



TRIBUNALE DI BARI

1^a Sezione Civile

CAUSA N. 2275/2024 R.G.



contro



Giudice: Dott.ssa Rosella Nocera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Silvia Zaccaro



Premessa	pag. 2
Quesiti	pag. 2
Svolgimento operazioni peritali	pag. 3
Risposta ai quesiti	pag. 3
○ Quesito n. 1	pag. 3
<i>Accerti e descriva, anche a mezzo di rappresentazione fotografica, previo sopralluogo gli immobili oggetto della domanda di divisione.</i>	
○ Quesito n. 2	pag. 9
<i>Proceda alla stima all'attualità dei predetti beni.</i>	
○ Quesito n. 3	pag. 15
<i>Accerti la regolarità urbanistica dei beni immobili, indicando gli eventuali costi necessari per procedere alla relativa regolarizzazione urbanistica.</i>	
○ Quesito n. 4	pag. 16
<i>Accerti se i predetti beni siano o meno comodamente divisibili tra le quattro parti processuali.</i>	
○ Quesito n. 5	pag. 18
<i>Predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i conviventi, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove occorrenti.</i>	

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

1^a Sezione Civile

CAUSA N. 2275/2024 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott.ssa Rosella Nocera
C.T.U.: Arch. Silvia Zaccaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

All'udienza del 04.06.2025 la sottoscritta arch. Silvia Zaccaro ha prestato il giuramento di rito ed ha accettato l'incarico di C.T.U., conferitole dal Giudice dott.ssa Rosella Nocera, al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITI

I quesiti posti a questo C.T.U. sono quelli di cui all'ordinanza del 01/02/2025, ossia:

- 1) *accerti e descriva, anche a mezzo di rappresentazione fotografica, previo sopralluogo gli immobili oggetto della domanda di divisione;*
- 2) *proceda alla stima all'attualità dei predetti beni;*
- 3) *accerti la regolarità urbanistica dei beni immobili, indicando gli eventuali costi necessari per procedere alla relativa regolarizzazione urbanistica;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Silvia Zaccaro
Via Orfeo Mazzirelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 3393162027 pec: silvia.zaccaro@pec.it

2

ASTE
GIUDIZIARIE®



- 4) *accerti se i predetti beni siano o meno comodamente divisibili tra le quattro parti processuali;*
- 5) *predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i condividenti, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove occorrenti.*

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate, presso i due immobili oggetto di divisione siti in Bari alla via Guido De Ruggiero, in data 17/06/2025 così come stabilito all'udienza del 04/06/2025.

Entro la data di inizio delle operazioni peritali è stato esclusivamente nominato, da parte attrice, il C.T.P. Ing. Valentina Liuzzi.

Nel corso di tale sopralluogo questo C.T.U. ha ispezionato entrambi gli immobili di che trattasi ed ha provveduto ad effettuare rilevazioni metriche e fotografiche degli stessi.

In data 17/10/2025 questo C.T.U. ha fatto istanza di proroga dei termini originariamente assegnati per l'espletamento dell'incarico ricevuto, regolarmente concessa dalla S.V.Ill.ma.

Svolti gli accertamenti ritenuti necessari nel corso dell'espletamento dell'incarico ricevuto, questo C.T.U. provvede a rispondere ai quesiti posti.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

Accerti e descriva, anche a mezzo di rappresentazione fotografica, previo sopralluogo gli immobili oggetto della domanda di divisione.

Gli immobili oggetto della domanda di divisione sono i seguenti:

- A) **Locale commerciale** posto a piano terra sito in Bari, avente accesso sia da via Guido De Ruggiero nn. 38-40 sia da via Pasquale Fiore nn. 43-45,

composto da due ampi ambienti con entrostante blocco servizi, della superficie coperta pari a circa 190 mq;

- B) **Locale autorimessa** posto a piano interrato sito in Bari, avente accesso dalla rampa posta su via Guido De Ruggiero n. 36, della superficie coperta pari a circa 680 mq.

Entrambe le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato di sette piani fuori terra destinati a civile abitazione, oltre il piano terra destinato a locali commerciali ed il piano seminterrato destinato a garage.

Tale fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '60 e, pertanto, la sua vetustà è superiore a 50 anni; ciononostante le condizioni di manutenzione del suo involucro appaiono attualmente discrete.

