

TRIBUNALE DI BARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE

PROCEDIMENTO N. 10536/2021 R.G.

- RELAZIONE PERITALE -

Attore: Sig. _____ (rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Fiore);

Convenuta: Sig.ra _____ (rappresentata e difesa dall'Avv. Filippo Brescia);

Giudice: Dott. Emanuele Pinto;

Consulente tecnico d'Ufficio: Ing. Emanuele Palella.

1) INTRODUZIONE E SCOPO DELLA CONSULENZA

Con nomina del 10/04/2024 il Giudice Dott. Emanuele Pinto nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. Emanuele Palella, nato a Bari il 04/12/1979 con studio professionale in Bari- via Umberto I, n. 180 - 70129, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n. 8677 e all'albo dei CTU del tribunale di Bari al n. 2683, quale, nella causa civile n. 10536/2021 R.G., formulando i seguenti quesiti:

1) ispezioni e descriva il bene oggetto di divisione immobile sito in Gioia del Colle alla Via Regina Elena n. 30 (in NCEU al fg. 61,

1/18

CTU Ing Emanuele PALELLA



p.lla 4246, sub 11);

2) rediga una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma 1, disp. att., c.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata;

3) verifichi l'esistenza o meno del Permesso di Costruire, anche in sanatoria, specificandone gli estremi, constatandone l'effettiva esistenza e la riferibilità agli immobili di cui trattasi (se del caso acquisendone copia presso i Pubblici Uffici) ed indicando se la situazione attuale di fatto sia conforme o meno a quella di cui al Permesso;

4) fornisca una stima del valore di mercato del bene all'attualità;

5) fornisca una stima del valore locativo figurativo del bene dall'aprile 2018 e sino all'attualità;

6) verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità dell'immobile;

7) fornisca ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della divisione.

In sede di giuramento il Giudice stabiliva che la bozza della relazione peritale fosse inviata alle parti entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, ovvero assegnava alle parti costituite termine di 30 giorni per comunicare eventuali osservazioni al CTU, al quale assegnava termine di 30 giorni per il per il deposito della perizia finale.

In data 03/09/2024 ad accettazione dell'istanza del CTU, il Giudice concedeva 60 gg di proroga con le seguenti scadenze:

invio della bozza peritale ai CTP al 20/11/2024, termine per le osservazioni dei CCTPP al CTU al 20/12/2024 e termine finale per il

2/18

CTU Ing Emanuele PALELLA



deposito della relazione peritale al 20/01/2025.

2) CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI:

in data 20/05/2024 dava inizio all'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa, effettuava rilievo dettagliato dell'edificio oggetto di causa per poter rispondere ai quesiti posti e per effettuare un tentativo di bonario componimento;

in data 10/07/2024 durante il prosieguo delle operazioni peritali presso il proprio studio effettuava un tentativo di bonario componimento tra le parti dando termine di 10 giorni alle stessi per la risposta;

in data 20/09/2024 durante il prosieguo delle operazioni peritali presso il proprio studio gli avvocati rappresentanti le parti comunicavano di non aver raggiunto alcun tentativo di conciliazione.

le presenze alle operazioni peritali sono evincibili dai verbali allegati.

3) RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL CTU:

3.1) ispezioni e descriva il bene oggetto di divisione immobile sito in Gioia del Colle alla Via Regina Elena n. 30 (in NCEU al fg. 61, p.lla 4246, sub 11):

Trattasi di un appartamento ubicato al terzo piano con ripostiglio in terrazza, facente parte di un immobile ubicato a Gioia del Colle ad angolo tra via Regina Elena e via Flora, costruito negli anni '50 con muratura portante in tufo e solai pieni in latero cemento, caratteristiche tipiche delle costruzioni dell'epoca e della zona, l'immobile si presenta nella sua globalità in uno stato vetusto di conservazione sia nel prospetto che negli impianti, da un portone in legno si accede ad un androne condominiale e poi alla scala che conduce ai vari piani,



manca

l'ascensore.



