TRIBUNALE DI BARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

Giudice Dott.ssa Tiziana DI GIOIA

n. R.G. 1061/2024

[redacted]

RELAZIONE

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

1. PREMESSA 1
2. LOTTO UNICO 2
2.1 Inquadramento territoriale 2
2.2 Dati catastali 2
2.3 Descrizione dello stato dei luoghi 3
2.4 Dati costruttivi 3
2.5 Stato di occupazione 3
2.6 Regolarità urbanistica e catastale 3
2.7 Cronistoria ventennale dei titoli di provenienza 4
2.8 Formalità pregiudizievoli 4
3. COMPUTO SUPERFICI 4
4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO 6
4.1 Stima sintetico-comparativa 9
4.2 Stima analitica 9
4.3 Valore di stima all'attualità 12
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 12
6. CONCLUSIONI 15
7. OSSERVAZIONI DELLE PARTI 15
ELENCO ALLEGATI 17

Umberto Gallo
Ingegnere edile – architetto
via G. Bozzi n. 26 – 70121 – Bari
um.gallo@gmail.com
umberto.gallo@ingpec.eu

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Umberto Gallo è stato nominato, con provvedimento del 12/07/2024 [*cfr. allegato n. 1*], quale Consulente in riferimento alla procedura R.G. n. 1061/2024, promossa dal signo [redacted] (Parte attrice) contro la signora [redacted] (Parte convenuta), per procedere ad accertamenti tecnici in riferimento all'immobile oggetto della procedura. Nel corso dell'udienza del 20/11/2024, prestato il giuramento di rito fui incaricato di rispondere ai quesiti di seguito indicati:

1) *ispezioni e verifichi il bene immobile in comunione e rediga una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma I, disp. att., c.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata;*
2) *fornisca una stima del valore di mercato;*
3) *verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità dell' immobile indicando in tal caso i lavori e i costi necessari;*
4) *accerti per le costruzioni iniziate successivamente al 02/09/1967 gli estremi della licenza o le realizzazioni in difformità ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione . In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono , lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
5) *predisponga una o più bozze di progetto di divisione della comunione, formando le porzioni secondo i criteri di cui all'art. 727 c.c. e quantificando gli eventuali conguagli in danaro;*
6) *in ragione della assegnazione della res in favore della parte convenuta in forza di ordinanza presidenziale emessa nell'ambito del giudizio di separazione recante in R.G. 8232/2022, determini il valore di detta assegnazione, ove risulti dalle visure ipocatastali, che Parte attrice provvederà a consegnare al C.T.U. al momento dell'inizio delle operazioni peritali, la trascrizione della medesima ordinanza.*

In data 22/11/2024 il sottoscritto richiedeva ed acquisiva la documentazione catastale necessaria attraverso la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia del Territorio [*cfr. allegati n. 2 e 3*].

In data 08/01/2025, è stata effettuato l'accesso all'unità immobiliare, alla presenza delle Parti sono stati eseguiti gli opportuni e dovuti accertamenti mediante rilievi planimetrici e fotografici rilevando le principali caratteristiche della stessa

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

unità immobiliare ed è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo [*cfr. allegato n. 4*]. In data 04/02/2025, il sottoscritto acquisiva, presso il Comune di Capurso, la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di indagine (già richiesta tramite p.e.c. il 08/01/2025) [*cfr. allegato n. 5*].

2. LOTTO UNICO

L'unità immobiliare, oggetto della procedura, è posta al piano secondo di un immobile di maggior consistenza, sito in Capurso alla Via F. Epifania n. 147; considerata la reale impossibilità di una ipotesi di divisione, si è proceduto a stimare l'immobile di che trattasi come un lotto unico.

Nel caso di specie sussiste l'indivisibilità dell'immobile, perché è impossibile realizzare delle porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, senza la necessità di opere complesse e/o di notevole costo; inoltre, le singole parti suddivise subirebbero un deprezzamento del valore rispetto al valore dell'intero bene.

