

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura n. 12374/2008 di Ruolo Generale promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

(attore)

(Avv. VINCENZO GIANNELLI – Via Dante, 76 – 70019 Triggiano (BA))

contro

[REDACTED]

(convenuto)

(Avv. VITO PERRELLI – Via Pisacane, 11 – 70019 Triggiano (BA))

G.I. Dott. GIUSEPPE MARSEGLIA

----- * * * -----

PREMESSE

In data 20/10/2008, l'Avv. Vincenzo Giannelli, in qualità di procuratore e difensore in giudizio delle sigg.re [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED] notificava il seguente atto di citazione ai sigg.ri [REDACTED] residenti in Triggiano alla Via Leopardi civ. 28.

“... espone:

1) il 14.11.1934, senza lasciare alcun testamento che disponesse del seguente cespite:

a) metà indivisa della piccola casa, sita in Bari-San Giorgio a Mare,

località detta "La Marina" di vecchia costruzione, composta nell'intero da due piccoli vani al piano rialzato con relativo sottano, lastrico solare, con ogni altra accessione, dipendenze e pertinenze relative, avente accesso da strada privata, confinante a nord con

██████████ a sud con aventi cause ██████████ ad ovest

con ██████████, ad est con ██████████. Identificato catastalmente alla partita 22276, foglio di mappa 2, particella 402 sub 1, contrada San Giorgio, piano terra, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita catastale 245.

b) ██████████, infatti, in data 28.08.1974 acquistava interamente il su identificato immobile dalla signora ██████████ e in data 17.06.1982, (come da atto trascritto R.R.F.I. di Bari il 13.07.1982 al n. 22012), vendeva la metà indivisa del medesimo cespite al proprio fratello ██████████, nato ██████████ ed ivi residente alla Via Leopardi n. 28 ██████████ in comunione legale con la propria moglie ██████████ nata il ██████████ il ██████████ e residente in Triggiano, alla via Leopardi n. 28;

2) a seguito del decesso di ██████████ succedevano ex lege e quali unici eredi, le tre figlie, ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ nata ██████████ e ██████████, odierne attrici;

3) sta di fatto che, nonostante il subentro nella proprietà del suindicato bene, in comune e pro indiviso delle germane ██████████ & lo zio ██████████ non solo sottaceva l'appartenenza della metà dell'immobile alle stesse comproprietarie, quali uniche eredi di ██████████, ma, dalla data

del decesso del proprio fratello [REDACTED], continuava e continua tutt'oggi a detenere il possesso in via esclusiva dell'immobile comune e a ricavarne i frutti, concedendolo persino in locazione a terzi, non fornendo alcuna rendicontazione alle comuni proprietarie, seppur tenuto ai sensi di legge. (Per tali causali, comunque, non oggetto della presente azione, le odierne attrici agiranno in separata sede riservando all'uopo sin d'ora ogni azione e richiesta di nomina di un custode giudiziario).

Le odierne attrici, germane [REDACTED] però, a seguito di ricerche effettuate presso i competenti uffici, appresa l'esistenza della comproprietà dell'immobile in capo al proprio genitore defunto e accettata l'eredità che qui ad ogni buon fine confermano di accettare, rimaste inutili le reiterate e bonarie richieste, formalizzate altresì con racc. a.r. n. 130388064190 del 28.05.2007 e con racc. a.r. n. 13469202481 del 21.06.2008, hanno inutilmente invitato i comproprietari [REDACTED] alla amichevole divisione dell'immobile in comune e pro indiviso, manifestando la loro piena disponibilità ad alienare loro le proprie quote e comunque comunicando agli stessi la propria concorde volontà di ottenere lo scioglimento della comunione ad oggi persistente sull'immobile per cui è causa.

Alcun riscontro, né esito, neppure verbale, però, hanno sortito tali richieste, manifestandosi, per contro, il comportamento dei signori [REDACTED] ordo ad ogni legittima richiesta dei loro comproprietari pro indiviso a procedere a qualsivoglia scioglimento e/o divisione della comunione sull'immobile su descritto e che continuano a possedere e a gestire in via esclusiva, noncuranti della

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 717db42aa9ccec1122b4927993df7db0



sua appartenenza anche alle odierne istanti.

Nella fattispecie, l'immobile così come composto, non è suscettibile in alcun modo di divisione, eppertanto, come verrà facilmente accertato, lo

scioglimento della comunione potrà avvenire unicamente attraverso la sua vendita all'incanto ovvero attraverso un provvedimento giudiziale secondo

le disposizioni di cui agli artt. 1100, 1101, 1102, 1103 e segg. cod. civ.

disciplinanti la comunione e che l'Ill.mo Tribunale adito riterrà più opportuno adottare.

