

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**ALL'ILL.MO GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. PINTO EMANUELE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA**

**CAUSA CIVILE N. 15567/2019 R. G. tra :**

**, rappresentati e difesi dall'avv.to Francesco Bellafrente,**

**contro**

**rappresentata e difesa dall'avv.to Antonio Aprea.**

oo

Con ordinanza emessa dalla S.V. in data 19/12/2020 io sottoscritto ing. Ignazio Basile sono stato nominato c.t.u. nella causa in questione.

All'uopo, nel corso dell'udienza del 15/02/2021 è stato prestato il giuramento di rito, è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/03/2021 alle ore 16,30 presso l'immobile oggetto di causa, è stato assegnato il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per l'invio della relazione del c.t.u. alle parti (prorogato al 05/08/2021 dalla S.V. su istanza del sottoscritto), il termine di ulteriori 30 giorni per l'invio di eventuali osservazioni delle parti alla relazione del c.t.u. (prorogato al 06/10/2021 dalla S.V.), il termine di ulteriori 30 giorni (prorogato al 06/11/2021 dalla S.V.) per il deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e della sintetica valutazione delle stesse, è stata fissata la udienza successiva per il 18/10/2021 (prorogata al 06/12/2021 dalla S.V.) e sono stati posti i seguenti quesiti di cui all'ordinanza del 19/12/2020 :

*“Previo esame della documentazione in atti e di quella eventualmente reperita presso pubblici uffici, il c.t.u. : 1) ispezioni e descriva l'immobile sito in Bari alla traversa 41 di via Caldarola civico n. 7 oggetto della donazione del*



23/11/2008 in atti; 2) ne stimi il valore sia alla data della apertura della successione (03/12/2017) che alla attualità redigendo una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma I, disp. att. c.p.c. (con omissione dei riferimenti al "pignoramento" previsti in detta norma); 3) verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità dell'immobile; 4) stimi il valore locativo figurativo dell'immobile per ciascuna annualità a partire dal 2017 e sino alla attualità".

**- PREMESSA -**

Dall'atto di citazione del legale di parte attrice tra l'altro si rileva che: "...1) Il ..... è deceduta i ....., lasciando eredi per legge i cinque figli : gli odierni attori, ..... oltre alla convenuta ..... 2) In vita la *de cuius* ha disposto mediante donazione del ....., in favore della convenuta, ..... del suo intero patrimonio immobiliare, costituito dai 10/15 dell'immobile sito in Bari, alla Traversa 41 di via Caldarola – ora via Cavalieri di Vittorio Veneto – civico 7, in catasto fabbricati al foglio 119 particella 120 sub. 11; 4) Tale immobile era stato acquistato in comunione tra la defunta sig.ra ..... ed il suo coniuge sig ..... al decesso di quest'ultimo (avvenuto in data 11/06/2003), la metà dell'immobile a lui appartenente era andata per 1/3 alla moglie e per 2/3 ai cinque figli, pertanto la quota di proprietà delle sig.ra ..... (già comproprietaria di 1/2 dell'immobile) si era accresciuta sino a raggiungere i 10/15 dell'intero, mentre ai 5 figli ..... (odierni attori) e ..... (convenuta) era stata trasferita la quota di 1/15 ciascuno; 5) La sig.r ..... ha dunque disposto in vita



dei suoi 10/15 dell'immobile effettuando la donazione della nuda proprietà in favore della sola figlia , nulla disponendo in favore degli altri quattro figli; ... 9) Non essendo prevista nell'atto di donazione in favore della convenuta, alcuna dispensa da collazione, è evidente che nel caso in esame l'immobile dovrà essere conferiti per i suoi 10/15 nell'asse ereditario da dividersi tra coeredi in parti uguali come per legge;... 11) Quanto al *donatum* la collazione dell'immobile (donato in nuda proprietà) va effettuata con riferimento al valore corrispondente alla piena proprietà come acquisita dal donatario all'epoca della apertura della successione....”

#### - LE OPERAZIONI SVOLTE -

A mezzo p.e.c. del 01/03/2021 del legale di parte convenuta (allegata alla presente) veniva chiesto un rinvio dell'inizio delle operazioni peritali di due mesi per consentire alla sua assistita la ricerca di un c.t. di parte che accetti l'incarico con il patrocinio a spese dello Stato e per evitare l'accesso ai luoghi di più persone in presenza della emergenza epidemiologica in corso; a mezzo p.e.c. in pari data del legale di parte attrice (allegata alla presente) lo stesso riferiva che suoi assistiti non aderivano alla richiesta di rinvio dell'inizio delle operazioni, non condividendone le motivazioni.