2.1 Inquadramento territoriale

Lo stabile, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte integrante, ricade in una zona semiperiferica ad est del centro abitato consolidato di Capurso, caratterizzata da tutta una serie di edifici di tipo residenziali con caratteristiche tipologiche e strutturali similari e dotata dei servizi necessari ed indispensabili per le normali esigenze di un normale nucleo familiare.

Via Epifania è una strada di collegamento interna, con traffico veicolare moderato. La zona è ben collegata al centro di Capurso e ai Comuni limitrofi tramite autobus di linea. La presenza di parcheggi pubblici è variabile a seconda delle zone. La presenza di aree verdi è piuttosto limitata, concentrata in piccoli parchi pubblici o giardini privati.

2.2 Dati catastali

I dati catastali identificativi degli immobili al 22/11/2024 (data della visura storica) sono i seguenti:

N	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superfici	Rendita
1	F	13	1458	13	A3	6	5,5 vani	mq 96 mq 88 (escluse aree scoperte)	€ 582,31
2	F	13	1458	6	C6	2	mq 14	mq 14	€ 24,58
3	F	13	1458	18	C2	4	mq 8	mq 13	€ 28,92
4	F	13	1458	20	C6	3	mq 12	mq 17	€ 24,79

Tabella 1 – Dati catastali degli immobili di proprietà

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

2.3 Descrizione dello stato dei luoghi

Come già detto, l'unità immobiliare, oggetto della procedura, è posta al piano secondo di un immobile di maggior consistenza, sito in Capurso alla Via F. Epifania n. 147.

Al fabbricato si accede tramite un cancello pedonale posto sulla pubblica via e/o due cancelli carrabili: uno porta ai posti auto al piano terra e l'altro, tramite una rampa, al piano interrato, dove si trovano i box auto e le cantinole.

Dal vano scala condominiale si accede all'ingresso che porta ad un ampio soggiorno, comunicante con la cucina; da entrambi questi vani si può accedere al balcone posto lungo Via Epifania.

Attraverso il disimpegno, da cui si accede dal soggiorno, si giunge agli ulteriori vani: la camera da letto matrimoniale con affaccio sul predetto balcone posto lungo Via Epifania, e la camera da letto singola ed il bagno, che affacciano sul balcone posto dal lato del cortile condominiale.

L'unità immobiliare di che trattasi si presenta si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione con rifiniture di media qualità; gli ambienti presentano, nel complesso, un buon rapporto aeroilluminante. L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, ciascuno collegato alle rispettive reti di esercizio.

Oltre l'appartamento, fanno parte della procedura in oggetto il posto auto posto al piano terra, un box auto ed una cantinola, questi ultimi due posti al piano interrato.

2.4 Dati costruttivi

Lo stabile, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte integrante, presenta una struttura intelaiata in c.a., con orizzontamenti piani, costituiti da solai laterocementizi. Alla luce di un indagine non finalizzata non si evidenziano particolari lesioni o manifestazioni tali da far ipotizzare dissesti di natura statica.

2.5 Stato di occupazione

Al giorno del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da Parte convenuta.

2.6 Regolarità urbanistica e catastale

A valle delle accurate indagini presso gli uffici comunali, è stata appurato che lo stabile, di cui l'appartamento oggetto di perizia è parte integrante, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 56/03/Var del 08/04/2005 [*cfr. allegato*

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

n. 6] inerente i "Lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato per civile abitazione, in variante al progetto originario, da effettuarsi alla Via Epifania n. 147", variante del Permesso di Costruire n. 56/03 del 16/12/2003.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Permesso di agibilità del 13/06/2005 [*cfr. allegato n. 7*].

L'attuale planimetria [*cfr. allegato n. 8*], come rilevata in occasione del sopralluogo, risulta conforme sia a quella allegata al Permesso di Costruire n. 56/03/Var, sia a quella catastale, presente sulla piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia del Territorio.

