

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Prima Sezione Civile

Ill.mo G. Dott.ssa Rosella Nocera

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Nr. 2344/2023

Parte attrice:

Parte convenuta

Arch. Enrica Irace
Via Marco Partipilo, 16 Bari
Cell. 349-5525679
e.irace@virgilio.it
enrica.irace@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Ill.mo G. Dott.ssa Rosella Nocera

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento contenzioso promosso da

in danno di

Nr. 2344/2023

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Enrica Irace residente in Bari alla via Marco Partipilo n. 16, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.1414, nominata dal G. Dott.ssa Rosella Nocera, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento di rito all'udienza del giorno 26 giugno 2024, durante la quale gli è stato conferito l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

"il consulente, esaminata la documentazione in atti e compiuti gli accertamenti ritenuti opportuni per l'espletamento dell'incarico:

- 1. determini l'asse ereditario (fornendo apposito rilievo fotografico) della defunta) e ne accerti il valore all'attualità (facendo riferimento agli immobili ereditari indicati nell'atto di citazione);***
- 2. accerti la regolarità urbanistica degli immobili, indicando gli eventuali costi necessari per procedere alla relativa regolarizzazione urbanistica;***

3. *verifichi se sussistano vincoli di qualsivoglia natura sui beni oggetto di causa, che ne possano ostacolare la successiva alienazione;*
4. *tenendo conto del fatto che operano le norme sulla successione legittima e che è incontestato tra le parti che la quota spettante ai singoli germani Pantano (ovvero le odierne 4 parti processuali) sia pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno, accerti se i beni immobili caduti in successione siano o meno comodamente divisibili;*
5. *predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i coeredi, determinando anche gli eventuali congruagli in danaro ove occorrenti.*

Il termine concessogli per il deposito della bozza della relazione è fissato per il giorno 06 novembre 2024. Successivamente la sottoscritta chiedeva una proroga all'Ill.mo Giudice, ottenendo con provvedimento del 05/11/2024, la concessione di posticipare il termine per l'invio della bozza alle parti al giorno 06/02/2025.

Si premette che la sig.ra

il giorno è deceduta il giorno lasciando la sua eredità ai
germani
nata a

(RC) il

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire n. 1 sopralluogo (vedi All.A) presso i beni oggetto di contenzioso.

- 1- Come indicato nel Verbale di Conferimento incarico al CTU, il giorno 06/07/2024 alle ore 9:15, la sottoscritta CTU si è recata presso i luoghi oggetto di causa siti in Monopoli (BA) alla via Gaspare Farulla n.12 al

fine di dare inizio alle operazioni peritali. In tale occasione erano presenti la sig.ra _____ quale comproprietaria e parte attrice, il geom. Antonella de Marco quale CTP della parte attrice, la sig.ra _____ quale comproprietaria e parte resistente e l'avv. Vito Amodio quale legale della parte resistente. Effettuato l'accesso, la sottoscritta eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici dei beni oggetto di contenzioso. Alle ore 10:30 il CTU, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, chiudeva le operazioni peritali.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1

“Determini l'asse ereditario (fornendo apposito rilievo fotografico) della defunta _____ (deceduta il _____) e ne accerti il valore all'attualità (facendo riferimento agli immobili ereditari indicati nell'atto di citazione)”

Durante il corso del sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato il rilievo fotografico richiesto che si produce negli allegati G1 e G2.

I beni inseriti nell'atto di citazione risultano essere:

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Monopoli al foglio 10; particella 471; sub. 11; categoria A/3; classe 6; consistenza 5,5 vani; superficie catastale totale 115mq; superficie catastale escluse aree scoperte 110mq; rendita € 426,08; via Gaspare Farulla n. 12 Scala B Interno 2 Piano 1 (vedi All.B-C1-D)

Attualmente intestato a:

ASTE
GIUDIZIARIE® 1/4 – c.f. _____

ASTE
GIUDIZIARIE® - proprietà per _____

- proprietà per 1/4 – c.f.
- c.f.
- proprietà per 1/4 –
- proprietà per 1/4 –
- c.f.