Quindi, a mezzo ulteriore p.e.c. del 06/0/2021 del legale di parte convenuta (allegata alla presente) lo stesso mi comunicava che la convenuta sig.ra   
i aveva revocato l'incarico professionale e nella causa epigrafata e che, pertanto, anche per tale motivo sarebbe stato necessario differire l'inizio delle operazioni peritali.

Pertanto, in data 07/03/2021 presentavo istanza per riferire in merito restando in attesa di Sue determinazioni.

Sulla scorta di quanto dalla S.V. disposto con provvedimento del 16/03/2021, a mezzo pec del 17/03/2021 inviata ai legali delle parti (allegata alla presente) ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali per le ore 16,30 del venerdì 26/03/2021 presso l'immobile oggetto della c.t.u. in Bari alla via Cavalieri di Vittorio Veneto (già Trav. 41 via Caldarola) n. 7.

In data 24/03/2021 ho ricevuto a mezzo posta elettronica comunicazione da parte della convenuta (allegata alla presente) con la quale la stessa prima chiedeva un differimento dell'incontro fissato per il 26/03/2021 per l'inizio delle operazioni peritali in ottemperanza alle misure di contenimento del contagio da Covid 19 e per la assenza di un suo difensore e, quindi, concludeva comunicando l'annullamento del suddetto incontro.

Come previsto e comunicato alle parti, alle ore 16,30 del 26/03/2021 mi sono ugualmente recato presso l'immobile oggetto della c.t.u. in Bari alla via Cavalieri di Vittorio Veneto (già Trav. 41 via Caldarola) n. 7, dove era presente solo il legale di parte attrice avv.to Francesco Bellafronte, mentre per la parte convenuta non si è presentato alcuno.

Dopo aver citofonato alla convenuta sig.ra \_\_\_\_\_ senza aver ricevuto alcuna risposta, il sottoscritto e l'avv.to Francesco Bellafronte ci siamo portati al quinto piano interno 11 dove è presente l'appartamento in questione ma, pur avendo ripetutamente suonato il campanello, nessuno ha dato risposta.

Pertanto, alle ore 17,00 è stato redatto il "verbale delle operazioni peritali" (allegato alla presente) ed in data 29/03/2021 ho presentato altra istanza, alla quale la S.V. ha provveduto in merito in data 30/03/2021.

A partire dal 10/05/2021 il territorio del Comune di Bari è passato in zona gialla per l'emergenza epidemiologica in corso e, pertanto, ho preso contatti tele-



fonici con la convenuta sig.ra e con il suo legale al fine concordare una data per procedere alla ispezione dell'immobile oggetto della c.t.u.

Nel contempo ho riscontrato che il legale della convenuta non era più l'avv. Antonio Aprea bensì l'avv.to Ettore Rizzo e, pertanto, in data 26/05/2021 è stata concordata con i legali delle parti e con la convenuta la data per procedere al sopralluogo ed ho formalmente inviato pec ai legali per comunicare la data del mio sopralluogo per le ore 10,30 del 03/06/2021.

In tale data ed ora ho proceduto al sopralluogo presso l'immobile oggetto della c.t.u. in Bari alla via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7 alla presenza del legale di parte attrice avv. Francesco Bellafronte, della convenuta sig.ra

e del suo legale avv.to Ettore Rizzo effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici - sia nell'appartamento al quinto piano che nella pertinenza - le cantinola al piano seminterrato - necessari a rispondere ai quesiti posti dalla S.V.

Durante tale sopralluogo, l'avv.to Ettore Rizzo ha fatto rilevare e riportare a verbale il mancato funzionamento di una condotta di scarico del lavabo del bagno di servizio alla quale si collega anche lo scarico della lavatrice posta nella attigua cucina, e, altresì, ha fatto rilevare la presenza di fenomeni infiltrativi dal lastrico solare condominiale sul soffitto della camera da letto ed anche in altri ambienti dell'appartamento.

Al fine di rispondere ai quesiti disposti dalla S.V. ho richiesto ed acquisito la visura e la planimetria catastale dell'immobile, ed ho inoltrato a mezzo pec richiesta di accesso agli atti alla ripartizione urbanistica del Comune di Bari.

Non essendo stato possibile procedere all'invio della relazione alle parti entro il termine precedentemente stabilito del 06/06/2021, in data 04/06/2021 ho richiesto alla S.V. proroga sino al 05/08/2021.

