



# Tribunale Civile di Bari

I° SEZIONE

Giudice: Dott. S. ANFOSSI

Proc. N° 12241/2020 R.G.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

c/

C.TU: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata e Divisione Bari, n. 128, 70124, Bari  
Telefono 080/5794838 - Fax 080/2191161  
P.IVA 05468270722

## PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica è stata redatta dallo scrivente, **dott. ing. Pasquale MAURELLI**, con studio in Bari alla via Brigata e Divisione Bari, n. 128, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n° 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n°. 242, all'albo dei Consulenti Tecnici al n°. 1758, negli elenchi speciali della Procura di Trani, ed al Ruolo Nazionale Periti Assicurativi IVASS al n.° P000007642, per incarico ricevuto il giorno 11.07.2022 dal G.I. dott. Giuseppe Marseglia.

l'Ill.mo Giudice concedeva al C.T.U. il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per la comunicazione della relazione direttamente ai CC.TT.PP.; assegnava il termine di 30 giorni alle parti per far pervenire direttamente al C.T.U. eventuali osservazioni alla relazione e per scambiarle con gli altri CC.TT.PP., e l'ulteriore termine di 30 giorni al C.T.U. per il deposito in cancelleria della relazione integrativa in risposta alle eventuali osservazioni dei CC.TT.PP..

I predetti termini venivano differiti e giusta verbale di udienza del 16/01/2023 l'udienza veniva rinviata al 24/04/2023.

## SINTESI DEGLI ATTI PROCESSUALI

I sigg.ri

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

rappresentati e difesi dall'avvocato **Denis**

**Marini, del Foro di Pesaro**, con Studio in Pesaro alla via XXIV Maggio n.  
56, espongono quanto segue:

*i sig.ri*

*come sopra nati e residenti, sono comproprietari*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*con i sig.ri, /*

*residente in*

*i*

*,*

*/*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*,*

*,*

*/*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*,*

*nata*

*residente*

*a Bari in Via Giuseppe Pavoncelli n. 104 (Cod. Fisc.:*

identificabile in Via De Rossi n. 16 (Cod. Fisc.:

relativi ai seguenti immobili, facenti parti dell'edificio sito nel Comune di Valenzano (BA) adibito a caserma dei Carabinieri:

- a) immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 1, Via Bari 76, Cat. C/1 (doc.to n. 1);
- b) immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 12, Via Bari 78, Cat. A/2 (doc.to n. 2);
- c) immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 13, Via Bari 78, Cat. A/2 (doc.to n. 3);
- d) immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 14, Via Bari 78, Cat. A/4 (doc.to n. 4);
- e) immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 11, Via Bari 80, Cat. C/1 (doc.to n. 5);
- f) immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 4, Via Borgo D'Aloia 4, Cat. A/4 (doc.to n.6);

nonché del seguente terreno:

- g) immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 30, part. 445, Via Borsellino (già Contrada Noce) (doc.to n. 7);

2) che le quote di comproprietà sono così distribuite:

- per 1/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);

- *per 1/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 3/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 3/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 3/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 3/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 1/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 1/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 1/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 1/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 3/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
  - *per 3/24 di proprietà sugli immobili di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);*
- come risulta dalle visure catastali (doc.ti n. 1-7).*

2) Tali immobili sono giunti agli odierni attori, congiuntamente ai convenuti, per successione testamentaria del de cuius

deceduto in dat con ultimo domicilio in Pesaro (PU), come risulta dal verbale di richiesta di registrazione di testamento pubblico del 30.06.2010 redatto dal Notaio Alessandro Dionigi in Pesaro, Rep. n. 3776, Racc. n. 2970, con allegato estratto per riassunto dai registri degli atti di morte nonché il testamento pubblico del 04.12.2009, Rep. n. 11 degli atti di ultima volontà (doc.to n. 8 e allegati a) e b)), nonché come risulta dalla dichiarazione di successione (doc.to n. 9).

3) Gli odierni attori hanno richiesto ai convenuti, signori,

, come sopra nati e residenti, anche a mezzo di un legale, di formulare in loro favore una proposta di acquisto degli immobili sopra individuati (doc.to n. 10), pur tuttavia, gli stessi, tramite legale, hanno manifestato il di loro rifiuto all'acquisto delle quote di proprietà degli attori (doc.to n. 11), dichiarando, invero, di non opporsi ad un giudizio di divisione della comproprietà dei predetti immobili pervenuti in eredità del de cuius

4) Gli attori, quindi, anche in considerazione del fatto che il mantenimento della comproprietà sugli immobili sopra citati - che da tempo ormai non costituiscono alcuna fonte di reddito - in assenza, peraltro, di alcuna forma di godimento, è divenuto per gli stessi

soltanto un onere economico e un potenziale pregiudizio legato alle responsabilità che s'accompagnano allo status dominicale, sono venuti nella determinazione di sciogliere la comunione al fine di procedere alla vendita degli immobili per ricavarne denaro liquido.

**5)** In ragione di quanto sopra, non avendo nessun comproprietario/coerede interesse a chiedere la sua parte in natura, e trattandosi di immobili non comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.c., in quanto, quelli situati nel Comune di Valenzano e registrati nel Catasto Fabbricati di cui al Foglio 27, Particella 48, Sub. 1-12-13-14-11-4, rappresentano immobili facenti parte di un unico edificio adibito già a caserma dei Carabinieri, si chiede che si proceda alla vendita degli immobili sopra descritti, alle condizioni stabilite dall'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 721 c.c., deferendo le operazioni di vendita ad un professionista nominato dal Tribunale, previo esperimento di una consulenza tecnica d'ufficio ai fini della descrizione e valutazione dei beni immobili in oggetto ed ai fini della formazione delle quote e dei rispettivi lotti.

**6)** Ciò stante, non resta che ricorrere all'autorità giudiziaria per sentir dichiarare lo scioglimento della comunione in oggetto, con ogni conseguenziale pronuncia.

I sigg.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ e residente in Roma alla Via \_\_\_\_\_  
eredi testamentari

della sig.ra

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

rappresentati e difesi dal Prof. Avv. Paolo de  
**Felice** e domiciliati presso il suo studio sito in Bari alla Via Crisanzio  
171/H espongono quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE

Con atto di citazione notificato in data 02/10/2020 i sigg.ri

ASTE  
GIUDIZIARIE

e  
che ritiravano la notifica quali eredi  
testamentari della sig.ra

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

il sig  
onde ottenere lo  
scioglimento della comunione ereditaria tra attori e convenuti sugli  
immobili descritti nella premessa dell'atto di citazione, formare le  
quote di ciascuno dei coeredi e disporre la vendita all'incanto di tutti

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il Consulente: Ing. Pasquale MAURELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE

*gli immobili descritti in premessa con successiva liquidazione in denaro delle rispettive quote.*

*Con il presente atto si costituiscono in giudizio i sigg.ri  
quali eredi ciascuno al 50% della quota relativa  
agli immobili per cui è causa della sig.ra (deceduta il*

*i quali dichiarano di non opporsi alla  
divisione giudiziale della comunione sugli immobili per cui è causa,  
così come richiesto in atto di citazione, rinunciando al processo di  
mediazione atteso che sono stati già esperiti senza esito molteplici  
tentativi bonari.*

*1) Gli immobili per cui è causa e meglio indicati nell'atto di citazione  
fanno parte di un unico edificio sito nel Comune di Valenzano (Ba)  
adibito a Caserma dei Carabinieri, non comodamente divisibili in  
quanto perderebbe notevolmente il suo valore commerciale.*

*Gli odierni convenuti sono titolari ciascuno della quota di  
comproprietà del 1/24 di proprietà degli immobili nel Comune di  
Valenzano con la precisazione che la quota di 1/24 spettante alla  
deceduta sig.ra per testamento è stata ereditata al 50%  
dai due figli*

*2) Gli immobili siti in Valenzano, siccome descritti in atto di citazione,  
sono giunti agli odierni attori e convenuti per successione*

testamentaria del de cuius Labellarte Francesco deceduto il 17.06.2010.

3) Come già precisato in precedenza, gli immobili in questione fanno parte di un unico edificio già adibito a caserma dei Carabinieri e quindi era particolarmente oneroso oltre che inutile effettuare proposta di acquisto anche perché le quote maggiori di proprietà erano detenute proprio dagli odierni attori.

4) Come innanzi precisato i convenuti non si oppongono alla divisione giudiziale della comunione sugli immobili ed a quanto richiesto in atto di citazione, essendo anche per loro tale compendio immobiliare ormai divenuto solo un onere economico e quindi si associano alla richiesta di procedere alla vendita per ricavarne denaro liquido.