3.2) rediga una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma I, disp. att., c.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata:

3.2.1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Appartamento (descritto al punto 1 e 2.2), confina a Nord con appartamento del medesimo immobile, ad Ovest con via Flora e ad Est con cortine interno.

4/18

CTU Ing Emanuele PALELLA

E' allibrato al catasto fabbricati:

foglio 61, particella 3995, sub. 15, cat. a/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 m, totale escluso le aree scoperte 73 mq, rendita € 289,22, intestato a:

-

proprietà' ½;

proprietà' ½.

3.2.2) una sommaria descrizione del bene:

L'appartamento oggetto di perizia si trova al terzo ed ultimo piano e si trova al proprio interno in discreto stato di conservazione, la planimetria catastale risale al 1954 ed è difforme stato dei luoghi, l'altezza interna rilevata è di 3,10 mt. l'esposizione prevalente è a Ovest con ulteriore affaccio nel cortile interno dato da un piccolo balcone della cucina non presente nella planimetria catastale e nemmeno nella licenza di costruzione.

Completano l'appartamento un soggiorno con balcone su via flora, una camera da letto con finestra, un ingresso ed il bagno con finestra nel cortile interno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia posizionata all'esterno, sul balcone interno e di un climatizzatore montato spalla a spalla posizionato tra la camera da letto ed il soggiorno.

Dalla nota di trascrizione dell'atto del notaio Giovanni Petruzzellis si evince la presenza di un ripostiglio ubicato sulla terrazza che è stato

5/18



rilevato durante il sopralluogo effettuato.

Foto 1 soggiorno

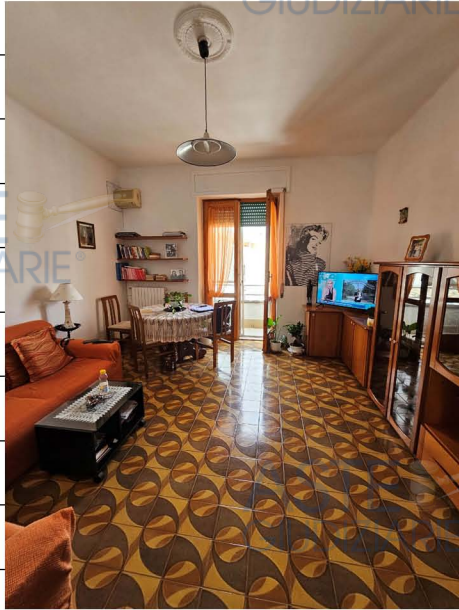


Foto 2 cucina

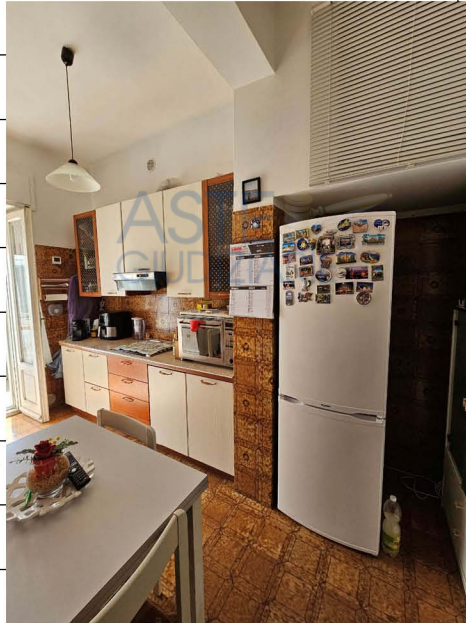


Foto 3 camera da letto



Foto 4 bagno



Foto 5 ingresso

Foto 6 corridoio



Foto 7 balcone interno da sanare

Foto 8 ripostiglio sul terrazzo



Foto 9 caldaia

Foto 10 climatizzatore



3.2.3) lo stato di possesso del bene:

il bene è occupato dalla Sig.ra

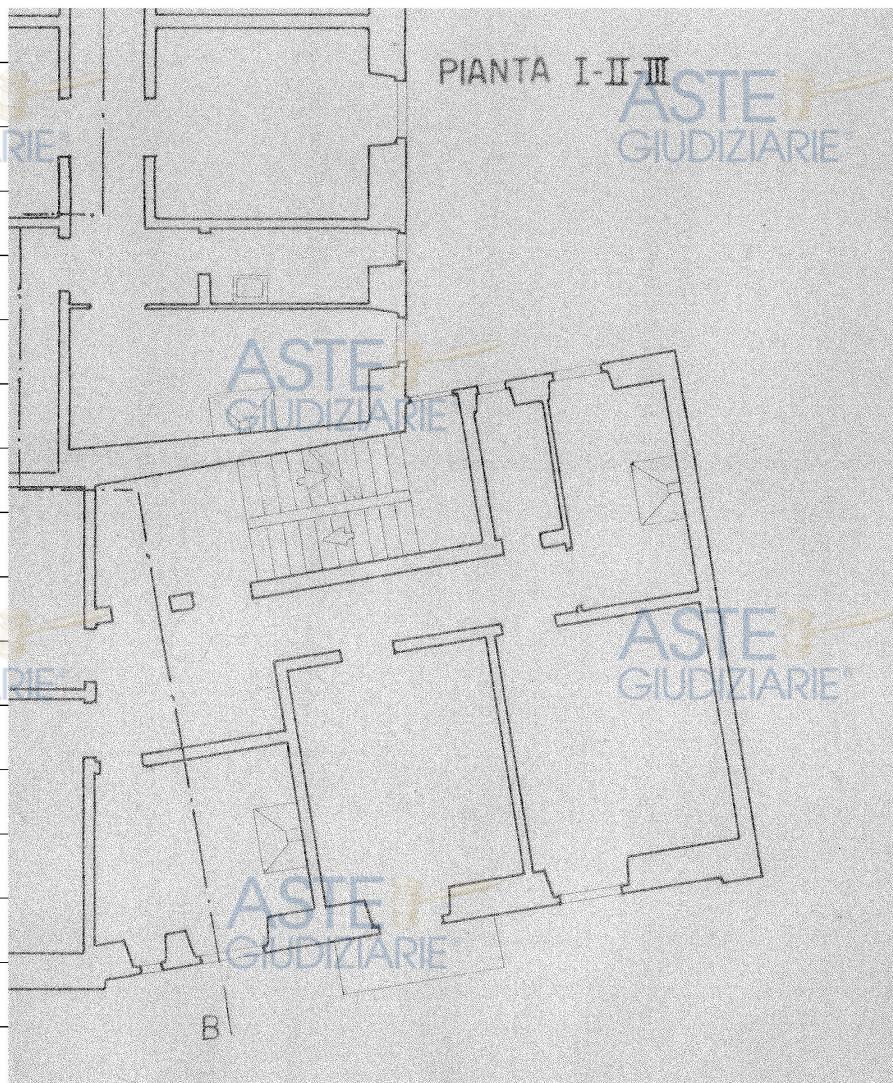
3.2.4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene:

L'ispezione ipotecaria in data 28/10/2024 non ha rilevato alcuna formalità gravante sul bene oggetto di perizia e la dichiarazione dell'amministratore datata 04/06/2024 dimostra la regolarità dei pagamenti e fissa la quota mensile a € 31,00.

