

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

1° Sezione Civile

CTU 7239/2017

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
DEFINITIVA**



Giudice: Dott. Gaetano Grillo

CTU: ing. Giuseppe Ceccarelli



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

1° Sezione Civile

CTU 7239/2017

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
DEFINITIVA**

Giudice: Dott. Gaetano Grillo

CTU: ing. Giuseppe Ceccarelli

Premessa

Con atto di citazione del 03.04.2017, l'avv. **Lorenzo De Felice** (Cod.Fisc. DFLLNZ62C01A662Q) con studio in Bari alla via Principe Amedeo 285 quale avvocato domiciliatario del sig. _____, Cod. Fisc. _____ che e residente in BARI alla _____, _____, _____ che rappresenta e difende,

dopo aver premesso che:

1. in forza di Decreto di trasferimento n. 2670/08 cron n.778/08 Repertorio reso il 23.04.2008 dal G.E. del Tribunale di Bari nella procedura esecutiva n.468/1986 RGEI l'attore è proprietario di quota corrispondente a 1/2 della proprietà indivisa del locale a piano terra in Bari alla Via Crisanzio n. 116 con accesso per chi entra nell'androne dalla seconda porta a sinistra composto di due vani e wc oltre ad un piccolo cortile interno di circa mq 4 per una superficie complessiva commerciale di mq 31,30. Nel N. C. E. U. al Fl. 95 p.la 558 sub 8 Zona Cens. 2 Cat. A/5 Classe 6 Consistenza 2 vani - Rendita catastale : € 154,94;
2. l'immobile precisato sub 1) risulta detenuto dalle Sig.re _____, _____, che lo hanno concesso in godimento a terzi, trattenendone integralmente i frutti;
3. le anzidette convenute vantano la detenzione dell'anzidetto cespite, rispettivamente: quanto alla Sig.ra _____, in qualità di usufruttuaria, per accettazione dell'eredità del marito Sig. _____ (nato a _____); quanto alla sig.ra _____, in qualità di nuda proprietaria, per donazione in data 19.02.2009



da parte del padre sig. _____ (giusto atto per Notar Michele Labriola, repertorio n. 40128, raccolta n. 12730, registrato a Bari il 17.03.09, n. 5337/15);

4. dalla data dell'acquisto, il sig. _____ non ha mai conseguito il possesso della porzione d'immobile come trasferitagli in virtù del decreto di trasferimento anzidetto, né ha ricevuto alcunché dei frutti civili spettanti a seguito della concessione in godimento a terzi dell'immobile in comunione indivisa;

5. l'invito ad un bonario componimento esperito, prima, con note a.r. 1.12.2008 e 12.7.2013 (all. 2, 3); e, poi, con ricorso al procedimento dinanzi all'Organismo di mediazione e conciliazione forense c/o l'Ordine degli Avvocati di Bari RG n° 110/017 (all. 5); non ha sortito effetto alcuno;

6. il sig. _____ ha interesse: a conseguire lo scioglimento della comunione avente ad oggetto l'immobile precisato al capo 1) della premessa; nonché ad incamerare la quota – parte dei frutti civili di sua spettanza.

CITAVA

- la Sig.ra _____, res.te in Bari –

;

- la Sig.ra _____, res.te in Bari – Palese,

;

a comparire in giudizio innanzi al Tribunale di Bari, nei noti locali del Palazzo di Giustizia, alla udienza che il Giudice designando ex art.168 bis cpc terrà il 24.07.2017, ore 9.00 e segg., e con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima della udienza indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., e che in difetto di costituzione si procederà in loro dichiarata contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

- Accertare e dichiarare il diritto del Sig. _____, quale proprietario della quota del 50%, di conseguire lo scioglimento della comunione relativa al cespite immobiliare precisato al punto 1) della premessa e precisamente : *“ locale a piano terra in Bari alla Via Crisanzio n 116 con accesso per chi entra nell'androne dalla seconda porta a sinistra composto di due vani e wc oltre ad un piccolo cortile interno di circa mq 4 per una superficie complessiva commerciale di mq 31,30. Nel N. C. E. U. al Fl. 95 p.Ila 558 sub 8 Zona Cens. 2 Cat. A/5 Classe 6 Consistenza 2 vani - Rendita catastale : € 154,94 “*, con ogni conseguenziale provvedimento di legge;