5)-Per detti motivi anche gli odierni convenuti chiedono che si proceda alla vendita degli immobili descritti in citazione, quanto meno inizialmente, con due tentativi, con eventuale ribasso del 15-20% nel secondo rispetto alla valutazione complessiva fattane dal C.T.U., in lotto unico alle condizioni stabilite dall'autorità giudiziaria e successivamente anche con vendite di ciascun lotto (negozi ed appartamenti), deferendo le operazioni di vendita ad un professionista delegato dallo stesso Giudice del Tribunale, previo esperimento di una consulenza tecnica d'ufficio ai fini della descrizione e valutazione dei beni immobili in oggetto ed ai fini della formazione delle quote del lotto unico e dei singoli lotti. A tal fine nominano sin d'ora C.T. di parte l'Ing Nicola Scattarelli di Bari

Il Consulente: Ing. Pasquale MAURELLI

*Alla luce di quanto innanzi gli odierni convenuti per il tramite del loro difensore conclude affinché l'Ill.mo Giudice del Tribunale adito voglia*  
*Prendere atto che i convenuti sigg.)*  
*eredi della sig.ra*

*la* , *la sig.ra*

*vogliono aderire e non si*

*oppongono alla richiesta di divisione giudiziale della comunione come richiesto in citazione con riguardo agli immobili come meglio indicati nella premessa dello stesso atto di citazione.*

*Che si formino le quote di ciascuno dei coeredi;*

*Che sia disposta la vendita all'incanto di tutti gli immobili descritti in premessa quanto meno inizialmente in lotto unico ovvero successivamente con due tentativi, con eventuale ribasso del 15- 20%*

*nel secondo, e poi secondo le modalità che non determinino un deprezzamento del valore degli immobili, con successiva liquidazione in denaro delle rispettive quote.*

*Con esborsi, di CTU e di quant'altro occorrente per giungere alla vendita ed alla liquidazione delle relative quote a carico della massa, secondo le diverse quote di proprietà e senza ripetizione atteso che da parte dei convenuti non vi è stata opposizione. Spese e competenze legali anche dei convenuti ex D.M. 55/2014, oltre accessori di legge a carico della massa, non essendovi stata opposizione e contribuendo anche i convenuti al giudizio di divisione.*

*Salva compensazione delle stesse tra tutte le parti, in base ad accordo intervenuto in tal senso.*

## **QUESITI**

Allo scrivente sono stati formulati i seguenti quesiti:

- 1) Provveda alla descrizione dei beni oggetto del giudizio;**
- 2) Verifichi la conformità dei fabbricati alla normativa edilizia ed urbanistica vigente e, in caso di difformità, indichi, qualora sia possibile la loro sanatoria, gli eventuali rimedi e costi per la relativa regolarizzazione;**
- 3) Stimoli il valore dei beni;**
- 4) Determini la quota di spettanza di ciascuno dei comunisti;**
- 5) Rediga, ove possibile, uno o più progetti di divisione;**
- 6) Tenti anche la conciliazione della lite.**

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERTALI**

**Il giorno 28/09/2022 alle ore 17:00** presso i luoghi oggetto di causa, hanno avuto regolare inizio e svolgimento le operazioni di rito. Oltre allo scrivente coadiuvato dall'Ing. Alberto Maurelli, era presente l'avv. Paolo De Felice unitamente al CTP ing. Nicola Scattarella. Nell'occasione sono stati effettuati rilievi di rito e nello specifico rilievi metrici e fotografici di una parte degli immobili ricadente nella massa ereditaria e sono stati raccolti tutti gli elementi propedeutici alla stima degli immobili. Si conveniva di aggiornare le operazioni al giorno 24.11.2022 per visionare i locali posti al piano terra dei quali non si disponevano le chiavi per l'accesso e completare il resto dei rilievi

stante **la complessità morfologica e distributiva del compendio immobiliare.**

**In data 24/11/2022 alle ore 16:00** presso i luoghi oggetto di causa, hanno avuto regolare seguito le operazioni di rito. Nell'occasione era presenti il CTP ing. Nicola Scattarella. Durante le operazioni sono stati completati i rilievi di rito e nello specifico rilievi metrici e fotografici dei locali commerciali ubicati al piano terra e del piano secondo e raccolti elementi utili alla stima degli immobili. Alle ore 18:00 terminavano le operazioni.

\*\*\*\*\*

Tutto questo premesso, il sottoscritto CTU, nel rispetto delle norme di cui *all'art. 90 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.*, iniziate le operazioni peritali il 28.09.2022 successivamente proseguite, dopo lo studio degli atti processuali, lo svolgimento delle indagini e ricerche degli elementi tecnici indispensabili al mandato, espone quanto segue.

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N.1 – PROVVEDA ALLA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL GIUDIZIO

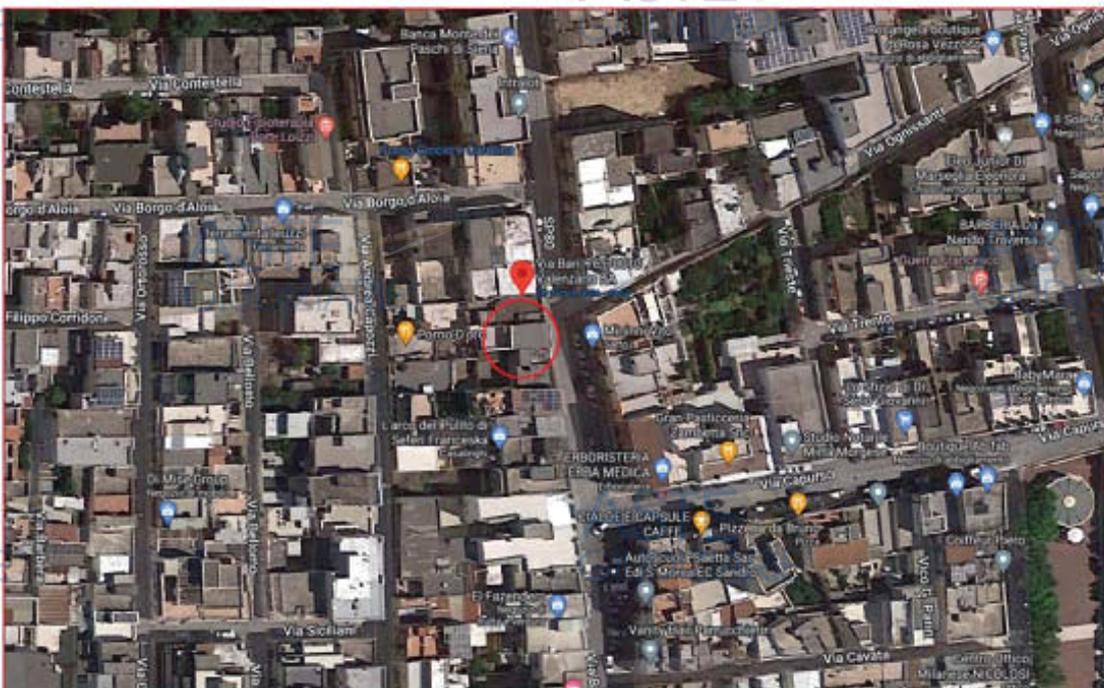
Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze dei sopralluoghi e delle indagini condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Valenzano, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che i beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili (vedi All. 3 – Documentazione catastale):

- a) **immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 1, Via Bari 76, Cat. C/1;**
- b) **immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 12, Via Bari 78, Cat. A/2;**
- c) **immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 13, Via Bari 78, Cat. A/2;**
- d) **immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 14, Via Bari 78, Cat. A/4;**
- e) **immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 11, Via Bari 80, Cat. C/1;**
- f) **immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 4, Via Borgo D'Aloia 4, Cat. A/4;**
- g) **immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 30, part. 445, Via Borsellino (già Contrada Noce).**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

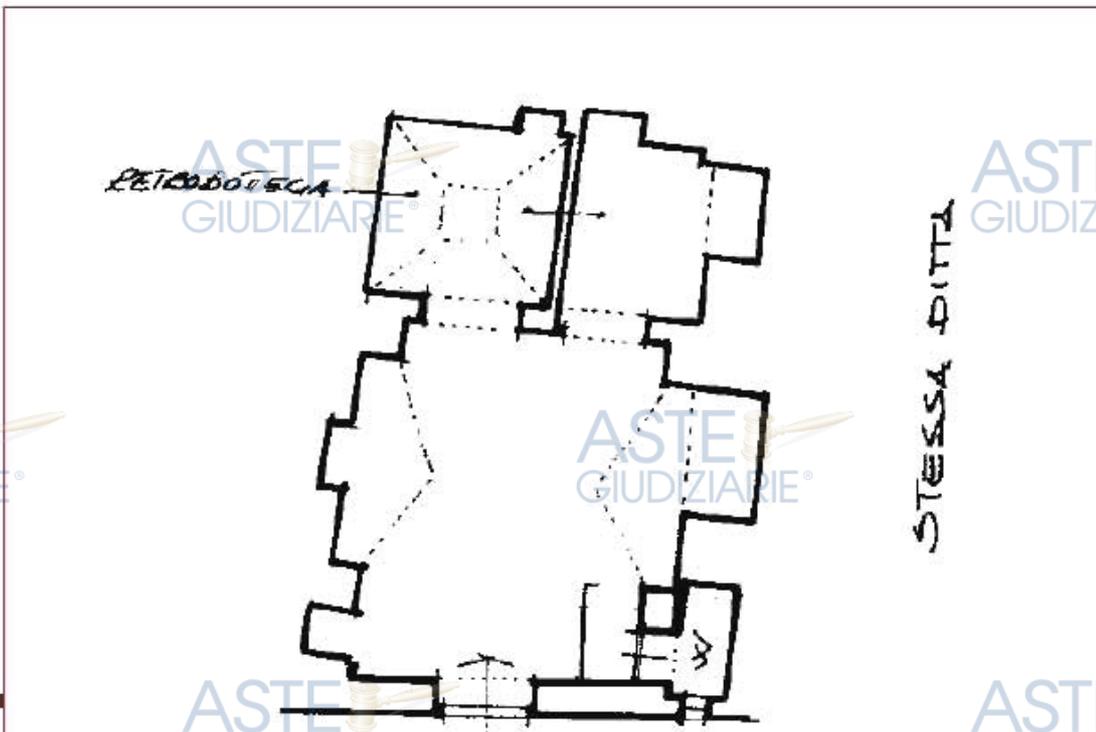
a) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 1, Via Bari 76, Cat. C/1

L'immobile di che trattasi (vedi All. 2 - Rilievo fotografico) è un **locale commerciale** identificato catastalmente come C/1 sito in Valenzano alla via Bari 76 al piano terra. (cfr. *stralcio aereofotogrammetrico* riportato di seguito).