Poiché ai sensi delle vigenti disposizioni in materia e così come espressamente previsto dall'art. 1111 cod. civ., è diritto di ogni

partecipante alla comunione del bene domandare lo scioglimento della comunione e poiché a nulla sono valsi i bonari tentativi di addivenire ad

una divisione amichevole ed evitare il ricorso all'Autorità Giudiziaria, alla luce del comportamento tenuto dai coniugi [REDACTED] il

sottoscritto procuratore, nella qualità ut supra

CITA... omissis

----- * * * -----

NARRATIVA

Il G.I. Dott. Giuseppe Marseglia dispose Consulenza Tecnica d'Ufficio nominando lo scrivente Ing. Vito Biancofiore che, all'udienza del 01/06/2015, compariva dinnanzi al sig. G.I. e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

"1. Accerti il CTU, esaminati gli atti e i documenti predetti e verificati i luoghi, il valore dell'immobile sito in Bari-San Giorgio, contrada La Marina,

così come in atti identificato e di proprietà delle attrici in comunione pro indiviso con i sigg.ri [REDACTED]

2. Accerti il CTU se il predetto immobile sia o meno comodamente suscettibile di divisione ai sensi dell'art. 720 c.c. e ai sensi delle disposizioni sullo scioglimento della comunione;

3. Accerti e determini il CTU, qualora l'immobile sia suscettibile di divisione, il progetto di divisione con la formazione delle singole porzioni, determinando ove possibile, i conguagli in denaro o le varie proposte di divisione del bene"

a seguito dei quali l'ill.mo G.I. ha ribadito il preliminare invito al CTU a tentare la conciliazione della lite.

Il G.I. concedeva giorni 150 per il deposito della relazione peritale decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali (**allegato A**), salvo ulteriori proroghe, disponendo:

- che il consulente tecnico d'ufficio trasmetta la propria relazione alle parti costituite entro il termine di giorni 90, a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali;
- che le parti trasmettano le proprie eventuali osservazioni al c.t.u. entro il termine di 30 giorni, a decorrere dalla scadenza del termine sub 1);
- che il c.t.u. depositi in Cancelleria, la propria relazione, le eventuali osservazioni delle parti ed una propria sintetica valutazione delle stesse entro il termine di giorni 30, a decorrere dalla scadenza del termine sub 2).

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

1) In data **17/06/2015** alle ore **16,00**, così come stabilito in sede di conferimento dell'incarico, iniziavano le operazioni peritali.

In fase di **primo sopralluogo (allegato B)**, alla presenza:

- dell'avv. Vincenzo Giannelli per parte attrice;
- dei convenuti sigg.ri [REDACTED], dell'avv. Vito Perrelli e del C.T.P. Geom. Vito Angelo Loiacono;

si procedeva, previa ricognizione dei luoghi, all'esecuzione del rilievo metrico e fotografico (**allegato C-D**) dell'alloggio oggetto di controversia.

In tale sede le parti dichiaravano di voler tentare una conciliazione della lite in data e ora successiva presso lo studio del C.T.U.

2) In data **16/06/2015** e **08/07/2015** presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, siti in Bari alla Piazza Massari, si acquisiva la seguente documentazione (**allegato E**):

- estratti di mappa catastale;
- visura storica aggiornata;
- elenco immobili;
- mod. 55 (attestante la proprietà all'impianto);

acclarando l'assenza di planimetrie catastali depositate.

3) In data **14/07/2015** presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari si acclarava l'assenza di pratiche edilizie;

4) In data **08/09/2015** presso gli uffici dell'Archivio di Stato di Bari si acclarava l'assenza di pratiche e/o progetti risalenti ad epoca ante '67, atteso che la documentazione in atti attesta che l'alloggio in oggetto risulta essere di vecchissima costruzione;

5) In data **18/09/2015 ore 18,30**, previa comunicazione inoltrata a mezzo P.E.C. in data 10/08/2015 (**allegato F**), presso lo studio dello scrivente

C.T.U. si esperiva invano un tentativo di conciliazione, all'esito del quale le parti invitavano il C.T.U. a procedere con il normale iter delle operazioni peritali.

----- * * * -----

RISPOSTA AI QUESITI

Si procede pertanto a relazionare in merito al quesito di seguito riportato:

1. Accerti il CTU, esaminati gli atti e i documenti predetti e verificati i luoghi, il valore dell'immobile sito in Bari-San Giorgio, contrada La Marina, così come in atti identificato e di proprietà delle attrici in comunione pro indiviso con i sigg.ri

[REDACTED]

Si è eseguita ispezione dei luoghi in data **17/06/2015**. L'immobile oggetto di contenzioso è costituito da una casa d'abitazione disposta su n. 2 livelli (seminterrato e rialzato) con sovrastante lastrico solare (**allegato D – foto nn. 1-2**), sita in Bari-Torre a Mare, località La Marina.