Nonostante i ripetuti solleciti telefonici ed a mezzo pec e posta elettronica ordinaria agli uffici competenti del Comune di Bari solo in data 11/08/2021 è stato possibile procedere a visionare gli atti per verificare la eventuale conformità dello stato dei luoghi con quanto è stato a suo tempo assentito.

Pertanto, ultimati tutti gli accertamenti richiesti ho proceduto alla redazione della presente relazione di perizia per rispondere ai quesiti posti dalla S.V. ed a mezzo posta elettronica ho inviato la stessa e relativi allegati ai legali delle parti in causa in data 11/08/2021.

A mezzo pec del 06/10/2021 ho ricevuto le osservazioni al mio elaborato peritale dei legali delle parti in causa (allegate alla presente), ho esaminato quanto in esse riportato e nella presente relazione finale ho risposto alle stesse.

#### **- IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E STIMA DELLO IMMOBILE IN OGGETTO -**

L'immobile in questione è costituito da un appartamento e pertinenziale cantinola al piano seminterrato in un fabbricato in condominio realizzato all'inizio degli anni '70 (Foto N. 1, 2, 3, 6, 7 e 8, allegate alla presente), ubicato in Bari alla via Cavalieri di Vittorio Veneto (già Trav. 41 via Caldarola) n. 7 nel quartiere Japigia; l'appartamento posto al quinto piano interno 11 è composto da ingresso, corridoio, n. 4 vani, cucina e n. 2 bagni e la pertinenziale cantinola al piano seminterrato sono riportati in catasto urbano del Comune di Bari al foglio 119 particella 120 sub.11 categoria A/2 classe 3 consistenza 7 vani superfici catastale totale 129mq (escluse aree scoperte 121mq) rendita € 958,03.



All'appartamento posto al primo piano si accede dalla porta a destra per chi sale le scale (Foto N. 4 e 5) e, dalla stessa, direttamente in un ingresso e, quindi, nel corridoio (Foto N. 11).

Dall'ingresso si accede subito a sinistra in un ampio vano soggiorno che prende luce dall'esterno con due porte finestre di accesso ad un balcone della superficie pari a 19mq. circa (Foto N. 13, 14, 29 e 30) al quale si accede anche dalla attigua camera da letto.

Percorrendo il corridoio su accede sulla destra ad un piccolo disimpegno, dal quale a destra vi è l'accesso alla cucina (Foto N. 19, 20 e 21) con porta finestra di accesso ad un balcone della superficie pari a 8mq circa, di fronte si accede ad un bagno di servizio (Foto N. 25) che prende luce da una finestra ed a sinistra si accede ad una cameretta con porta finestra di accesso al suddetto balcone.

Al termine del suddetto corridoio, a destra vi è una porta di accesso ad un'altra camera da letto che prende luce con una finestra, di fronte vi è il bagno che prende luce da un finestrino (Foto N. 22, 23 e 24) ed a sinistra la porta di accesso alla suddetta camera da letto attigua al soggiorno.

Nell'appartamento sono presenti porta di ingresso in legno blindata (Foto N. 5 e 11), infissi interni in legno o legno e cristallo (Foto N. 12 e 18), infissi esterni in legno e cristallo con persiane in legno (Foto N. 13, 15, 17, 21, 30 e 31), pavimenti in scaglie di marmo in tutte le camere e nella cucina (Foto N. 11, 13, 16, 19 e 21) con esclusione dei due bagni dove sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica e boiler per la produzione di acqua calda per uso sanitario nel bagno di servizio (Foto N. 27), rivestimento in ceramica alle pareti della cucina (Foto N. 20 e 21), impianto di riscaldamento condominiale a gas metano con radiatori in ghisa (Foto N. 20 e 22), impianto di autoclave condominiale, impianto

elettrico a norma (Foto N. 26), impianto di ascensore condominiale (Foto N. 9) ed impianto di sollevamento servoscala per disabili dal piano terra al piano di accesso alla cabina dell'impianto di ascensore (Foto N. 9 e 10).

L'appartamento al momento del mio sopralluogo risultava occupato ed abitato dalla convenuta sig.ra [redacted] ed in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per la presenza di fenomeni di infiltrazione di umidità provenienti dal lastrico solare del sovrastante terrazzo condominiale in diversi ambienti (Foto N. 32, 33, 34 e 35).