Lo stesso è ubicato nel quartiere S. Pasquale di Bari ed in buona posizione, in quanto dista meno di 500 metri dal Politecnico di Bari e meno di 1 km dalla stazione ferroviaria Bari - Centrale, ed è posizionato tra via Guido De Ruggiero - traversa che collega via Giuseppe Re David a viale Della Repubblica - e via Pasquale Fiore - traversa che collega via Giuseppe Zanardelli a via Della Repubblica.

Tali traverse, analogamente ad altre della stessa zona, hanno vocazione prevalentemente residenziale, mentre vedono l'insediamento di poche e modeste attività commerciali, invece più significative e fiorenti nel vicino viale della Repubblica e in viale Unità d'Italia.

Si procede, nel seguito, ad una descrizione più analitica di tali immobili, rimandando alla documentazione fotografica alla presente relazione allegata per l'apprezzamento di maggiori dettagli.

A) **LOCALE COMMERCIALE**

Descrizione – Caratteristiche prevalenti

Arch. Silvia Zaccaro
Via Orfeo Mazzirelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 3393162027 pec: silvia.zaccaro@pec.it

Locale commerciale sito in Bari, avente accesso sia da via Guido De Ruggiero nn. 38-40 sia da via Pasquale Fiore nn. 43-45.

Si sviluppa esclusivamente al piano terra, è dotato di due vetrine su via De Ruggiero – da cui attualmente vi è l'accesso principale – una vetrina e due porte su via Fiore.

E' composto di due ambienti, uno prospiciente via De Ruggiero di forma in pianta pressoché quadrata ed uno prospiciente via Fiore di forma in pianta trapezia, oltre blocco servizi entrostante.

La superficie coperta complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 190 mq e l'altezza interna netta è pari a circa 3,80 mt.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni di manutenzione, risultando evidenti migliorie alla stessa apportate più di recente rispetto all'epoca di costruzione e verosimilmente riconducibili all'attività commerciale in essa svolta dal conduttore (pub/sala ludica) a partire dall'anno 2018.

Il locale è provvisto di serrande metalliche motorizzate a chiusura delle vetrine e degli accessi prospicienti le due strade, pavimentazione in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei bagni pure in gres porcellanato, rivestimento delle pareti in carta da parati e stucchi, controsoffittature in gesso/cartongesso.

E' altresì dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo canalizzato, impianto elettrico e idrico fognante, funzionanti, nonché di impianto di allarme.

Identificazione Catastale

L'unità immobiliare risulta attualmente così censita al NCEU del Comune di Bari:

Arch. Silvia Zaccaro
Via Orfeo Mazzirelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 3393162027 pec: silvia.zaccaro@pec.it

Zona censuaria 2 - Foglio 113 - Particella 177 - subalterno 20 - categoria C/1 (negozi e botteghe) - classe 5 - consistenza 177 mq - superficie totale 192 mq - indirizzo: via Guido De Ruggiero n. 38-40, via Pasquale Fiore n. 43-45 - piano T - rendita € 7.038,79.

Intestati catastali:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per ¼;
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per ¼;
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per ¼;
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per ¼.

Confini

Con via Guido De Ruggiero, via Pasquale Fiore, altre unità immobiliari da due lati.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è attualmente nella disponibilità della conduttrice [REDACTED] giusta contratto di locazione del 03/04/2018 registrato a Bari il 13/04/2018 al n. 7276 serie 3T.

Nella stessa viene svolta attività commerciale di "Bar-Caffetteria-Pub-American Bar-Lounge Bar-Piccolo ristoro con intrattenimento di giochi che non prevedono vincite in denaro con postazioni di play station e x.box a pagamento a tempo di utilizzo da parte della clientela".

Formalità Pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile del 17/12/2024 prodotta da parte attrice si rileva che alla data del 16 dicembre 2024 tale immobile risulta libero da

Arch. Silvia Zaccaro
Via Orfeo Mazzirelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 3393162027 pec: silvia.zaccaro@pec.it

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della domanda di divisione giudiziale trascritta a Bari il 14 marzo 2024 ai nn. 12483/9619 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di citazione del 13 febbraio 2024 rep. n. 2275/2024.

B) LOCALE AUTORIMESSA

Descrizione – Caratteristiche prevalenti

Ampio locale autorimessa sito in Bari, avente accesso dalla rampa posta su via Guido De Ruggiero n. 36.

Si sviluppa esclusivamente al piano interrato ed è dotato di unica rampa di ingresso/uscita.