L'immobile è ubicato al piano terra con ingresso dal civico 76. Trattasi di locale commerciale adibito ad uso negozio costituito da un ampio vano e da altri due locali ubicato nel retro. Le tecniche costruttive sono quelle ordinarie per l'epoca di costruzione; le rifiniture sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione al pari degli impianti che risultano bisognevoli di adeguamento alle attuali normative. (cfr. All.2 - Rilievo fotografico). Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni si presenta in discrete condizioni.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta conforme con lo stato dei luoghi. Di seguito si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile e la **planimetria catastale**.



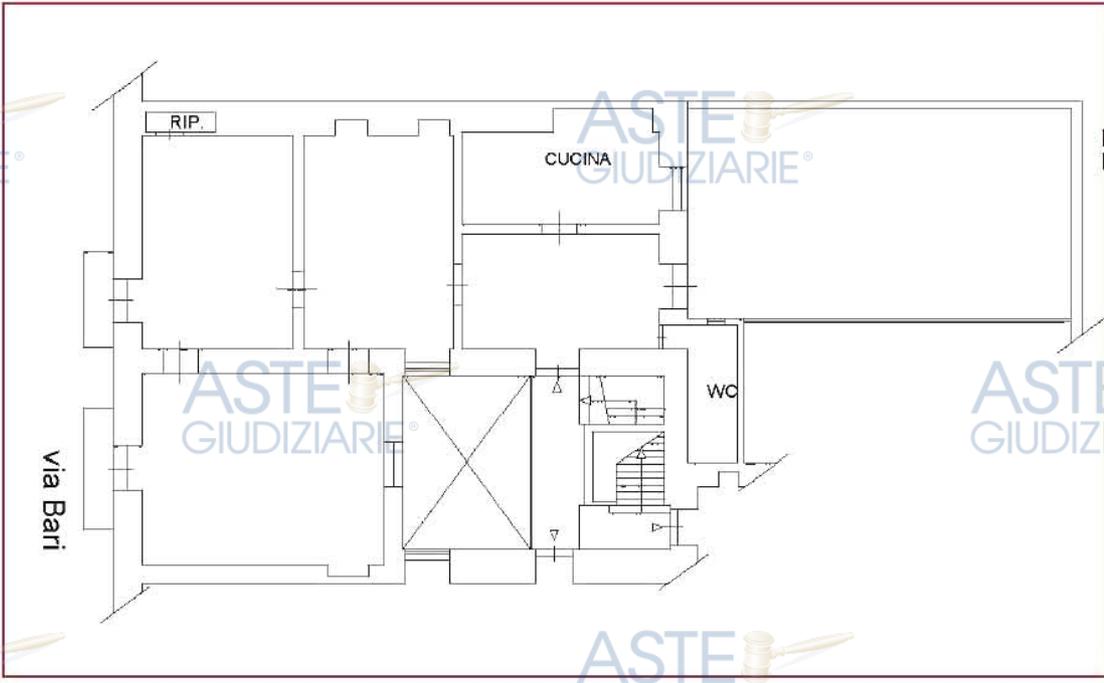
b) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 12, Via Bari 78, Cat. A/2

L'immobile in oggetto (vedi All. 2 - Rilievo fotografico) è un **appartamento** identificato catastalmente come A/2 e sito in Valenzano alla via Bari 78 al piano secondo. (cfr. *stralcio aereo-fotogrammetrico* riportato di seguito).



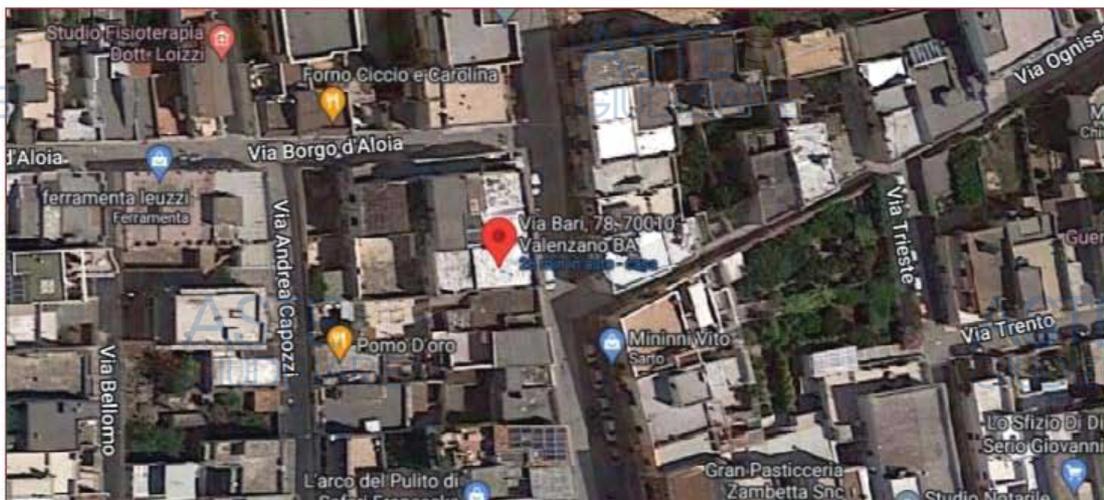
L'immobile di cui trattasi ha una superficie catastale pari a 212 mq e risulta ubicato al piano primo con accesso dal civico 78 di Via Bari ed è costituito da cinque vani oltre un piccolo ripostiglio ed un terrazzo a livello scoperto. Gli impianti idrico ed elettrico, in sede di sopralluogo, erano non funzionanti e bisognevoli di adeguamento alle attuali normative. Si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile in uno alla **planimetria catastale** che risulta conforme allo stato dei luoghi.

Completa la descrizione dell'immobile l'allegato fotografico a cui si rimanda per ulteriori particolari. (cfr. All. 2 - Rilievo fotografico)



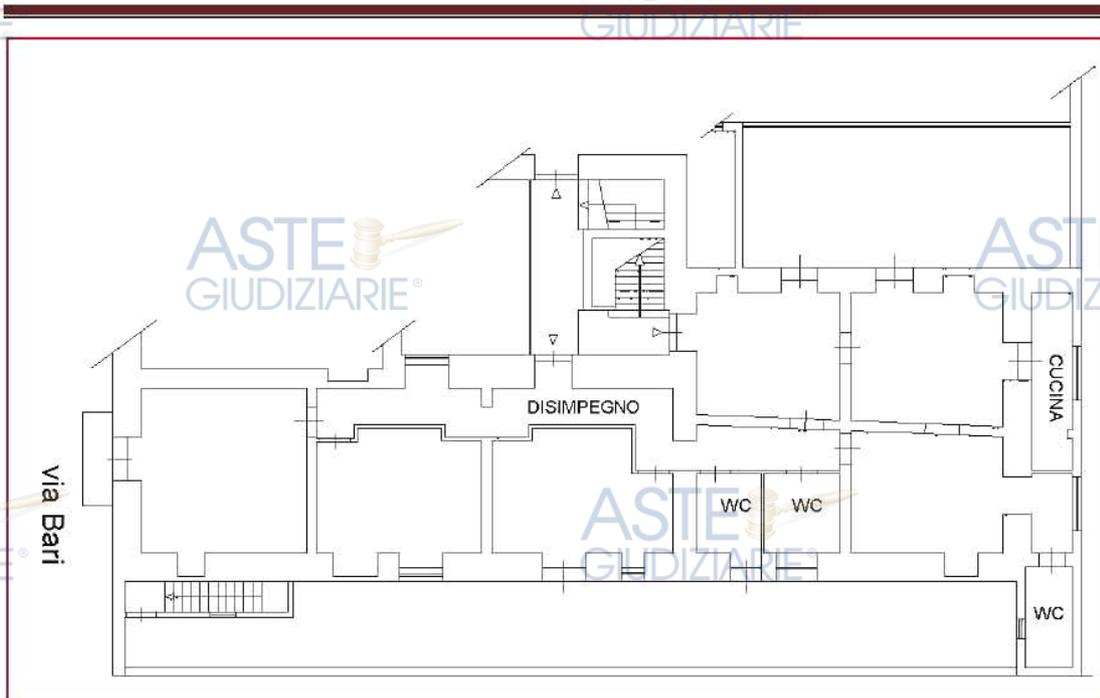
**c) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 13, Via Bari 78, Cat. A/2**

L'immobile in oggetto (vedi All. 2 - Rilievo fotografico) è un **appartamento** identificato catastalmente come A/2 e sito in Valenzano alla via Bari 78 al piano secondo. (cfr. *stralcio aereofotogrammetrico* riportato di seguito).