- previa esatta individuazione e relativa stima, disporre lo scioglimento della comunione avente ad oggetto la proprietà indivisa tra le anzidette parti,



dell'immobile precisato al punto 1) della premessa con ogni conseguenziale provvedimento di legge;

- ordinare la vendita ai sensi dell'art. 788 c.p.c. (a mezzo di professionista, all'uopo delegato) del bene immobile precisato al capo 1) della premessa e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote;

- condannare la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____, ognuna per il rispettivo titolo di responsabilità, al risarcimento dei danni subiti dal sig. _____ a causa della privazione del possesso e del conseguente mancato godimento, per la quota di sua proprietà, del bene immobile in questione, dall'acquisto in data 23.04.2008 sino alla effettiva restituzione dello stesso;

- condannare la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____, ognuna per il rispettivo titolo di responsabilità, al pagamento in favore dell'attore di quella somma che sarà ritenuta di giustizia quale corrispettivo del godimento in possesso del bene immobile precisato al capo 1) della premessa – all'uopo assumendo quale parametro di riferimento i canoni di locazione che si sarebbero potuti ritrarre dall'immobile anzidetto;

- con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario.

In via istruttoria, si chiede ammettersi CTU avente ad oggetto l'esatta individuazione e relativa stima : dell'immobile precisato al capo 1) della premessa; dei frutti civili spettanti all'attore, in virtù della concessione in godimento a terzi dell'intero immobile precisato al capo 1) della premessa; si chiede ammettersi interrogatorio formale delle Sig.re _____ e _____

_____, sulla circostanza sub 3) della narrativa in fatto che precede, premesso il "se vero che". All'esito si chiede ammettersi prova per testi sulla medesima circostanza sub 3) della premessa, nonché su ulteriori altre ad articolarsi ex art. 183 6° co. n.2 cpc.

oooooooooooooooooooo

In data 08.11.2021 l'Ill.mo Giudice dott. **Gaetano Grillo** nominava CTU il sottoscritto ing. **Giuseppe Ceccarelli**, il quale prestava, il giorno 20 gennaio 2022, il giuramento di rito e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 gennaio 2022 alle ore 15,30 presso i luoghi oggetto di causa in Bari alla via Crisanzio 116. Veniva concesso il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per l'invio alle parti della bozza della relazione peritale.

I quesiti posti al sottoscritto CTU sono i seguenti:

1) provveda alla descrizione del bene oggetto del giudizio;



- 2) verifichi la conformità dello stesso 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) stimi il valore del bene;
- 4) determini la quota di spettanza di ciascuno dei comunisti;
- 5) rediga, ove possibile, uno o più progetti di divisione;
- 6) determini i frutti spettanti all'attore, a far data dal 23.4.2008, con riferimento a quelli percepiti dalle convenute per la locazione del bene a terzi;
- 7) tenti anche la conciliazione della lite;

Relazione

Operazioni peritali (Allegato n° 1)

Il primo e unico sopralluogo, così come stabilito, avveniva il giorno 26 gennaio 2022 alle ore 15,30 in BARI nel locale al piano terra dello stabile in via Crisanzio 116.

Erano presenti:

-l'avv. Lorenzo De Felice per l'attore anche egli presente

-l'avv. Flavia Conte in rappresentanza della sig.ra

Veniva eseguito un rilievo fotografico e metrico.

Era presente un occupante dell'immobile. Questi riferiva che l'immobile era fittato ad un canone di € 320/mensili al sig. .Subito dopo si
presentava il sig. il quale confermava l'importo del canone di
locazione.

Si riscontrava la difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Le operazioni venivano chiuse alle 17,30

Risposte ai quesiti

Per adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto ing. **Giuseppe Ceccarelli** si è recato preliminarmente in data 05 gennaio 2022 presso l'Ufficio del Catasto di Bari per acquisire le visure e le planimetrie necessarie.