Con accesso attraverso la scala condominiale al piano seminterrato vi è un corridoio condominiale dove è presente la pertinenza e cantinola della superficie complessiva pari a circa 15,6mq ad altezza interna pari a 3,30mt. con porta in legno di ingresso che prende luce da un finestrino posto sulla parete frontale per chi entra all'interno e che si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione per la presenza di diffusi fenomeni di infiltrazione di umidità a degrado di intonaco sulla suddetta parete frontale (Foto N. 36, 37, 38 e 39).

La superficie catastale (esclusi balconi e cantinola) dell'appartamento è pari a 121 mq, oltre i due balconi di 19mq e 8mq (da valutare al 25%), ed il vano cantinola al piano seminterrato per una superficie lorda (comprese murature divisorie e metà delle murature di confine) pari a 15,6mq. (da valutare al 20%), il tutto per una superficie complessiva ai fini della stima pari a :

$$121\text{mq} + 0,25 \times (19\text{mq} + 8\text{mq}) + 0,20 \times 15,6\text{mq} = 130,87\text{mq}$$

Per la valutazione dell'immobile ho ritenuto opportuno effettuare una doppia stima : la prima analitica in base alle quotazioni di mercato tratte da manuali di consulenza immobiliare e l'altra sulla scorta di informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e studi notarili) in base a ces-



sioni ed acquisti di immobili simili a quelli in questione, e poi mediare i due valori ottenuti.

Prima stima : In relazione alla ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e peculiarità della zona, alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, ai suoi dati metrici ed alla situazione di mercato e della domanda e dell'offerta, è possibile determinare il più probabile valore unitario di mercato nella misura di 1.060,00 €/mq.

Seconda stima : Dalle informazioni assunte è emerso che il prezzo unitario di mercato di compravendita di immobili simili a quello in questione e liberi si aggira intorno a 1.000,00= €/mq.

Mediando i valori ottenuti dalle due suddette stime si ottiene una valutazione unitaria media pari a 1.030,00= €/mq.

Pertanto è possibile stimare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile pari a :  $130,87\text{mq} \times 1.030,00\text{€/mq} = \text{€ } 134.796,10$ , arrotondato ad € 134.800,00=(Centotrentaquattromilaottocento/00=).

**- VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE, LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EVENTUALE DIVISIBILITA' E FRAZIONABILITA' DELL'IMMOBILE IN OGGETTO -**

Il fabbricato in condominio al quale appartiene l'immobile oggetto della c.t.u. è stato realizzato con licenza di costruzione N. 178 del 25/03/1971 (allegata in copia alla presente) ed è stata rilasciata la abitabilità n. 3373 in data 03/10/1973.

Dal confronto della planimetria catastale e della planimetria allegata alla concessione edilizia (allegate alla presente) con lo stato dei luoghi si rileva la conformità della distribuzione degli spazi interni.

Inoltre, sulla scorta della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile in questione, lo stesso non può essere comodamente divisibile e/o frazionabile.

**- STIMA DEL VALORE LOCATIVO FIGURATIVO DELL'IMMOBILE A PARTIRE DAL 2017 -**

Sulla scorta del valore di mercato stimato dell'immobile in questione e delle informazioni ed indagini di mercato acquisite è possibile stimare il valore locativo figurativo attuale di mercato dal 01/01/2021 pari al 4,5% del valore dell'immobile =  $0,045 \times 134.800 = € 6.066,00$  annui = € 505,50 mensili.

Per stimare il suddetto valore a partire dal 01/01/2017, tenuto conto di una variazione pari al 75% dell'indice ISTAT per gli anni precedenti si ha :

- valore locativo annuale di mercato dal 01/01/2020 al 31/12/2020 : € 6.056,91 annui = € 504,74 mensili;

- valore locativo annuale di mercato dal 01/01/2019 al 31/12/2019 : € 6.034,28 annui = € 502,86 mensili;

- valore locativo annuale di mercato dal 01/01/2018 al 31/12/2018 : € 6.002,76 annui = € 500,23 mensili.

- valore locativo annuale di mercato dal 01/01/2017 al 31/12/2017 : € 5.962,51 annui = € 496,87 mensili.

**- VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DALLE PARTI -**

Nelle osservazioni del legale di parte attrice tra l'altro è riportato che "...Non si ritengono tuttavia condivisibili le conclusioni in cui è giunto il consulente, in quanto il valore dell'immobile appare di gran lunga sottostimato. Il CTU ha risposto solo parzialmente al quesito n. 2... in quanto si chiedeva di indicare il valore sia alla data della apertura della successione (03/12/2017) che alla



attualità, mentre il consulente ha indicato soltanto il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile...Sta di fatto che il valore medio al mq. adottato dal CTU risulta di gran lunga inferiore ai dati reperibili nelle banche dati pubbliche, nonché presso le agenzie immobiliari...Sulla scorta dei summenzionati valori medi si perviene dunque ad una stima dell'immobile notevolmente superiore a quella indicata dal CTU...Si chiede pertanto al CTU di voler riconsiderare le proprie conclusioni tenendo conto di quanto esposto.”