E' composto di due ampi ambienti tra loro comunicanti, di cui quello più prossimo alla rampa ha altezza interna pari a 4,28 mt circa, mentre quello retrostante ha altezza interna pari a 5,18 mt circa.

E' dotato, altresì, di altri piccoli locali ricavati nello spazio sotto rampa.

In corrispondenza di alcune pareti che delimitano l'unità immobiliare è presente una fascia della larghezza di circa 70 cm, sottoposta di livello rispetto a quello del pavimento dell'autorimessa, che costituisce intercapedine.

La superficie coperta complessiva dell'unità immobiliare, con esclusione della superficie delle intercapedini ma comprensiva della superficie occupata dalla rampa, è pari a circa 680 mq; pari a 620 mq circa escludendo la superficie occupata dalla rampa.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in discrete condizioni di manutenzione e destinata a garage aperto al pubblico.

Il locale è provvisto di cancello in ferro in corrispondenza della rampa di accesso al garage posta su via De Rugiero, pavimentazione in marmette di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

E' altresì dotato di impianto elettrico e idrico fognante, funzionanti, nonché di impianto antincendio con cisterna dedicata al gruppo antincendio.

Identificazione Catastale

L'unità immobiliare risulta attualmente così censita al NCEU del Comune di Bari:

Zona censuaria 2 - Foglio 113 - Particella 177 - subalterno 24 - graffata con particella 454 subalterno 25 - categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - classe 3 - consistenza 652 mq - superficie totale 692 mq - indirizzo: via Guido De Ruggiero n. 36 - piano S1 - rendita € 4.545,85.

Intestati catastali:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per ¼;
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per ¼;
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per ¼;
- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per ¼.

Confini

Con via Guido De Ruggiero, via Pasquale Fiore e particella 166.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è attualmente nella disponibilità del conduttore

giusta contratto di locazione del 18/12/2019 registrato a Bari il 20/12/2019 al n. 26478 serie 3T.

Nella stessa viene svolta attività commerciale di autorimessa.

Formalità Pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile del 17/12/2024 prodotta da parte attrice si rileva che alla data del 16 dicembre 2024 tale immobile risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della domanda di divisione giudiziale trascritta a Bari il 14 marzo 2024 ai nn. 12483/9619 a favore di contro derivante da atto di citazione del 13 febbraio 2024 rep. n. 2275/2024.

QUESITO N. 2

Proceda alla stima all'attualità dei predetti beni.

La stima all'attualità dei beni di che trattasi equivale a determinare il loro valore di mercato.

Il regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili, in base alla metodologia di stima diretta di tipo comparativo, prevede che occorra determinare il valore unitario di mercato (€/mq) ad essi attualmente attribuibile, il quale andrà poi moltiplicato per la superficie commerciale dei beni.

Arch. Silvia Zaccaro
Via Orfeo Mazzirelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 3393162027 pec: silvia.zaccaro@pec.it

Al fine di determinare, quindi, il più probabile valore di mercato degli immobili di che trattasi attraverso la procedura di stima diretta c.d. sintetico-comparativa, ossia confrontando gli stessi con altri immobili simili, posti in zone limitrofe e confrontabili a quella in cui essi si trovano, la sottoscritta, oltre a reperire i listini del mercato immobiliare messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in sigla OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dalla Camera di Commercio di Bari, ha svolto un'indagine volta a verificare l'esistenza di dati di compravendite di immobili ritenuti "comparabili" a quelli oggetto di stima, onde determinare un congruo valore unitario (€/mq) da porre alla base della stima.

Per quel che concerne la "superficie commerciale" dei beni si consideri quanto segue.

Per "superficie commerciale" di un immobile si intende quel parametro di mercato oggettivo cui ordinariamente si fa riferimento per le valutazioni patrimoniali, stabilito dalla norma UNI 10750:2005, e che viene determinata, caso per caso, in base a criteri stabiliti dalla medesima norma nonché dal DPR n. 138/98.

Per la determinazione della superficie commerciale del bene si fa riferimento a quanto indicato dal "Manuale operativo delle stime immobiliari" - elaborato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia del Territorio - il quale indica come la superficie commerciale sia data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Lo stesso "Manuale" prevede che la misurazione della superficie venga così effettuata:

➤ vani principali e accessori diretti:

la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne; i muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse unità immobiliari si considerano, nel tratto in comunione, nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Tanto premesso, si procede alla stima dei beni in comunione.

A) STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOCALE COMMERCIALE

La scrivente ha recuperato i dati delle seguenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima (categoria C/1) e situati nelle vicinanze:

- compravendita del novembre 2024 (categoria C/1) – superficie 158 mq – via Enrico Toti n. 20 (distanza circa 361 metri) – prezzo di vendita € 140.000,00 – valore unitario: 886,00 €/mq;
- compravendita del gennaio 2023 (categoria C/1) – superficie 259 mq – via Quarto n. 9 (distanza circa 357 metri) – prezzo di vendita € 250.000,00 – valore unitario: 965,25 €/mq;
- compravendita del giugno 2022 (categoria C/1) – superficie 139 mq – via Michele Galiani (distanza circa 358 metri) – prezzo di vendita € 125.000,00 – valore unitario: 899,28 €/mq;

Da cui si può ricavare un valore unitario medio pari a 916,84 €/mq.

Si consideri, inoltre, che i listini delle quotazioni immobiliari attualmente disponibili riportano quanto segue:

- l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate indica valori, per tale tipologia di immobili e in zona omogenea a quella in cui ricade l'immobile di che trattasi (B2 – Centrale – San Pasquale), che oscillano da un valore minimo di 1.400,00 €/mq ad un massimo di



1.800,00 €/mq per stato conservativo normale, con un valore medio pari a 1.600,00 €/mq;

- il Borsino Immobiliare, per la medesima zona, indica per tale tipologia di immobili valori che oscillano da un valore minimo di 1.047,00 €/mq ad un massimo di 1.703,00 €/mq, con un valore medio pari a 1.375,00 €/mq;
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio, per la medesima zona, indica per tale tipologia di immobili valori che oscillano da un valore minimo di 1.190,00 €/mq ad un massimo di 1.890,00 €/mq, con un valore medio pari a 1.540,00 €/mq.



Al fine di ricavare un congruo valore unitario da porre alla base della stima si procede a mediare il valore medio ricavato dalle compravendite con i valori medi ricavati dai listini.

Per cui si ottiene il seguente valore unitario medio:

$(914,84 \text{ €/mq} + 1.600,00 \text{ €/mq} + 1.375,00 \text{ €/mq} + 1.540,00 \text{ €/mq}) / 4 = 1.369,96 \text{ €/mq}$, che può essere arrotondato a 1.360,00 €/mq.



Per l'immobile in esame rilevano, poi, in senso positivo le sue buone condizioni. Come già riferito, infatti, risultano evidenti migliorie allo stesso apportate più di recente rispetto all'epoca di costruzione e verosimilmente riconducibili all'attività commerciale in essa svolta dal conduttore (pub/sala ludica) a partire dall'anno 2018.

Si ritiene, pertanto, di dover incrementare il valore ricavato del 10%, da cui ne deriva un valore unitario di mercato riferibile all'unità immobiliare pari a:

$1.360,00 \text{ €/mq} \times 1,10 = 1.496,00 \text{ €/mq}$, che può essere arrotondato a 1.500,00 €/mq.



Per la determinazione della superficie commerciale del bene si consideri che:

- superficie coperta unità immobiliare: 190,48 mq;
- superficie occupata da muri perimetrali di proprietà: 6,15 mq;
- superficie occupata da muri perimetrali in comune con adiacenti unità immobiliari: $19,13 \text{ mq} \times 50\% = 9,56 \text{ mq}$.



Pertanto la superficie commerciale del locale commerciale è pari a:

Arch. Silvia Zaccaro
Via Orfeo Mazzirelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 3393162027 pec: silvia.zaccaro@pec.it



$190,48 \text{ mq} + 6,15 \text{ mq} + 9,56 \text{ mq} = 206,19 \text{ mq}$, che può essere arrotondata a **206 mq**.

Al fine di determinare il valore di mercato di tale bene si provvede a moltiplicare il valore unitario ricavato per la sua superficie commerciale, da cui si ottiene:

$1.500,00 \text{ €/mq} \times 206 \text{ mq} = \text{€ } 309.000,00$.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del locale commerciale è pari a € 309.000,00.

B) STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOCALE AUTORIMESSA

La scrivente ha reperito dati di compravendite di immobili aventi stessa categoria catastale di quello oggetto di stima (categoria C/6) e situati nelle vicinanze.

Vi è da rilevare, tuttavia, che sebbene i dati ricavati dalle compravendite si riferiscano a immobili aventi stessa categoria catastale di quello oggetto di valutazione ed ubicati in zone limitrofe, non risultano ad esso simili.