In data 26 gennaio 2022 ha effettuato un sopralluogo (**Allegato n° 1-verbale sopralluogo**) presso l'immobile onde verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione nonché esatta identificazione.

1° Quesito

Provveda alla descrizione del bene oggetto del giudizio;

Il bene oggetto del giudizio consiste in una Unità immobiliare, in Bari al piano terra di via Crisanzio 116; è riportata nel N.C.E.U. Bari Fg 95 Plla 558, **sub 8**-Zona Cens.2-Cat



A/5-Classe 6-Cons. 2 vani-Rend.Catast.€ 154,94(**Allegato n° 2 -Stralcio catastale e Visura storica catastale**).

E' ubicato nel quartiere "Libertà" confinante col quartiere "Murat" nel centro di Bari in una zona dotata di tutti i principali servizi.Si tratta di un edificio realizzato negli anni '30

Il fabbricato,in cui è ubicata l'unità immobiliare,è composto da piano terra, piano ammezzato e primo piano(**Allegato n°3-Rilievo Fotografico fabbricato**), ed è costruito interamente in muratura per quanto concerne le strutture di fondazione e in elevazione ed è caratterizzato da orizzontamenti in voltine su profilati in ferro. La sua copertura è piana, raggiungibile da vano scala.

Il prospetto esterno dello stabile è in parte caratterizzato da fregi a livello del piano nobile. I paramenti sono in pietra, ma decisamente necessitanti di manutenzione come molte parti comuni dello stabile

L'androne è dotato di una prima parte caratterizzata dalla presenza di una volta a botte decorata. Le sue murature d'ambito risentono fortemente di problemi di umidità di risalita. La pavimentazione è in ceramica.Risulta in mediocri condizioni generali.

L'unità immobiliare in oggetto ha l'ingresso dall'androne condominiale ed è composta di due vani (di cui uno privo di aerazione ed illuminazione diretta) oltre accessori.

Essa è di fatto tutt'uno con altra unità immobiliare confinante.

Dal confronto della planimetria attuale (**Allegato n° 4-Planimetria 1:100,1:200**) con la planimetria catastale (**Allegato n° 5-Planimetria catastale**) si può constatare che la conformazione dell'immobile è sensibilmente mutata rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale.

La zona dell'attuale cucina era originariamente e per buona parte un atrio mentre tutto il corpo posteriore costituito da disimpegno e bagno è stato edificato in superfetazione su cortile interno.

L'ingresso all'appartamento in esame è il secondo a sinistra di chi entra dal portone. A questo appartamento si accede da un portoncino in legno con serratura blindata. L'unica ulteriore apertura del vano principale, sempre sull'androne, è data da una piccola finestra in anticorodal.(**Allegato n° 6 -Rilievo fotografico**)

Vi sono poi altri due ambienti ciechi in uno dei quali vi è la cucina.

In fondo a destra di chi entra, a mezzo di una superfetazione che occupa parte del cortile interno, è stato realizzato un corpo fabbrica contenente un disimpegno ed un piccolo bagno.

L'altezza interna è pari a m. 2,45; di m. 2,65 nel corpo appena descritto.

La pavimentazione è in ceramica. Le rifiniture sono di bassa qualità e deteriorate.

L'impiantistica è evidentemente fuori norma.



L'unità immobiliare in questione **confina** nel suo insieme con androne condominiale, con cortile interno e con altra unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. di Bari al Fg 95 **Plla 558,sub 7**, Zona Cens.2-Cat A/5-Classe 9-Cons. 1 vani-Rend.Catast.€ 126,53) (**Allegato n° 7-Planimetria catastale**) composta da un unico vano interamente ed illegittimamente soppalcato (**Allegato n° 4-Planimetria 1:100,1:200**) che prende aria e luce dal ridetto androne. Il piccolo appartamento è privo di servizio igienico.

Questo vano è fuso di fatto con il **subalterno 8** a mezzo di una porta in legno e vetro in pessime condizioni.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è tipizzato nel PRG del Comune di Bari in una zona di completamento B9 (**Allegato n°8 -Stralcio PRG**).