Dagli atti ritualmente prodotti, nonché dalle verifiche espletate in merito alla regolarizzazione urbanistica del cespite presso i competenti uffici, emerge che il suddetto immobile è stato ineccepibilmente edificato in epoca ante '67; pertanto trattasi di immobile di vecchissima costruzione (così come evidenziato nell'atto di compravendita in favore del convenuto sig. **[REDACTED]** regolarmente prodotto in atti), ragionevolmente sottoposto in epoca successiva ad ulteriori interventi manutentivi.

E' internamente costituito dai seguenti ambienti:

a. Piano Seminterrato: tavernetta (**allegato D – foto nn. 3-4**) e bagno (**allegato D – foto n. 5**);

- b. Piano rialzato: n. 2 camere da letto matrimoniali (allegato D – foto nn. 6-7) e bagno (allegato D – foto n. 8) servite da un disimpegno;
- c. Lastrico solare (allegato D – foto n. 9).

Si segnala altresì la presenza di un piccola corte retrostante al piano seminterrato (allegato D – foto n. 10) e di n. 2 balconi al piano rialzato, di cui uno servito da una piccola rampa di scale che lo rende fruibile quale secondo accesso dalla pubblica via (allegato D – foto nn. 11-12).

Per una maggiore intelligibilità della presente relazione peritale, si riferisce che con riguardo alla dislocazione planimetrica dei suddetti ambienti si è predisposto un apposito elaborato denominato allegato C.

Pertanto, effettuate le opportune indagini di rito inerenti le quotazioni immobiliari vigenti in zona con riguardo ad immobili simili, si farà riferimento a listini e prezziari ufficiali prodotti nel caso concreto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio.

a. O.M.I.

- Abitazioni di tipo economico: min. €/mq 1.200,00 – max. €/mq 1.700,00

b. Borsa Immobiliare della Camera di Commercio

- Abitazioni vetuste (oltre 45 anni): €/mq 1.100,00

Rilevate altresì le mediocri condizioni manutentive del cespite, attualmente contraddistinto dalla notevole presenza di fessurazioni, degrado delle finiture (intonaci e tinteggiatura), quadri umidi, impianti non a norma da sottoporre ad adeguamento normativo (elettrico e idrico-fognante), porte e finestre da restaurare, nonché le sue caratteristiche estrinseche (ubicazione poco appetibile a fronte dell'assenza di servizi, attiva solo nel periodo estivo) si



ritiene ragionevole considerare quale valore di partenza la quotazione di €/mq 1.100,00, opportunamente decurtata di un'aliquota pari al 50% a ristoro dei suddetti fattori pregiudizievoli (incidenza: €/mq 550,00), determinando così una quotazione di mercato pari a €/mq 550,00.

Considerato inoltre che il rilievo metrico eseguito in loco attesta la sussistenza delle seguenti superfici nette:

- piano seminterrato: ca. mq 35,50 interni + ca. mq 15,50 di cortile
- piano rialzato: ca. mq 29,50 interni + ca. mq 9,50 di balconi e terrazze
- piano copertura: ca. mq 37,50

da computare in ossequio alla norma UNI 10750 con le seguenti modalità:

- sup. interna: 100% piano rialzato e 75% piano seminterrato
- balconi, terrazze e lastrici: 25%
- cortile: 15%

si ottiene una superficie commerciale pari a ca. mq 75,00.

In virtù di quanto anzidetto, il valore di mercato del cespite de quo è determinato pari a

€ 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquantaeuro/00)

2. Accerti il CTU se il predetto immobile sia o meno comodamente suscettibile di divisione ai sensi dell'art. 720 c.c. e ai sensi delle disposizioni sullo scioglimento della comunione

In conformità al quesito posto, lo scrivente dichiara che l'immobile in oggetto per le sue caratteristiche intrinseche e peculiarità, risulta essere non comodamente divisibile ai sensi della normativa vigente, atteso che la divisione pro-quota (n. 5 quote distinte, di cui n. 3 pari a 1/6 cad. in favore delle attrici e n. 2 pari a 1/4 cad. in favore dei convenuti) arrecherebbe serio

pregiudizio all'appetibilità, funzionalità e vivibilità del cespite.

3. Accerti e determini il CTU, qualora l'immobile sia suscettibile di divisione, il progetto di divisione con la formazione delle singole porzioni, determinando ove possibile, i conguagli in denaro o le varie proposte di divisione del bene

Per le motivazioni di cui al quesito precedente, si è impossibilitati a dare seguito alla formazione di singole porzioni e alla determinazione di conguagli in denaro.

----- * * * -----

Ritenendo che non ci siano ulteriori circostanze di natura tecnica da riferire, ed espletato invano un tentativo di conciliazione bonaria della presente controversia, lo scrivente rassegna la presente relazione peritale, che si compone di n. 10 pagine e di n. 7 allegati.

Bari, li 17/09/2015

il C.T.U.
(Ing. Vito Biancofiore)