Trattasi, infatti, di immobili di modesta superficie che evidentemente consistono in piccole autorimesse ad uso privato o box, verosimilmente pertinenziali a immobili residenziali (vedasi allegato 8).

Tali immobili, pertanto, non possono essere ritenuti comparabili a quello oggetto di stima che, come noto, è costituito da un intero garage, aperto al pubblico, della superficie di circa 680 mq.

Per locali autorimesse i listini delle quotazioni immobiliari attualmente disponibili indicano le seguenti quotazioni:

- l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate indica valori, per tale tipologia di immobili e in zona omogenea a quella in cui ricade l'immobile di che trattasi (B2 – Centrale – San Pasquale), che oscillano da un valore minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq per stato conservativo normale;

il Borsino Immobiliare, per la medesima zona, indica per tale tipologia di immobili valori che oscillano da un valore minimo di 1.165,00 €/mq ad un massimo di 1.661,00 €/mq.

Anche in tal caso vi è da considerare che i valori indicati dai listini sono certamente ricavati prevalentemente con riferimento a piccole autorimesse o box, frequentemente oggetto di compravendite.

E' evidente, infatti, che le compravendite di interi garage, soprattutto se di dimensioni significative, sono assai più sporadiche, anche in considerazione della più modesta disponibilità che degli stessi vi è sul mercato.

E, per altro verso, non può non tenersi in conto che, per immobili aventi stessa destinazione d'uso, quelli di superficie minore spuntano un valore di mercato unitario significativamente superiore rispetto a quelli di superficie notevolmente maggiore.

Per tutte tali ragioni, questo C.T.U. ritiene di dover assumere un valore unitario da porre a base della stima prendendo come riferimento i valori minimi ricavati dai listini, nonché di dover considerare un abbattimento di tali valori del 25%.

Per cui si ottiene il seguente valore unitario da porre alla base della stima:

$$(1.100,00 \text{ €/mq} + 1.165,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.132,50 \text{ €/mq.}$$

Praticando il su indicato abbattimento del 25% si ottiene:

$$1.132,50 \text{ €/mq} \times 0,75 = 849,38 \text{ €/mq, che può essere arrotondato a } 850,00 \text{ €/mq.}$$

Per la determinazione della superficie commerciale del bene si consideri che:

- superficie coperta unità immobiliare (compreso rampa): 679,66 mq, che può essere arrotondata a 680 mq.

Non si è considerata la superficie occupata dai muri perimetrali essendo gli stessi muri interrati e, comunque, controterra o aventi funzioni portanti.

Pertanto la superficie commerciale del locale autorimessa è pari a **680 mq**.

Al fine di determinare il valore di mercato di tale bene si provvede a moltiplicare il valore unitario ricavato per la sua superficie commerciale, da cui si ottiene:

850,00 €/mq x 680 mq = € 578.000,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa è pari a € 578.000,00.

QUESITO N. 3

Accerti la regolarità urbanistica dei beni immobili, indicando gli eventuali costi necessari per procedere alla relativa regolarizzazione urbanistica.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari ricade in zona di Rinnovo Urbano B/6 del vigente P.R.G..

Le pratiche edilizie relative alla sua costruzione sono le seguenti:

- Licenza di Costruzione n. 489 del 19/08/1968;
- Licenza Edilizia n. 141/489 del 21/03/1969 per variante allo stabile;
- Licenza Edilizia n. 800 del 17/11/1969 per rinnovo licenza al progetto di variante n. 141/1969.

Si evidenzia che la suddetta Licenza di Costruzione n. 489/68 segue una precedente pratica di Licenza Edilizia n. 1712 del 30/01/1968 ove si fa menzione a una irregolarità della copertura rinviando il parere favorevole a nuovo esame.

Tuttavia, con le suddette pratiche edilizie, successive a quest'ultima, viene espresso definitivo parere favorevole.

Il fabbricato di che trattasi è stato dichiarato abitabile in data 04/06/1970 giusta dichiarazione prot. n. 33165/uff.tec..

Inoltre, per quel che riguarda il locale commerciale, risultano agli atti:

- Comunicazione Inizio Lavori (CIL) n. 1749 del 21/05/2018 per manutenzione straordinaria con organizzazione interna degli spazi di locale adibito a bar, pub, piccolo ristoro, intrattenimento giochi e quant'altro necessario;

Trasmissione documentazione impiantistica prot. n. 43740 del 14/12/2018.