2.7 Cronistoria ventennale dei titoli di provenienza

Come si evince dalla documentazione catastale allegata [*cfr. allegati n. 2 e 3*], le unità immobiliari oggetto di indagine e valutazione sono pervenute ai signori [redacted], per 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, [redacted], per 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, dalla signor [redacted], con atto di compravendita del 28/06/2005 del pubblico ufficiale Pasquale Maddalena (Repertorio n. 69535 – Nota presentata con Modello Unico n. 20997.1/2005 Reparto PI di BARI – Pratica n. BA in atti dal 05/07/2005).

2.8 Formalità pregiudizievoli

Dalla visura ipocatastale del 25/11/2024 [*cfr. allegato n. 9*], a carico dell'unità immobiliare, oggetto di perizia, risulta l'assegnazione alla signora [redacted] della casa coniugale, "*dove abiterà con la figlia maggiorenne ma non economicamente autosufficiente*" (Trascrizione contro del 29/11/2023 – Registro Particolare 43011 – Registro generale 56482 – Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1365/2023 del 19/01/2023).

Risulta, inoltre, la comunicazione n. 2578 del 21/05/2018 di estinzione totale dell'obbligazione (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario) avvenuta in data 07/05/2018 e la successiva cancellazione totale eseguita in data 07/06/2018 (art. 13, co. 8-decies del D.L. n. 07/2007 – art. 40 bis del D.Lgs. n. 385/1993).

3. COMPUTO SUPERFICI

Il criterio adottato per la determinazione delle superfici è quello indicato al D.P.R. 23/03/98 n. 138, che assume metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Nell'ambito di una singola unità abitativa la superficie commerciale è pari alla somma dei singoli vani e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo (così come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dai dell'osservatorio del mercato immobiliare" redatte dall'Agenzia del Territorio).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, oggetto di perizia, le superfici nette dei vani sono così suddivise (si rimanda alla planimetria di rilievo allegata per maggiori dettagli):

SUPERFICI NETTE		
ingresso	mq.	6,84
soggiorno	mq.	22,59
cucina	mq.	11,87
disimpegno	mq.	1,93
bagno	mq.	6,07
camera da letto singola	mq.	10,84
camera da letto matrimoniale	mq.	14,77
balcone 1	mq.	16,95
balcone 2	mq.	8,52
box auto	mq.	15,17
cantina	mq.	9,52
TOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA	**mq.**	**125,07**

Tabella 2 – Superfici nette

Come detto, per il calcolo della superficie commerciale, si è fatto riferimento alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate:

SUPERFICIE COMMERCIALE		
vani principali e accessori diretti		
ingresso, cucina/pranzo, … [*]	**mq.**	**87,04**
pertinenze esclusive di ornamento		
balcone (sup. lorda)	mq.	25,47
balcone (sup. omogeneizzata) [**]	**mq.**	**7,64**
box auto e cantina (sup. lorda)	mq.	29,84
box auto e cantina (sup. omogeneizzata) [***]	**mq.**	**7,46**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	**mq.**	**102,14**

Tabella 3 – Superficie commerciale

[*] si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

[**] per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a mq. 25.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

[***] per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.; va computata qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 25%.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi, è stata svolta preliminarmente un'approfondita indagine finalizzata a stabilire una quotazione media per immobili con caratteristiche simili.

Attraverso la consultazione di siti specializzati e di alcune agenzie immobiliari sono stati rinvenuti i seguenti valori unitari:

Capurso (Ba)			
Trilocale – Via Montesano (ascensore + balcone + box auto)			
3 locali + 1 bagno	mq 85	€ 160.000,00	€/mq 1.882,00
Trilocale – Via Borsellino (ascensore + balcone + box auto)			
3 locali + 1 bagno	mq 90	€ 195.000,00	€/mq 2.167,00
Trilocale (ascensore + balcone + box auto)			
3 locali + 2 bagni	mq 96	€ 235.000,00	€/mq 2.448,00
fonte: www.idealista.it			
Trilocale – Via Montesano (ascensore + balcone + box auto)			
3 locali + 1 bagno	mq 80	€ 160.000,00	€/mq 2.000,00
Attico – Via Roma (ascensore + balcone + box auto)			
3 locali + 2 bagni	mq 93	€ 223.000,00	€/mq 2.398,00
Trilocale – Via Trieste (ascensore +balcone + cantina + box auto)			
3 locali + 1 bagno	mq 90	€ 237.000,00	€/mq 2.635,00
fonte: www.immobiliare.it			

Tabella 4 – Indagine di mercato

È stata, inoltre, consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni.