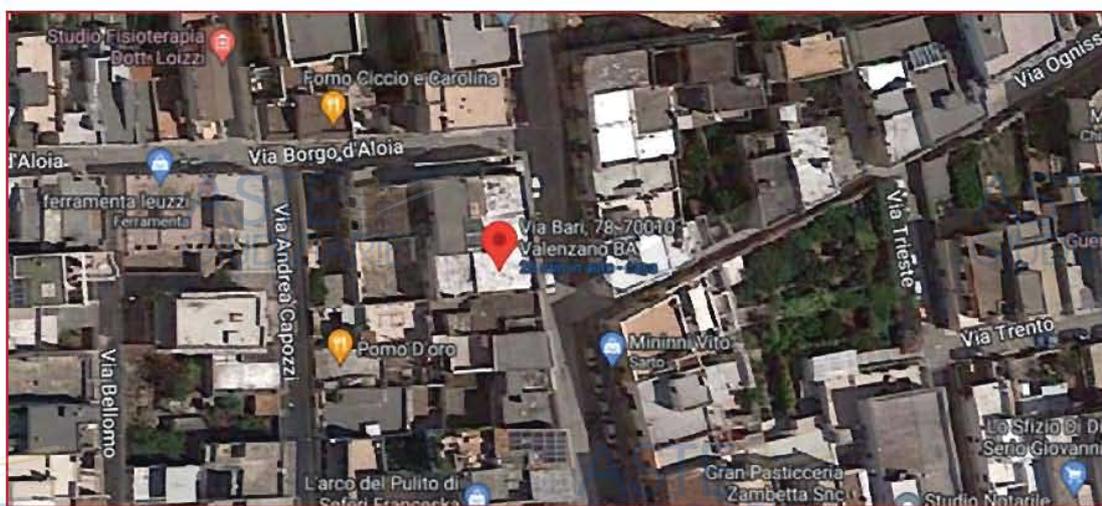
L'immobile di che trattasi ha una superficie catastale pari a 243 mq e risulta ubicato al piano primo con accesso dal civico 78 di Via Bari; è costituito da sei vani oltre tre bagni ed un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato nord dell'appartamento. Gli impianti idrico ed elettrico, in sede di sopralluogo, risultavano non funzionanti e comunque risultano bisognevoli di adeguamento alle attuali normative.

Si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile e la relativa **planimetria catastale che risulta conforme allo stato dei luoghi**. Completa la descrizione dell'immobile l'allegato fotografico a cui si rimanda per ulteriori particolari. (cfr. All. 2 - Rilievo fotografico)



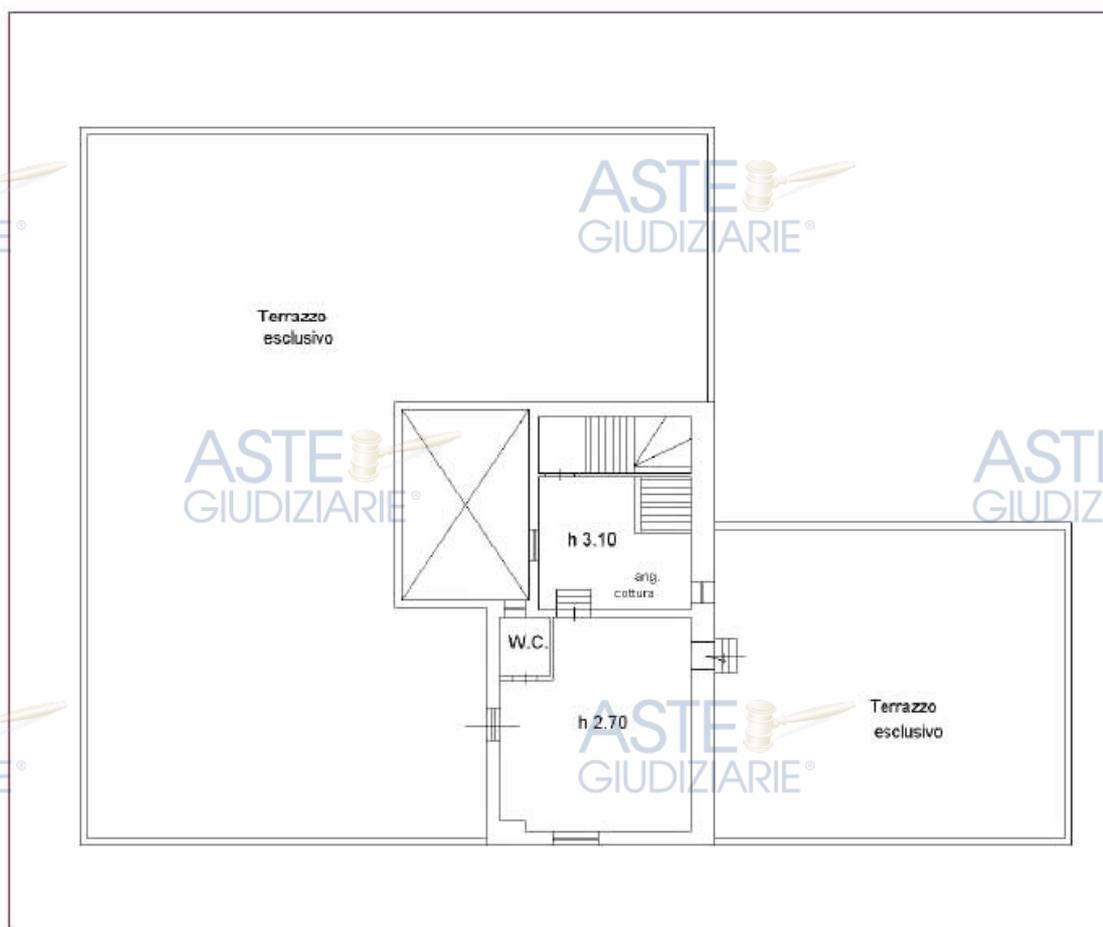
d) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 14, Via Bari 78, Cat. A/4

L'immobile in oggetto (vedi All. 2 - Rilievo fotografico) è un **appartamento** identificato catastalmente come A/4 e sito in Valenzano alla via Bari 78 al piano secondo. (cfr. *stralcio aereofotogrammetrico* riportato di seguito).



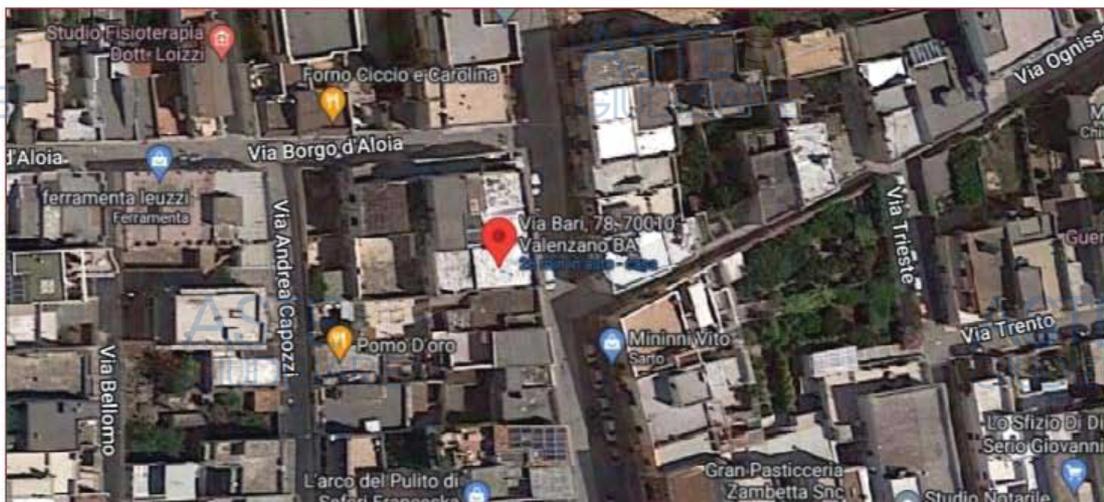
L'immobile di cui trattasi ha una superficie catastale pari a 107 mq e risulta ubicato al piano secondo con accesso dal civico 78 di Via Bari

ed è costituito da due vani oltre ampio terrazzo ad uso esclusivo. Gli impianti idrico ed elettrico, in sede di sopralluogo, risultavano non funzionanti e comunque risultano bisognevoli di adeguamento alle attuali normative. Si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile e la rispettiva **planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi**.



e) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 11, Via Bari 80, Cat. C/1

L'immobile in oggetto (vedi All. 2 - Rilievo fotografico) è un **locale commerciale** identificato catastalmente come C/1 e sito in Valenzano alla via Bari 80 al piano terra. (cfr.stralcio *aereofotogrammetrico* riportato di seguito).



L'immobile di cui trattasi ha una superficie catastale pari a 70 mq circa e risulta ubicato al piano terra con doppio accesso dal civico 80 di Via Bari e dal civico 2 di via Borgo D'aloja.