Pertanto, le unità immobiliari oggetto di divisione possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

QUESITO N. 4

Accerti se i predetti beni siano o meno comodamente divisibili tra le quattro parti processuali.

Per quanto riguarda il locale commerciale sussiste la possibilità fisica di suddividere lo stesso in due unità immobiliari distinte.

Come già riferito, infatti, tale locale commerciale è composto di due ambienti, uno prospiciente via De Ruggiero ed uno prospiciente via Fiore, nonché dotato di due accessi, uno da via De Ruggiero ed uno da via Fiore; inoltre, in entrambe tali porzioni sono presenti ambienti destinati a servizi.

Pertanto, realizzando una separazione fisica mediante un muro divisorio all'incirca in prossimità della mezzeria del locale (vedasi planimetria di suddivisione alla presente allegata), potrebbero ottenersi due unità immobiliari distinte. Una con accesso da via De Ruggiero della superficie coperta di circa 81 mq circa e della superficie commerciale di 89 mq, a cui può essere attribuito un valore di mercato pari a:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 89 \text{ mq} = \text{€ } 133.500,00.$$

Un'altra con accesso da via Fiore della superficie coperta di 109 mq circa, della superficie commerciale di 117 mq ed a cui può essere attribuito un valore di mercato pari a:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 117 \text{ mq} = \text{€ } 175.500,00.$$

Per conseguire tale suddivisione occorre, tuttavia, effettuare lavori edili e per la separazione degli impianti (elettrico, idrico e di condizionamento) in modo

da garantire una autonomia impiantistica a ciascuno di essi, nonché provvedere ad un frazionamento catastale del locale.

A tal fine è necessario redigere un progetto dell'intervento da realizzarsi, nonché provvedere ad elaborare e presentare pratiche amministrative per l'ottenimento dei necessari permessi.

Si evidenzia che, senza l'elaborazione di un progetto dettagliato dell'intervento non è possibile procedere ad una stima precisa dei costi a tal fine necessari, i quali, tuttavia, possono essere orientativamente stimati in maniera forfettaria, in base all'esperienza di questo C.T.U., in un importo di circa € 20.000,00.

Per quanto riguarda, invece, il locale autorimessa, a causa dell'unica rampa di ingresso/uscita di cui lo stesso è dotato non si ritiene sussista la possibilità di suddivisione dell'unità immobiliare in due unità immobiliari distinte e autonome.

In linea di principio potrebbe ipotizzarsi, al più, la possibilità – di fatto già perseguita per analoghi locali autorimesse – di suddividere l'unità immobiliare in più posti auto o box e procedere così con un frazionamento in più unità immobiliari del bene, in modo da poterle poi assegnare autonomamente. Tuttavia, vista la geometria dell'unità immobiliare e considerata la necessità di dover prevedere corsie di transito e manovra – che assieme alla rampa rimarrebbero comunque di proprietà comune – ne deriverebbe una riduzione della superficie fruibile e del relativo valore commerciale rispetto a quanto stimato per l'intera unità immobiliare.

In definitiva, non si ritiene che sussista la possibilità di una comoda divisione dei beni in comunione tra le quattro parti processuali, mentre sussisterebbe, al più, la possibilità di ottenere tre distinte unità immobiliari ai fini della divisione procedendo alla suddivisione del locale commerciale in due distinti

locali commerciali – sostenendo costi orientativamente stimati in € 20.000,00
- e considerando il locale autorimessa nella sua interezza.

QUESITO N. 5

*Predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i
condividenti, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove
occorrenti.*

I diritti dei condividenti sono i seguenti:

- [REDACTED] 1/4;
- [REDACTED] 1/4;
- [REDACTED] 1/4;
- [REDACTED] 1/4.

Considerato che:

- i condividenti (n. 4) risultano in numero maggiore dei beni immobiliari in
comunione (n. 2);
- i beni immobiliari facenti parte della massa ereditaria non hanno valori
equiparabili;

non sono configurabili progetti divisionali nel pieno rispetto dei criteri dettati
dall'art. 727 c.c. e che prevedano conguagli di danaro contenuti.