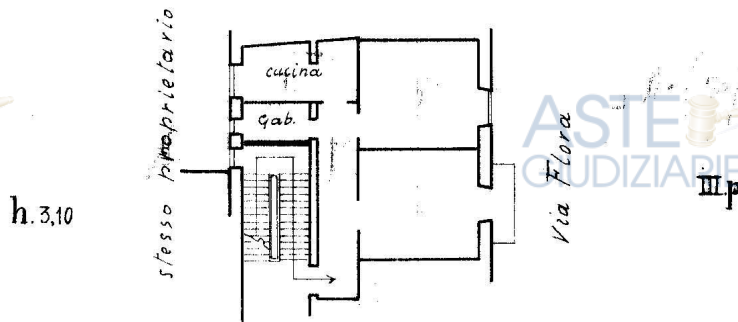


3.2.6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità:

l'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato edificato con licenza edilizia del 23/07/1952, si riporta stralcio della planimetria della suddetta licenza:



È stato accatastato al catasto urbano del comune di Gioia del Colle in a data 10/11/1954, si riporta stralcio della planimetria catastale:



E' stato dichiarato abitabile il 05/11/1954.

3.2.7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa:

dal sopralluogo effettuato è emersa l'esistenza di un balcone sul retro fruibile dalla cucina e prospiciente nel prospetto interno.

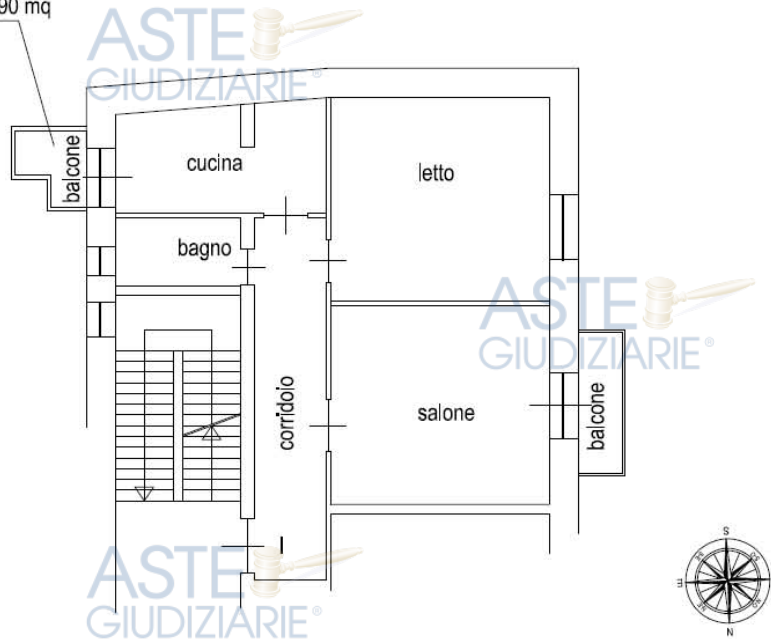
Non è possibile datare con assoluta certezza tale oggetto, ma considerando che è in continuità con la struttura ed valutando il grado di vetusta simile al resto dell'edificio si presume che tale manufatto risalga all'epoca della costruzione.

Tutto ciò detto è possibile sanare tale opera mediante accertamento di conformità, ovvero SCIA in sanatoria ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 37.



TERZO PIANO SCALA 1:100 H=3,10 m

balcone da sanare 1,90 mq



Inoltre è necessario regolarizzare il ripostiglio sul lastrico solare mediante pratica catastale "docfa", in ampliamento, possibile in virtù della citazione presente nell'atto del 03/03/1954.

LASTRICO SOLARE SCALA 1:100 H=2,60 m

ripostiglio da accatastare



Si stima che il costo della SCIA in sanatoria e dell'accatastamento

ammonti a 4.000,00 €, comprensivi di sanzioni.

3.3) verifichi l'esistenza o meno del Permesso di Costruire, anche in sanatoria, specificandone gli estremi, constatandone l'effettiva esistenza e la riferibilità agli immobili di cui trattasi (se del caso acquisendone copia presso i Pubblici Uffici) ed indicando se la situazione attuale di fatto sia conforme o meno a quella di cui al

Permesso:

come precedentemente detto ed argomentato, l'immobile è stato edificato con licenza edilizia del 23/07/1952 che si allega (all. 3), lo stato di fatto è difforme rispetto alla situazione rappresentata nella licenza di costruzione e nell'accatastamento, per la presenza di un balcone nel retro e di un ripostiglio sulla terrazza condominiale.