A1) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Monopoli al foglio 10; particella 471; sub. 33; categoria C/6; classe 4; consistenza 16mq; superficie totale 18mq; rendita € 39,66; via Gaspare Farulla piano S1 (vedi All.B-C2-E)

Attualmente intestato a:

- 1/4 – c.f.
- proprietà per 1/4 – c.f.
- c.f.
- proprietà per 1/4 –
- proprietà per 1/4 –
- c.f.

Il CTU ritiene di dover sottolineare che dallo studio della documentazione in atti e della dichiarazione di successione registrata al volume 88888, nr. 305154 anno 2019, è emerso che nell'asse ereditario era ricompreso un terreno identificato catastalmente al N.C.T. al Comune di Monopoli fg. 37 part. 476 che non verrà inserito nella stima per la quale la sottoscritta è stata nominata, poiché tale bene non è stato inserito nell'atto di citazione agli atti della procedura di contenzioso al quale il CTU è chiamato a far riferimento.

A) Unità immobiliare: foglio 10- particella 471- sub 11

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad uno stabile sito alla via Gaspare Farulla nr.12 in Monopoli (BA), edificato in data antecedente al 1979. All'unità immobiliare si accede attraverso un portone prospiciente via Farulla dopo aver superato una rampa di scale. Lo stabile ha una forma abbastanza regolare ed è composto da due piani oltre il piano rialzato, il lastrico solare ed il piano interrato adibito a box auto. La sua struttura risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione al quarzo di colore chiaro, i balconi aggettanti sono delimitati da parapetti in muratura. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni e la cucina, il tutto completato da due balconi di cui uno dotato di vano tecnico (vedi All.G1).

- Finiture interne: la pavimentazione dell'unità immobiliare è realizzata in granito di colore rosso con battiscopa. La finitura delle pareti è realizzata con pitturazione di color chiaro e i soffitti tinteggiati di colore bianco. I bagni risultano realizzati con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica.

- Serramenti: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è blindata ed è costituita da un battente, mentre le porte interne sono realizzate in legno trattato con mordente trasparente, alcune presentano inserti in vetro. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC effetto legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica e dotati di zanzariere con telaio in alluminio.

- Servizi igienici: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

- Superfici esterne: l'unità immobiliare è dotata di due balconcini entrambi pavimentati con piastrelle di ceramica antigeliva.



- Impianti presenti:

- idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, alimentato da caldaia;
- riscaldamento del tipo autonomo a gas, realizzato con caldaia ed elementi radianti in ghisa;
- elettrico, parzialmente fuori traccia, da adeguare alla normativa vigente il cui costo si stima pari a circa 150 euro/mq.

Inoltre, è presente l'impianto video-citofonico, TV e n.1 condizionatore ubicato nel disimpegno.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato buono.

Il CTU ha appreso dall'amministratore pro-tempore geom. Michelangelo Pisauro che i germani, alla data del 23/01/2025, risultavano debitori di una quota pari a €600,00 salvo eventuali conguagli (vedi All.S).

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di "stima sintetico-comparativa". Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formati sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione comparati con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a Febbraio 2025 e con i dati estratti dal portale dell'OMI riferiti al primo semestre 2024.

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio parametrizzare il legame costi/proprietà, come già detto, risultano essere i seguenti:

(k₁) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per l'unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_1) = 1$$

(k₂) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge. Considerando l'anno di costruzione e la carenza delle certificazioni, il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_2) = 0,98$$

(k₃) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_3) = 1$$

(k₄) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la planimetria dell'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_4) = 1$$

(k₅) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura. Considerata la destinazione dell'unità immobiliare e

l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_5) = 1$

(k_6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_6) = 1$

(k_7) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento. Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_7) = 1$

(k_8) – Coefficiente di piano –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è ubicata ad un'altezza che non limita la vista e che rende il bene meno soggetto ad effrazioni. Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_8) = 0,99$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a febbraio 2025 ed i dati estratti dal portale dell'OMI riferiti al primo semestre 2024, sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 1.500,00€/mq e 1.800,00€/mq.