Pertanto, una prima ipotesi di modalità di scioglimento della comunione
ereditaria (**progetto divisionale n. 1**) è quella di prevedere la vendita degli
immobili e la suddivisione dell'effettivo ricavato tra i condividenti secondo le
suddette quote di diritto loro spettanti (1/4 ciascuna), precisando che, in caso
di vendita giudiziale, il ricavato potrebbe anche discostarsi dai valori di
mercato determinati da questo C.T.U..

Qualora, poi, vi fosse la disponibilità di alcuni dei condividenti
all'assegnazione totale o parziale in loro favore dei beni in comunione, sulla
base dei valori di mercato di tali immobili stimati da questo C.T.U., pari a €

309.000,00 per il locale commerciale e a € 578.000,00 per il locale autorimessa - per un valore complessivo pari a € 887.000,00 - e sulla base delle relative quote conseguentemente attribuibili ai condividenti, pari a:

- [REDACTED] (diritto 1/4): € 221.750,00;
- [REDACTED] (diritto 1/4): € 221.750,00;
- [REDACTED] (diritto 1/4): € 221.750,00;
- [REDACTED] (diritto 1/4): € 221.750,00;

potrebbero ipotizzarsi i seguenti progetti divisionali.

Progetto divisionale n. 2

Tale progetto divisionale prevede che uno dei condividenti si renda disponibile all'assegnazione in suo favore di entrambi gli immobili in comunione e provveda a corrispondere agli altri tre condividenti un conguaglio in danaro pari a € 221.750,00 ciascuno, per un totale di € 665.250,00.

Progetto divisionale n. 3

Tale progetto divisionale prevede che due dei condividenti si rendano disponibili all'assegnazione in loro favore di un bene in comunione.

In tale eventualità:

- l'assegnatario del locale commerciale, del valore di € 309.000,00, dovrà corrispondere un conguaglio in danaro pari a:
 $€ 309.000 - € 221.750,00 = € 87.250,00;$
- l'assegnatario del locale autorimessa, del valore di € 578.000,00 dovrà corrispondere un conguaglio in danaro pari a:
 $€ 578.000,00 - € 221.750,00 = € 356.250,00.$

Il conguaglio in danaro complessivamente ricavato dai due condividenti assegnatari, pari a € 443.500,00, andrà poi suddiviso tra i due condividenti non assegnatari in parti uguali, per un importo pari a € 221.750,00 ciascuno.

Progetto divisionale n. 4

Tale progetto divisionale prevede il preventivo frazionamento del locale commerciale in due distinti locali commerciali, in modo che ai fini della divisione risultino poi disponibili tre beni, ossia due locali commerciali ed il locale autorimessa.

Laddove vi fosse, pertanto, la disponibilità dei condividenti a sostenere le spese per il frazionamento del locale commerciale – orientativamente stimate in € 20.000,00 - nonché la disponibilità di tre dei condividenti all'assegnazione in loro favore di uno dei tre beni in comunione, si potrebbe configurare tale progetto divisionale:

- l'assegnatario del locale autorimessa, del valore di € 578.000,00, dovrà corrispondere un conguaglio in danaro pari a:

$$€ 578.000,00 - € 221.750,00 = € 356.250,00.$$

Mediante il conguaglio in danaro corrisposto dall'assegnatario del locale autorimessa si deve procedere a corrispondere i conguagli in danaro agli altri tre condividenti come di seguito riportato:

- l'assegnatario della porzione di locale commerciale della superficie commerciale pari a 89 mq e del valore di € 133.500,00 dovrà ricevere un conguaglio in danaro pari a:

$$€ 221.750,00 - € 133.500,00 = € 88.250,00;$$

- l'assegnatario della porzione di locale commerciale della superficie commerciale pari a 117 mq e del valore di € 175.500,00 dovrà ricevere un conguaglio in danaro pari a:

$$€ 221.750,00 - € 175.500,00 = € 46.250,00;$$

- il condividente non assegnatario dovrà ricevere un conguaglio in danaro pari a € 221.750,00.

§ § §

Arch. Silvia Zaccaro
Via Orfeo Mazzirelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 3393162027 pec: silvia.zaccaro@pec.it

20

Tanto riferito, la scrivente C.T.U., ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, oltre allegati come nel seguito indicati, e rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti o necessità.

Bari, 01 novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Silvia Zaccaro

Allegati:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Visure catastali delle unità immobiliari;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
5. Documentazione fotografica delle unità immobiliari;
6. Titoli edilizi;
7. Ipotesi divisione locale commerciale;
8. Quotazioni immobiliari comparabili;
9. Listini quotazioni immobiliari.