Per quanto attiene alla lamentata mancata esplicita indicazione del valore dell'immobile alla data di apertura della successione del 03/12/2017, riferisco che nella bozza della relazione inviata alle parti - per mero errore di trascrizione - non è stato riportato che tale valutazione dell'immobile è pressoché la stessa di quella attuale in quanto nel periodo intercorso si è avuto solo un leggero calo delle valutazioni degli immobili che, peraltro, negli ultimi mesi è seguito ad una lieve risalita delle stesse valutazioni.

Al riguardo, poi, alla lamentata sottostima sia del valore di mercato che del valore locativo figurativo dell'immobile in relazione ai dati rilevabili da “banche dati pubbliche” e siti di agenzie immobiliari, faccio presente che i valori indicati dal legale di parte attrice sono riferiti ad immobile in “normale” stato di conservazione e di tipologia “abitazione civile” (accatastata con la categoria A2, quella dell'immobile in questione) e non “abitazione di tipo economico” (corrispondente alla categoria catastale A3) in stato di conservazione “mediocre” come è stato possibile rilevare durante le operazioni di sopralluogo dell'immobile oggetto di stima.

A tal proposito, è da evidenziare che la valutazione tecnica del valore di mercato va contestualizzata per ogni singolo immobile e non può essere frutto

di semplici ed oggettivi dati riportati in tabelle del settore; in tal caso, non sarebbe stata necessaria la c.t.u. con la quale, invece, viene effettuata la stima tenendo conto di una serie di fattori ed elementi di valutazione dello specifico immobile.

Inoltre, va sempre tenuto presente che, poi, il valore di effettivo realizzo dalla vendita di un immobile tiene conto di elementi a volte non prevedibili a priori in quanto connessi alle richieste, esigenze ed aspettative dell'acquirente.

Pertanto, nel confermare la mia suddetta valutazione media attuale di mercato dell'immobile pari ad € 134.800,00= circa, ritengo che in favorevoli condizioni possa al massimo realizzarsi dalla vendita un valore incrementato del 10% circa per complessivi € 148.300,00= circa.

Analoghe considerazioni valgono anche per la lamentata sottostima del valore locativo figurativo dell'immobile dal 2017 in poi.

Nelle osservazioni del legale di parte convenuta tra l'altro è riportato che "...In ordine alla valutazione effettuata...relativamente al quesito n. 4) rubricato sotto *Stima del valore locativo figurativo dell'immobile a partire dall'anno 2017* sono necessarie le seguenti brevissime notazioni : La scrivente difesa ritiene opportuno che nella valutazione del suddetto canone locativo figurativo il CTU voglia indicare (come rilevabile da mera interlocuzione con l'amministrazione condominiale) quale dato storico inferente il mandato quesito che negli anni di riferimento (2017-2021) i canoni condominiali ordinari...nonché le sostenute spese straordinarie ed i conguagli annuali relativi all'immobile...oggetto della consulenza...siano stati corrisposti senza soluzione di continuità esclusivamente dalla convenuta ...".

In relazione a quanto richiesto dal legale di parte convenuta ritengo che non attenga al quesito posto dalla S.V. in quanto i canoni condominiali ordinari





e le spese straordinarie non rientrano nel “valore locativo figurativo” di mercato ed, inoltre, le informazioni andrebbero richieste all’amministrazione condominiale (che non è parte in causa) e non sono dati di stima oggetto della c.t.u..

oo

Dopo tutto quanto innanzi riferito, sottoscrivo e deposito telematicamente in Cancelleria la presente relazione definitiva di perizia e relativi allegati, restando a diposizione della S.V. per eventuali chiarimenti in merito.

oo

Documentazione allegata :

- n. 39 foto prodotte durante le operazioni peritali;
- verbale delle operazioni peritali;
- visura storica e planimetria catastale dell’immobile;
- richiesta di accesso agli atti, copia licenza di costruzione e planimetria allegata scala A piano quinto;
- comunicazioni con le parti in causa;
- osservazioni pervenute dalle parti in causa;
- specifica delle spese e competenze.

Bari, 18/10/2021

Il C.T.U.