Essendo il Sub 7 di fatto tutt'uno con il sub 8 e con esso comunicante risulta utile farne una descrizione

Nel N.C.E.U. di Bari è riportato al Fg 95 **Plla 558,sub 7**, Zona Cens.2-Cat A/5-Classe 9-Cons. 1 vani-Rend.Catast.€ 126,53 (**Allegato n°9- Visura storica catastale-sub 7**)

L'immobile confina nel suo insieme con androne condominiale, con altro appartamento (sub 8) e con il locale fronte strada di cui al civico 114 della via Crisanzio (sub 21 dello stesso stabile) di proprietà

e/o loro aventi causa.

L'ingresso al vano in esame è situato subito a sinistra di chi entra dal portone. Esso è difeso da una cancellata con apertura verso l'esterno e da una porta finestra in anticorodal. L'unica ulteriore apertura, sempre sull'androne, è data da una piccola finestra alta.

Il vano avrebbe altezza interna pari a m. 4,50 se non fosse per la presenza del soppalco che la riduce, nella parte sottostante, a m. 2,45 e porta quella della parte soprastante a soli m. 2,10 circa.

Il soppalco è stato realizzato con una soletta poggiata su putrelle metalliche. Si raggiunge a mezzo di una scala fissa metallica con ringhiera semplice.

La pavimentazione è in ceramica. L'impiantistica si riduce a quella elettrica che è evidentemente fuori norma.

Il vano è fuso di fatto con il subalterno **8** a mezzo di una porta in legno e vetro in pessime condizioni.

2° Quesito

Verifichi la conformità dello stesso 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;



Verifica della conformità dell'immobile alla normativa edilizia ed urbanistica vigente

Il sottoscritto ha verificato se l'immobile è conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, constatando che :

Come si può vedere,confrontando la planimetria catastale con la situazione attuale,la conformazione dell'immobile è sensibilmente mutata.

La zona dell'attuale cucina era originariamente e per buona parte un atrio mentre tutto il corpo posteriore costituito da disimpegno e bagno è stato edificato in superfetazione su cortile interno.

Pertanto l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Immobile accatastato all'impianto. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, unico riferimento utile nel caso specifico,data l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio.

In caso di difformità, indichi,qualora sia possibile,della loro sanatoria, degli eventuali rimedi e costi per la relativa regolarizzazione;

Il sottoscritto dopo aver constatato le difformità alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, essendo possibile rimediare con la richiesta di sanatoria, indica i costi per la relativa regolarizzazione.

Pertanto vengono indicati i costi per la relativa regolarizzazione

I costi per sanare un abuso edilizio sono due.

-I costi della sanzione amministrativa, che dipendono dal momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria e dall'autorizzazione mancante che si intende sanare

-I costi dell'onorario del professionista incaricato di svolgere la pratica per la sanatoria.

1)Costo Sanzione Amministrativa

-€ 1.600,00 Versamento Comunale Sanatoria

-€ 1.000,00 Sanatoria per diversa distribuzione interna

-€ 516,00 Sanatoria Zona esterna (Ampliamento)

-€ 170,00 Accertamento di conformità

-€ 50,00 Versamento catastale

Per un totale di € **3.335,00**



Comunque,poichè l'immobile non rispetta le norme igienico sanitarie,il Comune potrebbe richiedere il Cambio di destinazione d'uso a deposito in quanto non vi è l'altezza utile di m.2,75 e i vani principali non hanno aereazione ed illuminazione utile dall'esterno

2)Costo Onorario del professionista incaricato di svolgere la pratica per la sanatoria.

La prestazione del professionista consiste nel valutare l'intervento edilizio, accertare la conformità alle normative urbanistiche e edilizie vigenti e redigere una relazione con relative planimetrie da allegare alla richiesta di sanatoria.