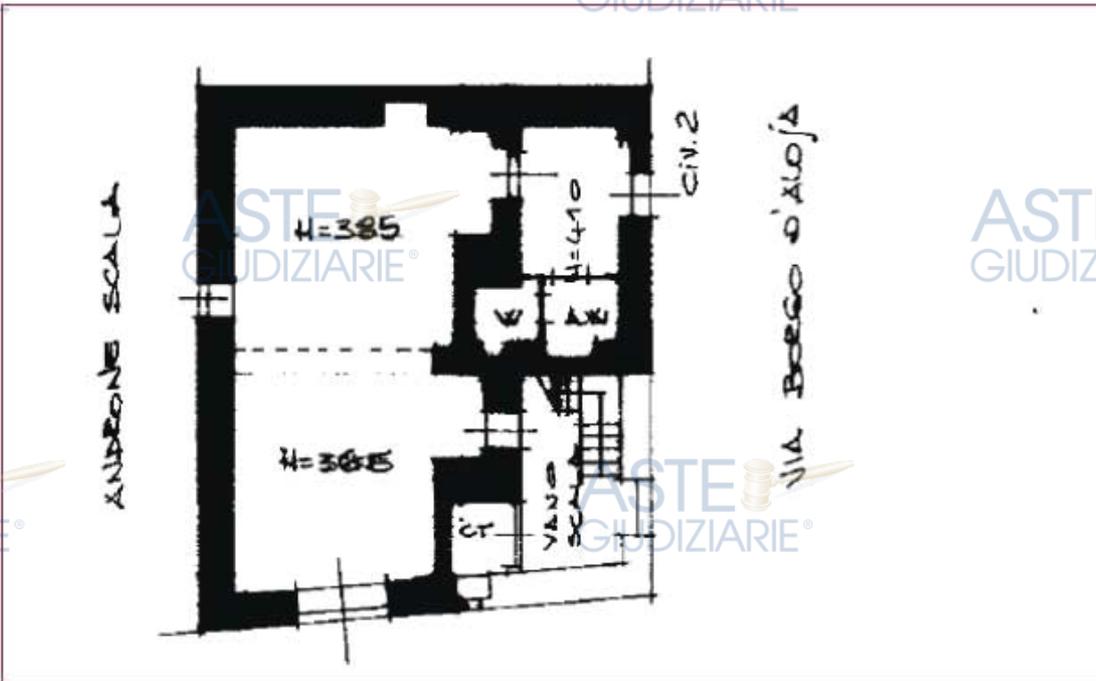
Trattasi di locale commerciale che, in sede di sopralluogo, appariva libero. E' costituito da due ampi vani oltre un piccolo vano con annesso bagno. Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni si presenta in cattive condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico, in sede di sopralluogo, risultavano non funzionanti e comunque bisognevoli di adeguamento alle attuali normative.

Si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile e la rispettiva **planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.**



ASTE GIUDIZIARIE



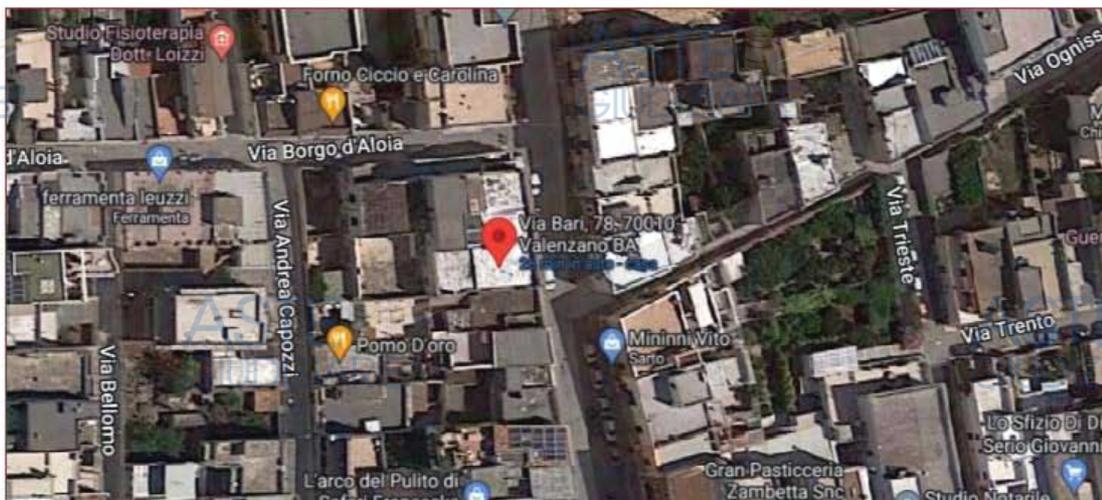
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

f) - **Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 4, Via Borgo D'Aloja 4, Cat. A/4**

L'immobile in oggetto (vedi All. 2 - Rilievo fotografico) è un **locale commerciale** identificato catastalmente come A/4 e sito in Valenzano alla via Borgo D'aloja 4 al piano terra. (cfr. *stralcio aereofotogrammetrico* riportato di seguito).



L'immobile di cui trattasi ha una superficie catastale pari a 40 mq circa e risulta ubicato al piano terra con accesso dal civico 4 di via Borgo D'aloja. Trattasi di locale commerciale che, in sede di sopralluogo, risultava libero da persone. E' costituito da due vani e lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni si presenta in cattive condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico, in sede di sopralluogo, risultavano non funzionanti e comunque risultano bisognevoli di adeguamento alle attuali normative.

Si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile e la rispettiva **planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.**



della

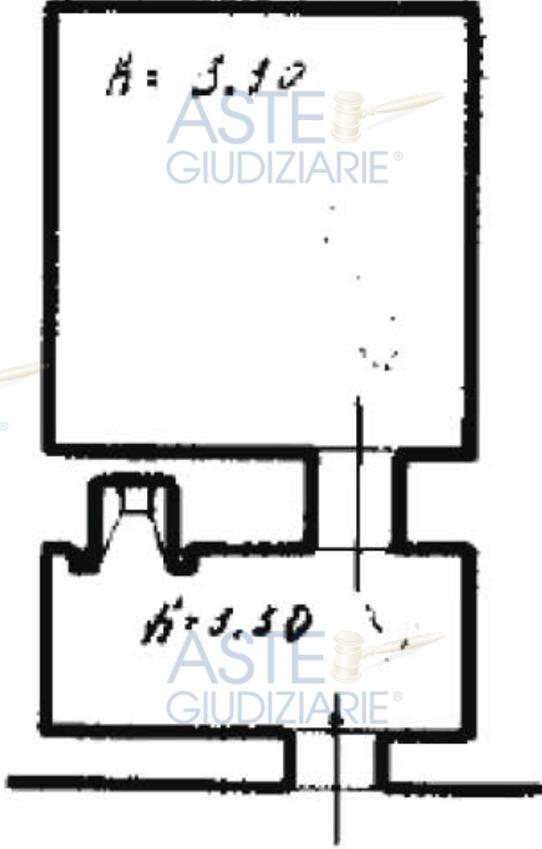
Pr

di

Br

testata

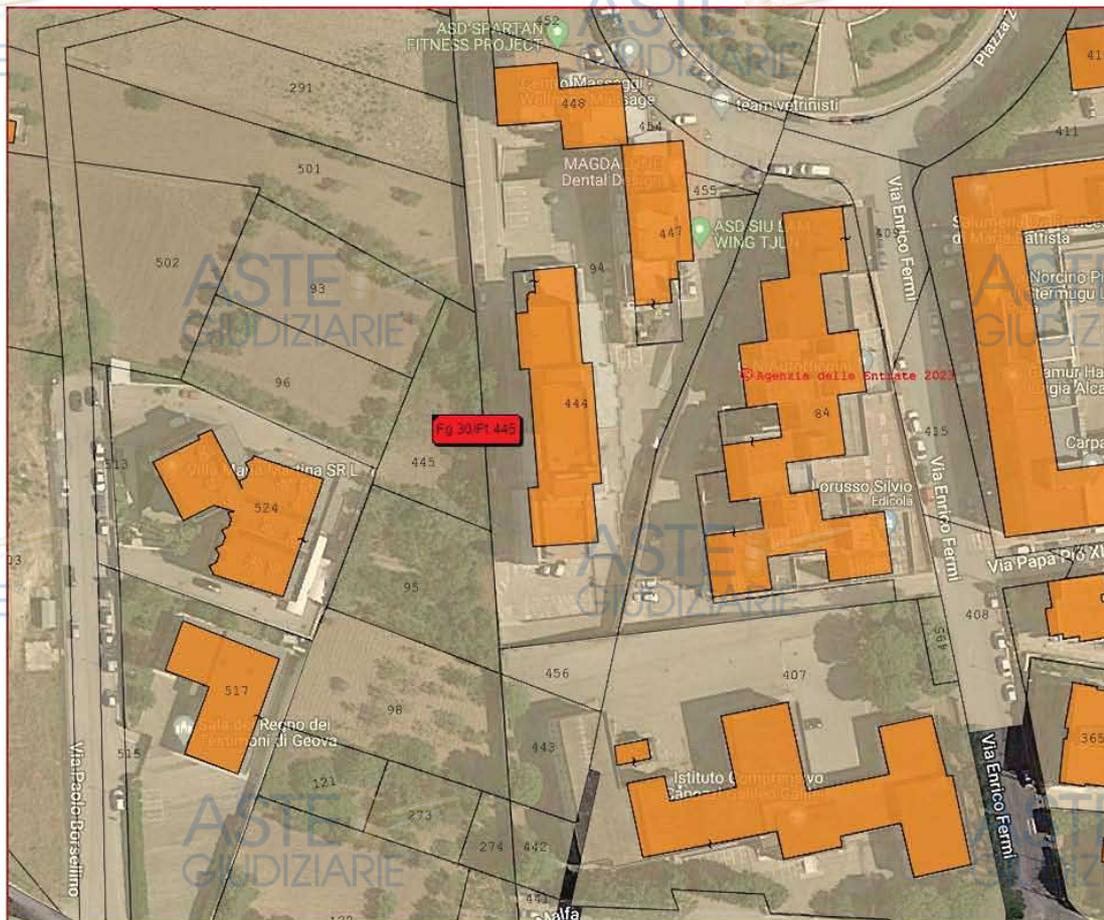
V



**g) – Immobile distinto nel N.C.T. del Comune di Valenzano al fg. 30, p.lla 445, Via Borsellino (già Contrada Noce)**

Il terreno oggetto di stima è ubicato in Valenzano alla Via Borsellino e si estende per circa 605 mq.