Durante il corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare che ha permesso di calcolare la superficie commerciale del bene come di seguito tabellata (vedi All.F1):

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso	mq 6,32
Soggiorno	mq 19,57
Disimpegno	mq 4,40
Camera 1	mq 9,23
Camera 2	mq 16,51
Bagno 2	mq 1,76
Camera 3	mq 12,24
Bagno 1	mq 6,75
Cucina	mq 16,80
TOTALE	mq 93,58

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	93,58 mq
Superficie balconi (13,72mqx1/4=3,43mq)	13,72mq
Superficie lorda 93,58mqx15%=14,04mq	93,58mq+14,04mq=107,62mq
Superficie commerciale	107,62+3,43=111,05mq

- sup. commerciale: 111,05mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = 111,05 \times € 1.650,00 \cong € 183.235,00$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,98 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,99) \times € 183.235,00] \cong € 177.775,00$$

A1) Unità immobiliare: foglio 10- particella 471- sub 33

Al box auto si accede attraverso una rampa delimitata da un cancello carrabile in metallo zincato. L'accesso all'area di manovra è risultato essere in comune con

altri box. Il bene è delimitato da una porta basculante in acciaio zincato con sistema manuale di apertura. La sua forma è rettangolare, dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con la presenza di una pilozza, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e non è stata rilevata la presenza di servitù di passaggio, mentre è stata rilevata la presenza di piccole macchie di umidità da risalita. La pavimentazione è in marmette di cemento, l'altezza di interpiano è pari a circa 3,10m (vedi All.G2). Per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, i valori di mercato sono compresi tra 600,00€/mq e 1.100,00€/mq. Lo stato di manutenzione e conservazione del box complessivamente è risultato buono. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F2), risulta essere:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie box auto	17,25mq

- sup. commerciale : 17,25mq

si ottiene:

$$(V_{\text{box}}) = \text{mq } 17,25 \times \text{€ } 850,00 \cong \text{€ } 14.665,00$$

Il valore complessivo dei beni inseriti nell'atto di citazione facenti parte della massa ereditaria risulta essere:

$$V_{\text{imm}} + V_{\text{box}} = \text{€ } 177.775,00 + 14.665,00 \cong \text{€ } 192.440,00$$

Così come specificato dall'Amministrazione condominiale, essendoci un sospeso di €600,00, si provvede a defalcare tale importo dalla suddetta valutazione ottenendo:

$$\text{€ } 192.440,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 191.840,00$$

Quesito 2

“Accerti la regolarità urbanistica degli immobili, indicando gli eventuali costi necessari per procedere alla relativa regolarizzazione urbanistica”

La sottoscritta ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia e urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli. A seguito di tali ricerche, è stata reperito l'Atto di Convenzione stipulato dal Notaio in Bari dott. Biagio Franco Spano tra il Comune di Monopoli e la Cooperativa Edilizia “Stella” che ha realizzato gli immobili (vedi All.H).

Inoltre, è stata reperita la *“Convenzione per la esecuzione degli oneri di urbanizzazione primaria ...”* del 12 ottobre 1981 rep. n. 1989 racc. n.869 stipulata dal Notaio in Bari dott. Biagio Franco Spano (vedi All.I) ed anche l'atto di destinazione a parcheggio stipulato dal Notaio in Bari, dottor Biagio Franco Spano avente rep. n. 6492 del 20 novembre 1985 (vedi All.L).

I beni appartengono ad uno stabile realizzato a seguito di Rilascio di Concessione Edilizia n. 6603/79 del 16/10/1981 pratica n. 4433 per *“la costruzione di fabbricati per alloggi sociali a realizzarsi nel P.E.E.P. – comprensorio 1 – lotto nr.2 – blocco I -L-”* (vedi All.M). La sottoscritta ha reperito la variante ai lavori concessa dal Comune di Monopoli con Concessione Edilizia prot. n.27075/83 del 10/03/1984 (vedi All.N). Inoltre, è stata reperita una successiva variante ai lavori concessa dal Comune di Monopoli con Concessione Edilizia prot. n.13419/86 del 10/10/1986 (vedi All.O) tramite la quale è stato verificato che l'unità immobiliare è risultata conforme a quanto asseverato presso gli uffici competenti. Si allega anche l'Autorizzazione di Usabilità Agibilità e Abitabilità prot. nr.17870/83 del 28/11/1986 (vedi All.P).



Si allega inoltre, “Assegnazione numerazione civica – pratica 8456” del 08/06/1987 prot.18754 (vedi All.Q).