-Onorario Tecnico incaricato € **3.000,00**

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile ammontano a € 6.335,00

3° Quesito

Stimi il valore del bene;

Calcolo della consistenza(Allegato n°4 Planimetria 1 : 100))

Nella valutazione,per i fabbricati sarà utilizzata la "*superficie lorda vendibile*", cioè la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).Le pertinenze saranno ragguagliate alla superficie virtuale,come già utilizzata nella revisione degli estimi urbani,su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita. Richiamando il concetto di tolleranza estimale e ricordando altresì quanto premesso nella descrizione dello stato attuale dei luoghi, si è proceduto al calcolo delle superfici rilevando graficamente le dimensioni di massima dei vani dalla planimetria elaborata dal sottoscritto in scala 1:100 e riscontrando la seguente consistenza attribuendo al balcone il coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Risulta pertanto:

Descrizione	Superficie Calpest.(mq)	Coefficiente	Superficie Calpest.(mq)	Superficie Comm.(mq)	Esposizione	Stato
Ingr. Sogg.	16,56	1	16,56		=====	Scadente
Cucina	5,33	1	5,33		=====	Scadente
Disimpegno	2,50	1	2,50		=====	Scadente
WC	2,10	1	2,10		=====	Scadente
Letto	6,87	1	6,87		=====	Scadente
TOTALE			33,86	47,57		

Superficie lorda Commerciale = 47,57 mq



Valutazione

Si può ritenere che il valore di stima a differenza del prezzo non è un dato certo. Si tratta come già detto di una supposizione nata dalla verifica di dati certi ma caratterizzati in molti casi da influenze ascendenti e discendenti.

La stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene realizzata. Tale valore, che si suppone possa concretizzarsi, è legato alle molteplici influenze che nel medio e anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno a un 10% di variabilità.

Pertanto le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Si è adottato nel nostro caso il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Inoltre si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche di ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc.

VALORE DI STIMA AL 2021

È stata realizzata una analisi dei prezzi di mercato attraverso una indagine condotta al fine di accertare il valore venale di un appartamento oggetto di transazione nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare di Bari, sia mediante verifiche di congruità con il confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in esame.

L'Agenzia del Territorio, con i dati aggiornati al 1° semestre 2021 (**Allegato n° 10** Quotazioni Agenzia Entrate), fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono i seguenti

-Valore unitario minimo €/mq 1.300

-Valore unitario massimo €/mq 1.600

Tenendo conto delle condizioni dell'immobile si assume il valore minimo €/mq 1.300



Il Borsino Immobiliare con i dati aggiornati al 2° semestre 2021 (**Allegato n° 11 Borsino Immobiliare**), fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità immobiliari, che sono i seguenti

-Valore unitario minimo € 668,00

-Valore unitario massimo € 788,00

Tenendo conto delle condizioni dell'immobile si assume il valore minimo: € /mq 668,00

Il valore più attendibile da considerare risulta: € (1300+668)/2 = € 984,00

Tale dato, unito agli esiti dell'indagine da me effettuata su immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare oggetto di stima, portano a definire il valore di € 984,00 per metro quadro commerciale dell'unità immobiliare.

Pertanto in base alle considerazioni esposte, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al: Fg. 95 P.III 558 sub 8 Zona Cens. 2 Cat. A/5 Classe 6 Consistenza 2 vani – Rendita catastale : € 154,94;

fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, dopo aver anche sentito alcune Agenzie Immobiliari del posto, si esprime il valore di mercato al 2021 dell'unità immobiliare in Bari al piano terra di via di via Crisanzio 116, pari a €/mq 984,00

Dal procedimento di stima adottato (sintetico-comparativo) è emerso il seguente valore:

$V = \text{€/mq } 984,00 \times 47,57 \text{ mq} = \text{€ } 46.808,88$

Che si arrotonda a **€ 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00)**

RIASSUMENDO

Il valore dell'unità immobiliare al piano terra di via Crisanzio 116, riportata in catasto del Comune di Bari al Fg. 95 P.III 558 **sub 8**, della superficie commerciale di 47,57 mq risulta al 2021 di **€ 47.000,00**

4° Quesito

Determini la quota di spettanza di ciascuno dei comunisti;

Per rispondere al quesito posto occorre ripercorrere le varie vicissitudini proprietarie delle due unità immobiliari (sub 7 e sub 8)