E' costituito da tre tipologie di qualità identificate come *VIG UVA TAV* di classe 2. (cfr. stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito).



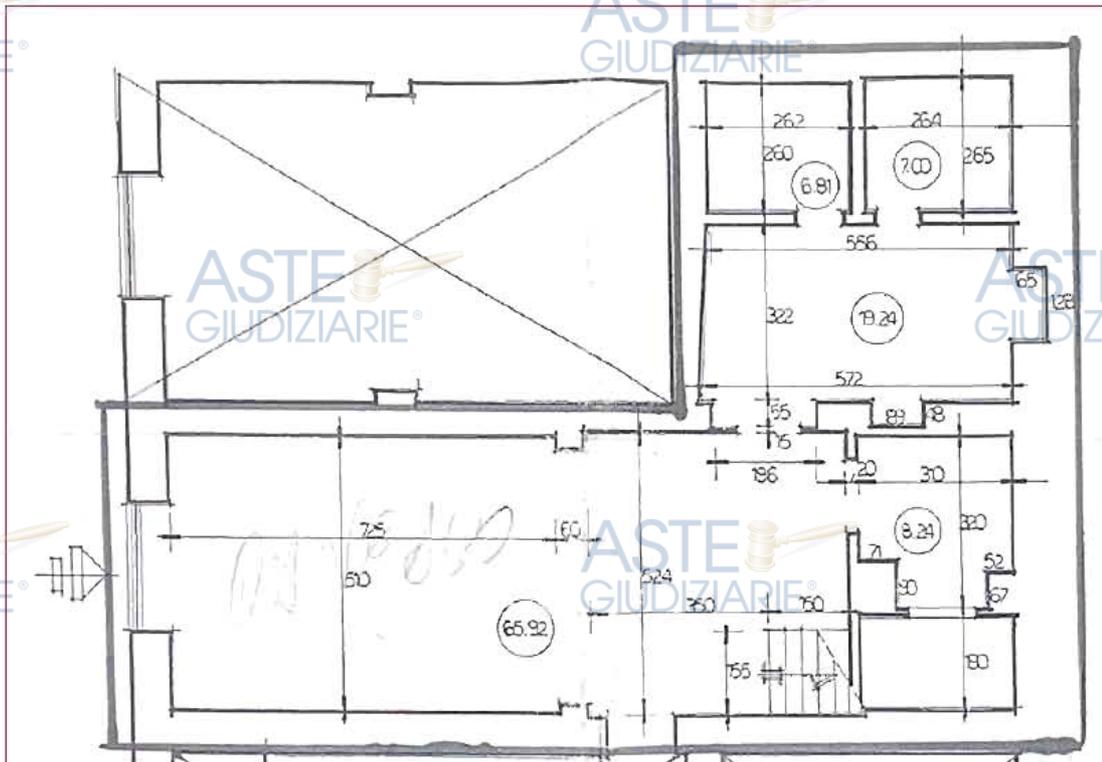
**QUESITO N. 2 - VERIFICHI LA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI ALLA  
NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA VIGENTE E, IN CASO DI  
DIFFORMITÀ, INDICHI, QUALORA SIA POSSIBILE LA LORO SANATORIA,  
GLI EVENTUALI RIMEDI E COSTI PER LA RELATIVA REGOLARIZZAZIONE**

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia degli immobili, facenti parte dello stesso involucro edilizio dai titoli di provenienza, esaminati gli atti presenti in catasto, si osserva che gli immobili sopra descritti sono costituiti da opere edilizie di vecchissima costruzione in tutte le loro parti la cui epoca di realizzazione è collocabile in epoca antecedente all'anno 1942 e che successivamente gli stessi manufatti non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o altro titolo abilitativo. Pertanto, con riferimento alla normativa, si può affermare che prima del 1942, - l'edificazione di immobili, con l'eccezione di quelli siti in alcune città dove vi erano regolamenti edilizi previgenti, come ad esempio Roma (1934) e Genova (1929), non necessitava di alcuna autorizzazione o di comunicazione al Comune. Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia è necessario dimostrare l'effettiva realizzazione ante 1942 e riscontrarne la conformità ed a tal uopo strumento utile, tra gli altri, possono essere le cosiddette "planimetrie catastali d'impianto", che nel caso dei due immobili oggetto di causa, essendo antecedenti al '42, confermano quanto sopra affermato.

Tuttavia occorre rilevare che l'immobile ubicato al piano terra con

accesso da via Bari 78 non viene rappresentato catastalmente pertanto sarà necessario effettuare una regolarizzazione urbanistica e catastale della quale si terrà conto nella valutazione.

Di tale difformità si terrà conto considerando un abbattimento forfetario (pari al 10%) del valore stimato. Di seguito si riporta la planimetria dell'immobile ubicato al piano terra.



Le ulteriori difformità rilevate consistono nell'apertura di un varco tra i locali identificati al fg. 27 p.IIIa 48 sub. 4 e fg. 27 p.IIIa 48 sub. 1 ed una piccola struttura realizzata sul lastrico solare dell'immobile identificato al fg. 27 p.IIIa 48 sub. 14 utilizzato come deposito.

Il terreno identificato al fg. 30 p.IIIa 445 ricade in zona di tipo F - F1 - Servizi di quartiere. Di seguito si riporta uno stralcio del regolamento edilizio con particolare riferimento alla particella oggetto di causa.

Tali zone, individuate ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444, sono destinate ai servizi per la urbanizzazione secondaria relativi alle zone residenziali.

In tali zone sono consentite le seguenti costruzioni di:

- a) asili nido e scuole materne, scuole elementari e medie;
- b) attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici esercizi, etc.

È consentita inoltre la costruzione di abitazioni solo per l'eventuale personale di sorveglianza.

In tali zone di P.d.F. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq.

H = Altezza massima del fabbricato: 10,50 ml salvo volumi speciali

Tc = Rapporto massimo di copertura: 30%.

### QUESITO N. 3 – STIMI IL VALORE DEI BENI

Il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al *"più probabile prezzo di mercato"*) di un bene immobile è quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di quel mercato, in un ordinario tempo di collocazione sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) e l'European Valuation Standards (EVS): *"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel *più probabile e attuale valore di mercato*.

A tal proposito è stato utilizzato il **metodo del Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi

e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel *subject* per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *subject*. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del *subject*.

**a) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 1, Via Bari 76, Cat. C/1**

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti atti di compravendita:

- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel

09/2021, numero di registro particolare 034275/2021, al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Corso Aldo Moro 56, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 136 con una superficie commerciale di mq 78,20;

- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 45.000,00 €, numero di registro particolare 012507/2021, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Samuele Ardillo 26, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 312 con una superficie commerciale di mq 56,35;
- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 10/2019, numero di registro particolare 032034/2019, al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Valenzano (BA), Corso Aldo Moro 53, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 2 con una superficie commerciale di mq 51,75.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto

emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. ragguagliata
Locale comm.	53 m <sup>2</sup>	1,00	53 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>53,00 m<sup>2</sup></b>

DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Corso Aldo Moro			
COMPARABLE 2:	Via Samuele Ardillo 26			
COMPARABLE 3:	Corso Aldo Moro 53			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	75 000	45 000	40 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/09/2021	01/04/2021	01/10/2019	10/01/2023
Differenziale (in mesi)	16	21	39	
Prezzo marginale	-25	-15	-13	
Prezzo della caratteristica	-400	-315	-507	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	78,20	56,35	51,75	53,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	959	799	773	
Differenziale	-25,20	-3,35	1,25	
Prezzo marginale	773	773	773	
Prezzo della caratteristica	-19 480	-2 590	966	
RISULTATI				
Prezzo corretto	55 120	42 095	40 459	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	705	747	782	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>45 891</b>	<b>45 891</b>	<b>45 891</b>	
Scarto %	20,11	-8,27	-11,84	
Scarto assoluto	9 229	-3 796	-5 432	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		<b>€ 865,87</b>		
Valore stimato:	€ 45 891,11 = € 865,87 x m <sup>2</sup> 53,00			
VALORE STIMATO € 45 891,11				
<i>(euro quarantacinquemilaottocentonovantuno/11)</i>				

Il **valore stimato dell'immobile identificato al fg. 27 p.la 48 sub. 1** è di € 45.891,11 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad

**in c.t. € 45.000,00.**

**b) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.la 48 sub. 12, Via Bari 78, Cat. A/2**

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti atti di compravendita:

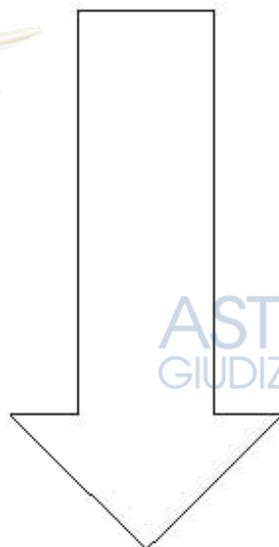
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022, numero di registro particolare 011254/2022, al prezzo di 212.500,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Contestella 9, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 1069 con una superficie commerciale di mq 271,90;
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013442/2021, al prezzo di 79.065,00 €, , ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Umberto I 69, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 130 con una superficie commerciale di mq 106,00;
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013544/2021, al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Valenzano (BA), Via Giacomo Leopardi 6, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 95 con una superficie commerciale di mq 115,00.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono

comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispondente superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	<b>Sup. est. lorda</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
<b>Appartamento</b>	195 m <sup>2</sup>	1,00	195 m <sup>2</sup>
<b>Balcone</b>	79 m <sup>2</sup>	0,30	23,7
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>218,70 m<sup>2</sup></b>



DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Via Contestella 9			
COMPARABLE 2:	Via Umberto I 69			
COMPARABLE 3:	Via Giacomo Leopardi 6			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	215 000	79 065	106 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	01/03/2022	01/04/2021	01/04/2021	10/01/2023
Differenziale (in mesi)	10	21	21	
Prezzo marginale	-72	-26	-35	
Prezzo della caratteristica	-720	-546	-735	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	271,90	106,00	51,75	218,70
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	791	746	2 048	
Differenziale	-53,20	112,70	166,95	
Prezzo marginale	/46	/46	/46	
Prezzo della caratteristica	-39 687	84 074	124 545	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	174 593	162 593	229 810	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	642	1 534	4 441	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>188 999</b>	<b>188 999</b>	<b>188 999</b>	
Scarto %	-7,62	-13,97	21,59	
Scarto assoluto	-14 406	-26 406	40 811	
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>		<b>€ 864,19</b>		
Valore stimato:	€ 188 998,35 = € 864,19 x m <sup>2</sup> 218,70			
<b>VALORE STIMATO € 188 998,35</b>		<b>(euro centoottantottomilanovecentonovantotto/35)</b>		

Il valore stimato dell'immobile identificato al fg. 27 p.lla 48 sub. 12 è di € 188.998,35 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere pari in c.t. a:

**in c.t. € 190.000,00**

**c) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 13, Via Bari 78, Cat. A/2**

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti atti di compravendita:

- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022, numero di registro particolare 011254/2022, al prezzo di 212.500,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Contestella 9, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 1069 con una superficie commerciale di mq 271,90;
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013442/2021, al prezzo di 79.065,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Umberto I 69, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 130 con una superficie commerciale di mq 106,00;
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013544/2021, al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Valenzano (BA), Via Giacomo Leopardi 6, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 95 con una superficie commerciale di mq 115,00.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha

determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. ragguagliata
<b>Appartamento</b>	200 m <sup>2</sup>	1,00	200 m <sup>2</sup>
<b>Balcone</b>	101 m <sup>2</sup>	0,30	30,3
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>230,30 m<sup>2</sup></b>

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Contestella 9
COMPARABLE 2:	Via Umberto I 69
COMPARABLE 3:	Via Giacomo Leopardi 6

**CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)**

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	215 000	79 065	106 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	01/03/2022	01/04/2021	01/04/2021	10/01/2023
Differenziale (in mesi)	10	21	21	
Prezzo marginale	-72	-26	-35	
Prezzo della caratteristica	-720	-546	-735	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	271,90	106,00	51,75	230,30
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	791	746	2 048	
Differenziale	-41,60	124,30	178,55	
Prezzo marginale	746	746	746	
Prezzo della caratteristica	-31 034	92 728	133 198	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	183 246	171 247	238 463	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	674	1 616	4 608	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>197 652</b>	<b>197 652</b>	<b>197 652</b>	
Scarto %	-7,29	-13,36	20,65	
Scarto assoluto	-14 406	-26 405	40 811	

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 858,24**

Valore stimato: € 197 652,67 = € 858,24 x m<sup>2</sup> 230,30

**VALORE STIMATO € 197 652,67**  
(euro centonovantasettemilaseicentocinquantadue/67)

di € 197.652,67 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere pari in c.t. ad

**in c.t. € 198.000,00.**

**d) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 14, Via Bari 78, Cat. A/4**

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti atti di compravendita:

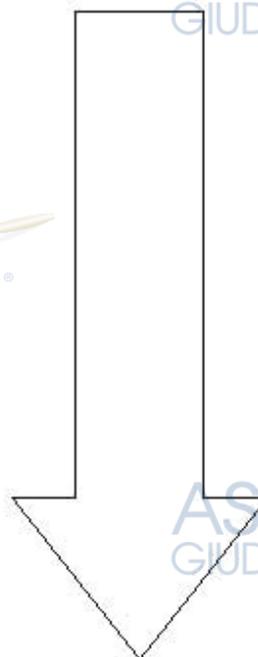
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022, numero di registro particolare 011254/2022, al prezzo di 212.500,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Contestella 9, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 1069 con una superficie commerciale di mq 271,90;
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013442/2021, al prezzo di 79.065,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Umberto I 69, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 130 con una superficie commerciale di mq 106,00;
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013544/2021, al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Valenzano (BA), Via Giacomo Leopardi 6, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 95 con una superficie commerciale di mq 115,00.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento

agli indici mercatili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. ragguagliata
<b>Appartamento</b>	67 m <sup>2</sup>	1,00	67 m <sup>2</sup>
<b>Terrazzo</b>	340 m <sup>2</sup>	0,25	102 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>169,00 m<sup>2</sup></b>



## DESCRIZIONE COMPARABILI

COMPARABLE 1:	Via Contestella 9
COMPARABLE 2:	Via Umberto I 69
COMPARABLE 3:	Via Giacomo Leopardi 6

## CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	215 000	79 065	106 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	01/03/2022	01/04/2021	01/04/2021	10/01/2023
Differenziale (in mesi)	10	21	21	
Prezzo marginale	-72	-26	-35	
Prezzo della caratteristica	-720	-546	-735	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	271,90	106,00	51,75	152,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	791	746	2 048	
Differenziale	-119,90	46,00	100,25	
Prezzo marginale	746	746	746	
Prezzo della caratteristica	-89 445	34 316	74 787	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	124 835	112 835	180 052	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	459	1 064	3 479	
Prezzo corretto medio	139 241	139 241	139 241	
Scarto %	-10,35	-18,96	29,31	
Scarto assoluto	-14 406	-26 406	40 811	

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 916,06</b>
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 139 241,12 = € 916,06 x m<sup>2</sup> 152,00

**VALORE STIMATO € 139 241,12**  
(euro centotrentanovemiladuecentoquarantuno/12)

Il valore stimato dell'immobile identificato al fg. 27 p.lla 48 sub. 14 è di € 139.241,12 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere pari in c.t.ad

in c.t. € 140.000,00

e) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.lla 48 sub. 11, Via Bari 80, Cat. C/1

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti atti di compravendita:

- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 09/2021, numero di registro particolare 034275/2021, al

prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Corso Aldo Moro 56, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 136 con una superficie commerciale di mq 78,20;

- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 45.000,00 €, numero di registro particolare 012507/2021, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Samuele Ardillo 26, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 312 con una superficie commerciale di mq 56,35;
- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 10/2019, numero di registro particolare 032034/2019, al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Valenzano (BA), Corso Aldo Moro 53, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 2 con una superficie commerciale di mq 51,75.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella

di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. raggugliata
Locale comm.	70 m <sup>2</sup>	1,00	70 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>70,00 m<sup>2</sup></b>

DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Corso Aldo Moro			
COMPARABLE 2:	Via Samuele Ardillo 26			
COMPARABLE 3:	Corso Aldo Moro 53			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	75 000	45 000	40 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	01/09/2021	01/04/2021	01/10/2019	10/01/2023
Differenziale (in mesi)	16	21	39	
Prezzo marginale	-25	-15	-13	
Prezzo della caratteristica	-400	-315	-507	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	78,20	56,35	51,75	70,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	959	799	773	
Differenziale	-8,20	13,65	18,25	
Prezzo marginale	773	773	773	
Prezzo della caratteristica	-6 339	10 551	14 107	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	68 261	55 236	53 600	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	873	980	1 036	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>59 032</b>	<b>59 032</b>	<b>59 032</b>	
Scarto %	15,63	-6,43	-9,20	
Scarto assoluto	9 229	-3 796	-5 432	
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>		<b>€ 843,32</b>		
Valore stimato:	€ 59 032,40 = € 843,32 x m <sup>2</sup> 70,00			
<b>VALORE STIMATO € 59 032,40</b>		<b>(euro cinquantanovemilatrentadue/40)</b>		

Il valore stimato dell'immobile identificato al fg. 27 p.lla 48 sub. 11 è di € 59.032,40 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere pari in c.t. ad

**in c.t. € 60.000,00**

**f) - Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27, p.la 48 sub. 4, Via Borgo D'Aloja 4, Cat. A/4**

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti atti di compravendita:

- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 09/2021, numero di registro particolare 034275/2021, al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Corso Aldo Moro 56, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 136 con una superficie commerciale di mq 78,20;
- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 45.000,00 €, numero di registro particolare 012507/2021, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Samuele Ardillo 26, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 312 con una superficie commerciale di mq 56,35;
- Immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel 10/2019, numero di registro particolare 032034/2019, al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Valenzano (BA), Corso Aldo Moro 53, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 2 con una superficie commerciale di mq 51,75.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie

e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie raggugliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. raggugliata
<b>Locale comm.</b>	42 m <sup>2</sup>	1,00	42 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>42,00 m<sup>2</sup></b>

DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Corso Aldo Moro			
COMPARABLE 2:	Via Samuele Ardillo 26			
COMPARABLE 3:	Corso Aldo Moro 53			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	75 000	45 000	40 000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	01/09/2021	01/04/2021	01/10/2019	10/01/2023
Differenziale (in mesi)	16	21	39	
Prezzo marginale	-25	-15	-13	
Prezzo della caratteristica	-400	-315	-507	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	78,20	56,35	51,75	42,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	959	799	773	
Differenziale	-36,20	-14,35	-9,75	
Prezzo marginale	773	773	773	
Prezzo della caratteristica	-27 983	-11 093	-7 537	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	46 617	33 592	31 956	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	596	596	618	
Prezzo corretto medio	<b>37 388</b>	<b>37 388</b>	<b>37 388</b>	
Scarto %	24,68	-10,15	-14,53	
Scarto assoluto	9 229	-3 796	-5 432	
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 890,20</b>			
Valore stimato:	€ 37 388,40 = € 890,20 x m <sup>2</sup> 42,00 (€ 46 617,00 - € 31 956,00) / € 31 956,00			
<b>VALORE STIMATO € 37 388,40</b>	<b>(euro trentasettemilatrecentoottantotto/40)</b>			

Il valore stimato dell'immobile identificato al fg. 27 p.IIIa 48 sub. 4 è di € 37.388,40 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere in c.t. pari a **€ 38.000,00**

Il Consulente: Ing. Pasquale MAURELLI

h) - Immobile distinto nel N.C.T. del Comune di Valenzano al fg. 30, p.lla 445, Via Borsellino (già Contrada Noce)



Sulla scorta di tutto quanto prescritto dal CDU il riferimento per la stima dell'area *de quo* è la sua destinazione d'uso *de facto*. In tali zone sono consentite le seguenti costruzioni di asili nido e scuole materne, scuole elementari e medie o attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici esercizi, *etc.* I parametri urbanistici riportati nel CDU sono :  
 $I_f$  = *Indice di fabbricabilità fondiaria*: 3,00 mc/mq.  $H$  = *Altezza massima del fabbricato*: 10,50 ml salvo volumi speciali  $T_c$  = *Rapporto massimo di copertura*: 30%.

Considerata l'assenza di comparabili con caratteristiche simili all'area oggetto di stima e la conseguente inapplicabilità del metodo sintetico-comparativo, lo scrivente ha adottato il metodo del valore di trasformazione semplificato, in cui in luogo della formula (1) si

applica la seguente formula (2):

$$(2) V_a = V_{Man} \times I_a$$

dove:

$V_a$  = valore dell'area

$V_{Man}$  = valore dei manufatti

$I_a$  = incidenza percentuale del valore dell'area

A sua volta  $V_{Man}$  si ottiene dalla seguente formula:

$$(3) V_{Man} = V_{uMan} \times T_c \times S$$

dove:

$V_{uMan}$  = valore unitario di mercato dei manufatti

$T_c$  = 30%

$S$  = superficie del suolo: 605 mq

Sostituendo la (3) nella (2) si ottiene:

$$(4) V_a = 300 \times 0,3 \times 0,2 = 10.890,00$$

In c.t. pari a **€ 11.000,00**

**h) immobile ubicato al piano terra con accesso da via Bari 78 (non riportato in catasto)**

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti atti di compravendita:

- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022, numero di registro particolare 011254/2022, al prezzo di 212.500,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Contestella 9, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 1069 con una superficie commerciale di mq 271,90;

- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013442/2021, al prezzo di 79.065,00 €, ubicato nel Comune di Valenzano (BA), Via Umberto I 69, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 27 mapp. 130 con una superficie commerciale di mq 106,00;
- Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2021, numero di registro particolare 013544/2021, al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Valenzano (BA), Via Giacomo Leopardi 6, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 95 con una superficie commerciale di mq 115,00.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. ragguagliata
<b>Appartamento</b>	113 m <sup>2</sup>	1,00	113 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE c.t.</b>			<b>113,00 m<sup>2</sup></b>

DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Via Contestella 9			
COMPARABLE 2:	Via Umberto I 69			
COMPARABLE 3:	Via Giacomo Leopardi 6			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	212 500	79 065	106 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/03/2022	01/04/2021	01/04/2021	10/01/2023
Differenziale (in mesi)	10	21	21	
Prezzo marginale	-71	-26	-35	
Prezzo della caratteristica	-710	-546	-735	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	271,90	106,00	115,00	113,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	782	746	922	
Differenziale	-158,90	7,00	-2,00	
Prezzo marginale	746	746	746	
Prezzo della caratteristica	-118 539	5 222	-1 492	
RISULTATI				
Prezzo corretto	93 251	83 741	103 773	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	343	790	902	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>93 588</b>	<b>93 588</b>	<b>93 588</b>	
Scarto %	-0,36	-10,52	10,88	
Scarto assoluto	-337	-9 847	10 185	
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>		<b>€ 828,22</b>		
Valore stimato:	€ 93 588,86 = € 828,22 x m <sup>2</sup> 113,00			
<b>VALORE STIMATO € 93 588,86</b>				
<i>(euro novantatremilacinquecentoottantotto/86)</i>				

probabile valore di mercato risulta essere pari ad

**in c.t. € 94.000,00.**

Si da atto e si riscontra che tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, adduzione/scarico acqua, adduzione gas e termico) risultano oggettivamente carenti delle necessarie conformità ad oggi vigenti caratterizzati anche da evidente vetustà realizzativa e manutentiva. Quanto detto a sottolineare un chiaro stato di inefficienza che mal si concilia con l'uso regolare dell'immobile che si

tradurrebbe in gravosi interventi manutentivi delle finiture edilizie oltre che di basilare messa in conformità impiantistica per una regolare fruizione.

Di tale circostanza si terrà conto considerando un abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore stimato.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei valori di mercato tenendo conto delle decurtazioni sopra richiamate.

### RIEPILOGO FINALE DEI VALORI

IMMOBILE	VALORE STIMATO	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/CATASTALE	INTERVENTI MANUTENTIVI	VALORE DI MERCATO
a) fg. 27 p.lla 48 sub. 1	€ 45.000	-10%	-15%	€ 33.750,00
b) fg. 27 p.lla 48 sub. 12	€ 190.000	-	-15%	€ 161.500,00
c) fg. 27 p.lla 48 sub. 13	€ 198.000	-	-15%	€ 168.300,00
d) fg. 27 p.lla 48 sub. 14	€ 140.000	-10%	-15%	€ 105.000,00
e) fg. 27 p.lla 28 sub. 11	€ 60.000	-	-15%	€ 51.000,00
f) fg. 27 p.lla 48 sub. 4	€ 38.000	-10%	-15%	€ 28.500,00
g) fg. 30 p.lla 445	€ 11.000	-	-	€ 11.000,00
h) immobile non censito	€ 94.000	-10%	-15%	€ 70.500,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 629.550,00</b>

**QUESITO N. 4 - DETERMINI LA QUOTA DI SPETTANZA DI CIASCUNO DEI COMUNISTI;**

In base alle quote dei singoli eredi la massa ereditaria verrà ripartita come segue:

1. per  $1/24$ ;
2. per  $1/24$ ;
3. per  $3/24$ ;
4. per  $3/24$ ;
5. per  $3/24$ ;
6. per  $3/24$ ;
7. per  $1/24$ ;
8. per  $1/24$ ;
9. per  $1/24$ ;
10. per  $1/24$ ;
11. per  $3/24$ ;
12. per  $3/24$ ;

Il calcolo delle quote è stato riportato nella tabella che segue:

EREDI	QUOTA SPETTANTE	CORRISPETTIVO IN DENARO
	1 /24	26.231,25 €
	1 /24	26.231,25 €
	3 /24	78.693,75 €
	3 /24	78.693,75 €
	3 /24	78.693,75 €
	3/24	78.693,75 €
	1 /24	26.231,25 €
	1 /24	26.231,25 €
	1 /24	26.231,25 €
	3/24	78.693,75 €
	3 /24	78.693,75 €
<b>TOTALE</b>	<b>24/24</b>	<b>629.550,00 €</b>

**QUESITO N. 5 - REDIGA, OVE POSSIBILE, UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE**

La comoda divisibilità degli immobili compresi nella massa ereditaria deve essere verificata ai sensi degli artt. 720, 726, 727 c.c.

Nel caso di specie la massa ereditaria, ai sensi dell'art. 726 c.c., deve essere ripartita tra dodici eredi.

Poiché, ai sensi dell'art. 727 c.c., ciascuna porzione deve essere formata da una quantità di mobili, immobili e crediti di uguale natura e qualità, in proporzione all'entità di ciascuna quota, i n. 8 immobili compresi nella massa ereditaria devono essere suddivisi in n. 12 porzioni (tante quanti sono gli eredi), il che necessita il frazionamento dei suddetti immobili, che in origine è nata come unica unità funzionalmente autonoma. Tenendo poi conto che le unità

immobiliari, per le loro caratteristiche intrinseche, non si prestano ad ulteriori divisioni appare opportuno conservare l'integrità di ciascun immobile, individuando quale unica ed opportuna soluzione quella della vendita della massa in comunione, **valutata in € 629.550,00** con conseguente divisione dei proventi scaturiti secondo le quote calcolate tra i singoli coeredi.

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione, che è composta di n. 52 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, che sarà completato, se necessario, riscontrando le eventuali osservazioni delle parti costituite in giudizio.

Il C.T.U.

**Ing. Pasquale MAURELLI**

Allegati:

- All. n. 1: Documentazione catastale;
- All. n. 2: Rilievo fotografico;
- All. n. 3: Indagini di mercato.