Il costo della sanatoria e dell'accatastamento in ampliamento per la presenza del balcone e del ripostiglio al lastrico solare si pari a 4.000,00 €, comprensivi di sanzioni, si precisa che tale operazione è necessaria ai fini della legittimità dell'immobile e quindi ai fini del passaggio di proprietà.

3.4) fornisca una stima del valore di mercato del bene all'attualità:

Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino"

12/18



di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare.

Pertanto lo scrivente, avuto riguardo del:

- ubicazione dell'immobile;
 - attuale destinazione urbanistica;
 - dell'attuale stato di conservazione;
 - del rilevanza di un terzo piano e della mancanza di ascensore;
 - dell'attuale situazione del mercato dei immobiliare;
 - dei valori immobiliari estrapolati dai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare del primo semestre 2024, dalla quale risulta che: la zona in questione risulta essere zona semicentrale codice B1 zona centrale, che per abitazione di tipo economico con uno stato conservativo normale il valore di mercato rientra in un range compreso tra un minimo di **700,00 €** ad un massimo di **1.050,00 €**;
 - di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro lordo l'importo unitario di €/mq **875,00**.

Calcolando la superficie commerciale dell'appartamento, in base alla quale si considera:

- la superficie degli ambienti principali al 100 %;
- la superficie dei balconi al 25 %

si ottiene la seguente superficie commerciale pari a 72,00 mq

si ottiene il valore €/mq 875,00 x 72,00 mq = € 63.000,00.

A tale cifra bisogna detrarre il costo della pratica in sanatoria e dell'accatastamento stimata, come detto in precedenza, in € 4.000,00.

13/18



Si ottiene un valore finale di € 59.000,00.

3.5) fornisca una stima del valore locativo figurativo del bene dall'aprile 2018 e sino all'attualità:

Il valore locativo al 2018 può essere individuato utilizzando il valore medio dei valori locativi dati dai valori immobiliari estrapolati dai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare del primo semestre 2018, dalla quale risulta che: la zona in questione risulta essere zona semicentrale codice B1 zona centrale, che per abitazione di tipo economico con uno stato conservativo normale il valore di mercato rientra in un range compreso tra un minimo di 2,60 €/mq ad un massimo di 3,6 €/mq.

Si stima un valore locativo di 3,10 €/mq che moltiplicato per la superficie di 72,00 mq si ottiene il valore locativo dell'immobile pari a 223,20 € arrotondato a 225,00 €.

Considerando una rivalutazione istat e l'aumento dei canoni di locazione di stima un aumento del canone biennale del 6% si ottiene il seguente canone di locazione:

04/2018-03/2020 = 24 mesi x € 225,00= € 5.400,00;

04/2020-03/2022 = 24 mesi x € 238,00= € 5.712,00;

04/2022-03/2024= 24 mesi x € 257,00= € 6.168,00;

04/2024-11/2024= 8 mesi x € 277,00= € 2.216,00.

Per un totale di € 19.496,00.

3.6) verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità dell'immobile:

viste le dimensioni, la morfologia ed il valore dell'appartamento non è

14/18



possibile effettuare divisibilità o frazionamento.

3.7) fornisca ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della divisione:

Come ampiamente argomentato l'immobile de quo necessita di pratica in sanatoria SCIA ed aggiornamento catastale, necessari per conferire la legittimità.

Si precisa che durante le operazioni peritali il CTU ha effettuato un tentativo di bonario componimento sulle cifre determinate dalla stima effettuata utilizzando i valori omi risalenti al secondo semestre 2023 senza ottenere alcun accordo, a tal proposito l'Avvocato Filippo Brescia difensore della Sig.ra _____ nelle osservazioni del 02/12/2024 (all. 12) chiedeva di allegare la pec del 04/09/2024 dalla quale si evinceva la disponibilità della sua assistita a conciliare secondo i valori forniti dal CTU.

4) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

4.1) in risposta alle osservazioni mosse dall'Avvocato Filippo Brescia:

Secondo i calcoli della Sig.ra _____, il canone iniziale di €.225,00, a gennaio 2019 si rivalutava ad €.226,19, nel 2020 ad €.227,04, nel 2021 ad €.227,38, nel 2022 ad €.235,40, nel 2023 ad €.252,70 e nel 2024 ad €.254,22.

Si precisa che la rivalutazione a cui ci si riferisce non è solo rispetto all'indice ISTAT ma anche all'aumento dei valori locativi dal 2018 all'attualità, pertanto lo scrivente CTU stimava una percentuale pari al 6% che tenesse conto di entrambi i fattori.

Pertanto si corregge dalla bozza peritale e si ringrazia l'avvocato per aver fornito lo spunto per la precisazione.

4.2) in risposta alle osservazioni mosse dall'Arch. Vacca per conto del



Geom

ha ottenuto il valore del bene pari ad € 63.000,00 solo perché ha erroneamente mutato l'importo unitario, stimato in €/mq 750,00, con €/mq 875,00.

si ringrazia il CTP per la segnalazione dell'errore nella bozza peritale, che in realtà non è nel valore finale di 875,00 €/mq, valore corretto, ma nei valori OMI descritti, in quanto il range 600,00 €/mq - 900,00 €/mq era appartenente ai valori del 2023 inseriti come già descritto solo per il tentativo di bonario componimento, invece i valori giustamente considerati dallo scrivente CTU sono i valori risalenti all'anno 2024 ovvero il range 700,00 €/mq - 1.050,00 €/mq che danno un valore medio ritenuto giusto anche per altre caratteristiche dell'appartamento è di 875,00 €/mq.

Rispetto alle osservazioni mosse relativamente al canone di locazione stimato dal CTU, lo stesso fa presente che va ritenuto più attendibile un valore dato dall'osservatorio del mercato immobiliare, che coinvolge un numero elevato di immobili, rispetto ad un altro immobile di proprietà dello stesso attore o dell'immobile adiacente, per'altro si evince dalla dichiarazione allegata dallo stesso CTP che la rendita catastale di detto appartamento con i seguenti dati catastali fg. 61, p.lla 3995, sub 14 (e non quelli citati erroneamente nella dichiarazione fg. 3995, sub 14) è di 340,86 € superiore alla rendita dell'appartamento oggetto di causa pari a 289,22 €.

16/18

CTU Ing Emanuele PALELLA



5) ALLEGATI

01 Verbali delle operazioni peritali;

02 schede catastali;

03 licenza edilizia – abitabilità;

04 dichiarazione amministratore;

05 ispezione ipotecaria;

06 planimetria stato dei luoghi;

07 atto di compravendita;

08 valori OMI 2023;

09 valori OMI 2018;

10 valori OMI 2024

11 bozza peritale

12 osservazioni alla bozza peritale parte resistente;

13 osservazioni alla bozza peritale parte ricorrente

6) CONCLUSIONI

Si ringraziano le parti per aver fornito delle osservazioni che hanno permesso al CTU di correggere la bozza peritale, tuttavia le conclusioni a cui il CTU è giunto sono le medesime, che brevemente si riepilogano:

- è stato stimato una canone di locazione relativo all'anno 2028 di 225,00 €/mq per un importo di canoni totali dal 04/2018 al 11/2024 di € 19.496,00;

- è stato stimato come valore dell'immobile 63.000,00 €, tuttavia si rendono necessarie circa 4.000,00 € per le spese relative alla sanatoria necessaria per regolarizzare l'immobile.

17/18

CTU Ing Emanuele PALELLA



La presente relazione di perizia si compone di n. 18 pagine e n. 13 allegati che costituiscono parte integrante della stessa.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito.

Bari, 23/12/2024

Il C.T.U.
Ing. Emanuele PALELLA