- I due immobili erano inizialmente di proprietà del sig. deceduto a Milano il 21 febbraio 1973;
- In seguito a denuncia di successione registrata a Milano il 21 luglio 1973 al n. 3602 perveniva al figlio sig. , nato a Capurso



- In data **29 novembre 1985** il sig. _____ **vendeva l'immobile** al sig. _____ a mezzo atto pubblico a rogito Notaio Colletti di Mola di Bari, registrato a Bari il 19 dicembre 1985 al n. 23532 e trascritto a Bari il 21 dicembre 1985 ai n.ri 37292/29975.
In tale atto il sig. _____ compariva da solo, ma comprava in regime di comunione dei beni con la moglie _____ ;
- In data **26 novembre 1986** ai n.ri 36198/28607 veniva trascritto sul cespite in questione (infra altri) l'atto di pignoramento immobiliare emesso dalla Corte di Appello di Bari il 26 agosto 1986 contro _____ e a favore del sig. _____ , nato a _____ , per la quota del 50% (avendolo egli comprato in comunione legale dei beni). Ad oggi non risulta alcuna annotazione a margine della trascrizione;
- In data **29 ottobre 1987** i signori coniugi _____ e _____ , nata a Bari il 12.09.1939 **vendevano l'intero immobile (sub 7 e Sub 8)** al sig. _____ , a mezzo di atto pubblico a rogito Notaio Colletti di Mola di Bari, rep. n. 10444/18285, registrato a Bari il 16 novembre 1987 al n. 5394/V e trascritto a Bari il 37614/28402.

Pertanto **dal 29 ottobre 1987** il sig. _____ risultava proprietario al 100% dei due immobili **sub 7 e sub 8**

- In data **23 maggio 2008**, ai n.ri 23671/15361, veniva trascritto il decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 23/04/2008 rep. n. 778/2008 che assegnava la proprietà del **50%** dell'immobile **sub 8** al sig. _____
- In data **19 febbraio 2009**, il sig. _____ , a mezzo atto a rogito Notaio Michele Labriola rep. 40128/12730, donava l'intero **sub 7** e il **50%** del **sub 8** alla moglie _____ per quanto concerneva l'usufrutto ed alla figlia _____ per la nuda proprietà.

In detto atto non vi sono riferimenti né al pignoramento del 26 novembre 1986 né alla trascrizione del 23 maggio 2008 né

I vari passaggi si possono così sintetizzare:

Unità immobiliari **sub 7 e sub 8**

- _____ proprietario fino al **21 febbraio 1973** al 100%;
- _____ proprietario dal **21 febbraio 1973** fino al **29 nov 1985** al 100%
- _____ proprietario al 50% e _____ proprietaria al 50% dal **29 nov 1985** fino al **29 ottobre 1987**
- _____ proprietario dal **29 ottobre 1987** fino al **23 maggio 2008** al 100%

Unità immobiliare Sub 7



- proprietario dal **29 ottobre 1987** fino al **19 febbraio 2009** al 100%
- usufruttuaria dal **19 febbraio 2009 del 100%** a tutt'oggi
- nuda proprietaria dal **19 febbraio 2009 del 100%** a tutt'oggi:

Unità immobiliare Sub 8

- proprietario dal **23 maggio 2008 del 50% a tutt'oggi**
- proprietario dal **23 maggio 2008 del 50% al 19 febbraio 2009**
- usufruttuaria dal **19 febbraio 2009 del 50% a tutt'oggi**
- nuda proprietaria dal **19 febbraio 2009 del 50% a tutt'oggi**

Pertanto l'unità immobiliare **ubicata in Bari al piano terra di via Crisanzio 116 e riportata nel N. C. E. U. di Bari al Fg. 95 p.lla 558 sub 8 Zona Cens. 2 Cat. A/5 Classe 6 Consistenza 2 vani - Rendita catastale : € 154,94**

attualmente risulta così intestata:

- proprietario del **50% dal 23 maggio 2008**
- usufruttuaria sul **50% dal 19 febbraio 2009**
- nuda proprietaria sul **50% dal 19 febbraio 2009**

