuni degli immobili utilizzati come comparabili presentino *parziale incongruenza* circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. L'ing. Scattarelli prendendo a riferimento la tabella redatta dal CTU riepilogativa del valore degli immobili considera un incremento del valore venale degli immobili del 15% per le caratteristiche ubicazionali degli stessi, mentre condivide le decurtazioni per la regolarizzazione urbanistico/catastale e gli interventi manutentivi oltreché alle modalità di quantificazione del valore del fondo ricadente in zona F1.

A tal proposito si ripropone la tabella riportata a pag. 8 delle osservazioni di parte.

IMMOBILE	Valore stimato	Ubicazione	Regolarizzazione Urbanistico/catastale	Interventi manutentivi	Valore di mercato
a)fg. 27 p.lla 48 sub 1	€ 45.000	+ 15%	-10%	-15%	€ 40.500,00
b)fg. 27 p.lla 48 sub 12	€ 190.000	+ 15%	-	-15%	€ 190.000,00
c)fg. 27 p.lla 48 sub 13	€ 198.000	+ 15%	-	-15%	€ 198.000,00
d)fg. 27 p.lla 48 sub 14	€ 140.000	+ 15%	-10%	-15%	€ 126.000,00
e)fg. 27 p.lla 48 sub 11	€ 60.000	+ 15%	-	-15%	€ 60.000,00
f)fg. 27 p.lla 48 sub 4	€ 38.000	+ 15%	-10%	-15%	€ 34.200,00
g)fg. 30 p.lla 445	€ 11.000	-	-	-	€ 11.000,00
h)immobile non censito	€ 94.000	+ 15%	-10%	-15%	€ 84.600,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 744.300,00</b>

Lo scrivente al fine di tenere conto delle caratteristiche ubicazionali ritiene congruo attribuire ai valori determinati un incremento del 10% così ottenendo una sintesi dei valori come di seguito riportata:

IMMOBILE	VALORE INIZIALE	UBICAZIONE	VALORE STIMATO	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/CATASTALE	INTERVENTI MANUTENTIVI	VALORE DI MERCATO
a) fg. 27 p.lla 48 sub. 1	€ 45.000	10%	<b>49.500 €</b>	-10%	-15%	€ 37.125,00
b) fg. 27 p.lla 48 sub. 12	€ 175.000	10%	<b>192.500 €</b>	0%	-15%	€ 163.625,00
c) fg. 27 p.lla 48 sub. 13	€ 182.000	10%	<b>200.200 €</b>	0%	-15%	€ 170.170,00
d) fg. 27 p.lla 48 sub. 14	€ 124.000	10%	<b>136.400 €</b>	-10%	-15%	€ 115.940,00
e) fg. 27 p.lla 28 sub. 11	€ 60.000	10%	<b>66.000 €</b>	0%	-15%	€ 56.100,00
f) fg. 27 p.lla 48 sub. 4	€ 38.000	10%	<b>41.800 €</b>	-10%	-15%	€ 31.350,00
g) fg. 30 p.lla 445	€ 11.000			0%	-	€ 11.000,00
h) immobile non censito	€ 94.000	10%	<b>103.400 €</b>	-10%	-15%	€ 77.550,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 662.860,00</b>

Ne consegue che le quote di ciascun comunista sono così rideterminate:

Il calcolo delle quote è stato rideterminato nella tabella che segue:

EREDI	QUOTA SPETTANTE	CORRISPETTIVO IN DENARO
	1 /24	27.619,17 €
	1 /24	27.619,17 €
	3 /24	82.857,50 €
	3 /24	82.857,50 €
	3 /24	82.857,50 €
	3/24	82.857,50 €
	1 /24	27.619,17 €
	1 /24	27.619,17 €
	1 /24	27.619,17 €
	1 /24	27.619,17 €
	3/24	82.857,50 €
	3 /24	82.857,50 €
<b>TOTALE</b>	<b>24/24</b>	<b>662.860,00 €</b>

\*\*\*\*\*

Con quanto sin qui rappresentato, le risposte ai quesiti ed alle osservazioni del C.T.P. nella loro articolazione e motivazione di dettaglio risultano evidenziate dalle indagini ed accertamenti di cui ai vari punti precedenti. Le presenti valutazioni finali si depositano telematicamente per l'ufficio e le parti.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene pertanto di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi a sue mani, e ringrazia per la fiducia accordata.

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI

Allegati:

- All. A: Osservazioni ing. Scattarelli.

Il Consulente: Ing. Pasquale MAURELLI