Quesito 3

“Verifichi se sussistano vincoli di qualsivoglia natura sui beni oggetto di causa, che ne possano ostacolare la successiva alienazione”

La sottoscritta ha trasmesso all’Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, istanza affinché venisse effettuato il calcolo del corrispettivo per l’eliminazione dei vincoli convenzionali al fine di conoscere il valore con il quale riscattare i beni oggetto di stima. Inoltre, è stato richiesto, nel caso in cui non fosse necessario versare da parte degli eredi alcun importo, una liberatoria che svincoli i beni dalla Convenzione stipulata in data 15 aprile 1981 Rep. n. 1603 Racc. n. 709 tra il Comune di Monopoli e la Cooperativa Edilizia “Stella” avente ad oggetto *“la cessione del diritto di proprietà sulle aree dei lotti del piano di zona di cui alla legge 18 aprile 1962 numero 167 e successive modifiche ed integrazioni”* (vedi All.H).

Alla data della trasmissione della bozza di relazione ai legali delle parti, la sottoscritta non aveva ancora ricevuto nessuna comunicazione in merito all’istanza presentata, per cui si riservava di integrare gli eventuali importi che sarebbero stati trasmessi non appena l’Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli si fosse espresso in merito a quanto dalla sottoscritta richiesto. Successivamente, in data 14/03/2025 la sottoscritta CTU riceveva dal Comune di Monopoli nota prot. 0018699/2025 del 14/03/2025 (vedi All.R), nella quale veniva precisato che *“l’immobile è libero da vincoli e può essere oggetto di cessione o locazione a chiunque ed a qualsiasi prezzo”*. Per cui si può affermare che i beni non sono soggetti ad alcun vincolo che possa vietarne la vendita.



Quesito 4

“Tenendo conto del fatto che operano le norme sulla successione legittima e che è incontestato tra le parti che la quota spettante ai singoli germani Pantano (ovvero le odierne 4 parti processuali) sia pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno, accerti se i beni immobili caduti in successione siano o meno comodamente divisibili”

In base a quanto rilevato durante il corso del sopralluogo e quanto reperito presso gli uffici di competenza, la sottoscritta ritiene che i beni non siano comodamente divisibili.

Quesito 5

“Predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i coeredi, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove occorrenti”

La sottoscritta precisa ulteriormente che nell'elenco dei beni inventariati nella dichiarazione di successione risulta esserci un terreno non inserito nell'atto di citazione, motivo per cui non è stato oggetto di stima nella presente relazione.

Dal valore di stima calcolato per l'unità immobiliare unitamente al valore del box si è potuto calcolare il valore della piena proprietà dei beni oggetto di contenzioso, per cui ora è possibile individuare il valore della quota indivisa ed indivisibile dei germani

per cui la sottoscritta ha così determinato il valore:

$$Q_{\text{indivisa}} = \frac{V_{\text{imm}} \times 1}{4}$$

da cui si ottiene: $Q_i = \frac{191.840,00 \times 1}{4} \cong 47.960,00$

Eredi	Quote asse ereditario	Importi
	1/4	€ 47.960,00
	1/4	€ 47.960,00
	1/4	€ 47.960,00
	1/4	€ 47.960,00
TOTALE		€ 191.840,00

4. CHIARIMENTI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLE PARTI

La sottoscritta arch. Enrica Irace, ha inviato all'avv. Pierfelice Annese per la parte ricorrente, all'avv. Vito Amodio in qualità di legale della parte resistente, a mezzo mail pec, la bozza della relazione tecnica così come disposto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Rosella Nocera.

4.1 Osservazioni dell'avv. Pierfelice Annese

Non è pervenuta alcuna osservazione (vedi All.T).

4.2 Osservazioni dell'avv. Vito Amodio

Non è pervenuta alcuna osservazione (vedi All.U).

5. CONCLUSIONI

Il CTU ritiene di dover precisare che, come meglio esplicitato nel quesito n. 3, l'eventuale importo relativo al versamento del corrispettivo relativo all'eliminazione dei vincoli inerenti alla convenzione precedentemente citata, dovrà poi essere ripartito in parti uguali fra i germani.

La sottoscritta sottolinea che, ottenuta la nota del Comune di Monopoli contenente la liberatoria (vedi All.R) non risulta necessario apportare alcuna

modifica alla stima già trasmessa, ai rispettivi legali delle parti, con la bozza di relazione.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 06 aprile 2025

Il C.T.U.
arch. Enrica Irace