Pertanto **la quota di spettanza di ciascuno dei comunisti risulta**

Valore di stima dell'immobile ubicato in Bari al piano terra di via Crisanzio 116 e riportato nel N. C. E. U. di Bari al Fg. 95 p.lla 558 **sub 8** Zona Cens. 2 Cat. A/5 Classe 6 Consistenza 2 vani - Rendita catastale : € 154,94

Valore = € 47.000,00

- proprietario del **50%**
Valore quota di proprietà : € 47.000,00/ 2= € 23.500,00
 usufruttuaria sul **50% (su € 23.500,00)**
 nuda proprietaria sul **50% (su € 23.500,00)**

La quota di proprietà di (nuda proprietà sul 50%) e di (usufrutto sul 50%) risulta pari a € 47.000/2= **€ 23.500,00**



Il sottoscritto ha pertanto calcolato il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà sul valore della quota di spettanza a

a utilizzando la seguente tabella relativa al calcolo dell' **usufrutto vitalizio**:

Tabella dei coefficienti per il calcolo dell' **usufrutto vitalizio** in base all'anno di riferimento.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,0

Valore quota € **23.500,00**

Età usufruttuaria (30.09.1949) 72 anni

Tasso interesse legale 1,25%

Coefficiente moltiplicatore 32

Valore usufrutto € 9.400,00

Valore nuda proprietà € 14.100,00

La sig.ra è titolare del diritto di usufrutto di valore pari a



€ 9.400,00

La sig.ra

è titolare del diritto di proprietà di valore pari a

€ 14.100,00

CONCLUSIONI

Quindi la quota di spettanza di ciascuno dei comunisti sull'immobile ubicato in Bari al piano terra di via Crisanzio 116 e riportata nel N. C. E. U. di Bari al Fg. 95 p.IIa 558 sub 8 Zona Cens. 2 Cat. A/5 Classe 6 Consistenza 2 vani - Rendita catastale : € 154,94 risulta:

- proprietario del **50%**
Valore quota di proprietà : € 47.000,00/ 2= € 23.500,00
- usufruttuaria sul **50%**
Valore usufrutto : € 9.400,00
- nuda proprietaria sul **50%**
Valore nuda proprietà : € 14.100,00

5° Quesito

Rediga, ove possibile, uno o più progetti di divisione;

L'immobile non è, a parere del sottoscritto, divisibile e quindi è impossibile redigere progetti di divisione.

6° Quesito

Determini i frutti spettanti all'attore, a far data 23.04.2008, con riferimento a quelli percepiti dalle convenute per la locazione del bene a terzi

Per determinare i frutti spettanti all'attore il sottoscritto ha consultato le rilevazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate a partire dall'anno 2008

Valori locazioni BARI Quartiere LIBERTA'

Rilevazioni O.M.I.

ANNO	Semestre	€/mq/mese (minimo)	€/mq/mese (massimo)
2008	1°	8,10	10,20
2008	2°	8,10	10,20
2009	1°	8,10	10,20
2009	2°	8,10	10,20
2010	1°	8,10	10,20
2010	2°	8,10	10,20
2011	1°	8,10	10,20



2011	2°	8,10	10,20
2012	1°	8,10	10,20
2012	2°	8,10	10,20
2013	1°	8,10	10,20
2013	2°	8,10	10,20
2014	1°	6,00	7,50
2014	2°	5,40	7,30
2015	1°	5,60	7,20
2015	2°	5,60	7,20
2016	1°	4,30	6,20
2016	2°	4,30	6,20
2017	1°	4,30	6,20
2017	2°	4,30	6,20
2018	1°	4,20	6,20
2018	2°	4,20	6,30
2019	1°	4,20	6,30
2019	2°	4,60	5,90
2020	1°	4,60	5,90
2020	2°	4,60	5,90
2021	1°	4,80	5,70
2021	2°		

Tenendo conto delle condizioni di degrado in cui si trova l'unità immobiliare, è da applicare il valore minimo.

La superficie da considerare è di mq 47,57. Avremo pertanto:

Canone di Locazione

Anno 2008 (1° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 2 = € 770,63

Anno 2008 (2° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2009 (1° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2009 (2° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2010 (1° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2010 (2° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2011 (1° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2011 (2° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2012 (1° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2012 (2° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90

Anno 2013 (1° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90



Anno 2013 (2° Semestre) € 8,10 x mq 47,57 x mesi 6 = € 2.311,90
 Anno 2014 (1° Semestre) € 6,00 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.712,52
 Anno 2014 (2° Semestre) € 5,40 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.541,27
 Anno 2015 (1° Semestre) € 5,60 x mq 47,57 x mesi 6= € 1.598,35
 Anno 2015 (2° Semestre) € 5,60 x mq 47,57 x mesi 6= € 1.598,35
 Anno 2016 (1° Semestre) € 4,30 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.227,31
 Anno 2016 (2° Semestre) € 4,30 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.227,31
 Anno 2017 (1° Semestre) € 4,30 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.227,31
 Anno 2017 (2° Semestre) € 4,30 x mq 47,57 x mesi 6= € 1.227,31
 Anno 2018 (1° Semestre) € 4,20 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.198,76
 Anno 2018 (2° Semestre) € 4,20 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.198,76
 Anno 2019 (1° Semestre) € 4,20 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.198,76
 Anno 2019 (2° Semestre) € 4,60 x mq 47,57 x mesi 6= € 1.312,93
 Anno 2020 (1° Semestre) € 4,60 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.312,76
 Anno 2020 (2° Semestre) € 4,60 x mq 47,57 x mesi 6= € 1.312,93
 Anno 2021 (1° Semestre) € 4,80 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.370,02
 Anno 2021 (2° Semestre) € 4,80 x mq 47,57 x mesi 6 = € 1.370,02

Pertanto i frutti complessivi percepiti dalle convenute [(usufruttuaria) e (nuda proprietaria)],rinvenienti dalla locazione a terzi dell'unità immobiliare in Bari al Piano terra di via Crisanzio 116((Sub 8),ammontano a :

€ 47.336,37

a far data 23.04.2008.

A questi bisogna ovviamente detrarre le spese condominiali che risultano (prendendo come riferimento la CTU relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare del 16.04.2021 redatta dall'ing. Maurizio Franco) pari mediamente a € 150,00 /anno per un totale di € 150,00 x 13 anni + 150/12 x 8 mesi=

=€ 1.950,00 + € 100,00=€ 2.050,00

Avremo perciò € 47.336,37 - € 2.050,00= € 45.286,37



CONCLUSIONE

In definitiva i frutti spettanti all'attore (proprietario al 50%), a far data 23.05.2008, dell'unità immobiliare in Bari al Piano terra di via Crisanzio 116 - **Sub 8**), con riferimento a quelli percepiti dalle convenute, per la locazione del bene a terzi, ammontano a

€ 45.286,37/2 = **€ 22.643,18**

7° Quesito

Tenti anche la conciliazione della lite;

Il sottoscritto fa presente che sono in corso tra le parti delle trattative volte alla composizione della lite e **che le trattative proseguiranno anche dopo la consegna della relazione.**

Il sottoscritto fa inoltre presente che, non essendo pervenute osservazioni dalle parti, la presente relazione è quella definitiva.

Bari, 18 aprile 2022

Il CTU

Ing. **Giuseppe Ceccarelli**

Allegati:

- 1- Verbale sopralluogo
- 2- Stralcio e Visura catastale Fg 95 Plla 558 sub 8
- 3- Rilievo Fotografico fabbricato
- 4- Planimetria Unità immobiliare 1:100 e 1:200
- 5- Planimetria catastale Fg 95 Plla 558 sub 8
- 6- Rilievo fotografico sub 8
- 7- Planimetria catastale Fg 95 Plla 558 sub 7
- 8- Stralcio PRG con zonizzazione Comune di Bari
- 9- Visura catastale Fg 95 Plla 558 sub 7
- 10- Quotazione OMI Agenzia delle entrate
- 11- Quotazioni Borsino Immobiliare