Si riportano, di seguito, i dati relativi al mese di novembre 2024 (ultimo dato disponibile) relativi alla zona O.M.I. B1 "zona abitata esterna al centro storico" ed alle compravendite di immobili residenziali.

Capurso (Ba)
Immobile 1
Numero immobili: 2
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 24 mq

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 155 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 208.000,00**	Valore unitario: **€/mq 1.162,00**
Immobile 2	
Numero immobili: 2	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 17 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 83 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 326.600,00**	Valore unitario: **€/mq 3.266,00**
Immobile 3	
Numero immobili: 3	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 16 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 26 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 82 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 271.600,00**	Valore unitario: **€/mq 2.190,00**
Immobile 4	
Numero immobili: 1	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 97 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 97.000,00**	Valore unitario: **€/mq 1.000,00**
Immobile 5	
Numero immobili: 2	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 18 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 96 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 220.000,00**	Valore unitario: **€/mq 1.930,00**
Immobile 6	
Numero immobili: 2	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 23 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 96 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 201.600,00**	Valore unitario: **€/mq 1.694,00**
Immobile 7	
Numero immobili: 2	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 20 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 96 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 318.600,00**	Valore unitario: **€/mq 2.747,00**
Immobile 8	
Numero immobili: 2	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 17 mq	
Zona O.M.I.: B1	

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Immobile: RES A03 56 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 181.600,00**	Valore unitario: **€/mq 2.488,00**
Immobile 9	
Numero immobili: 2	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 21 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 54 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 219.600,00**	Valore unitario: **€/mq 2.928,00**
Immobile 10	
Numero immobili: 3	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 21 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: PER C06 21 mq	
Zona O.M.I.: B1 Immobile: RES A03 122 mq	
Corrispettivo dichiarato: **€ 184.000,00**	Valore unitario: **€/mq 1.122,00**

Tabella 5 – Valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari (Novembre 2024)

Attraverso la consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate si sono ricavati i seguenti dati relativi alle quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, per l'ambito territoriale omogeneo (zona O.M.I.) di riferimento e per la tipologia immobiliare residenziale, in condizioni ordinarie:

AGENZIA DELLE ENTRATE							
Banca dati delle quotazioni immobiliari							
risultato interrogazione: anno 2024 - semestre 1							
Provincia	Bari						
Comune	Capurso						
Fascia/Zona	Centrale/ZONA ABITATA ESTERNA AL CENTRO STORICO – VIALE ALDO MORO – VIA MAGLIANO – SS634 – SP214 – VIA EPIFANIA FEDERICO – STRADA PROVINCIALE 47						
Codice zona	B1						
Microzona	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
Destinazione	Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	950,00	1.400,00	L	3,2	4,7	L

Tabella 6 – Quotazioni dell'O.M.I. (anno 2024 – Semestre 1)

Sulla base dei dati raccolti è stata svolta la stima del valore di mercato dell'immobile attraverso due procedimenti: quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

4.1 Stima sintetico-comparativa

Il metodo di stima sintetico-comparativo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si pongono come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire al bene oggetto della stima, allorquando i prezzi di confronto riguardino immobili forniti di caratteristiche, per lo meno, analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare, sia relativamente alla disciplina urbanistica delle rispettive zone di appartenenza sia alla tipologia.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno…) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) dell'immobile, rinvenute in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 1.905,00** (valore medio tra quelli rinvenuti nel paragrafo precedente).

O.M.I.	Agenzie immobiliari Valore medio	Valori immobiliari dichiarati Valore medio	Valore medio
€/mq 1.400,00	€/mq 2.255,00	€/mq 2.053,00	**€/mq 1.905,00**

Tabella 7 – Valore unitario di mercato

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari a **mq. 102,14** permette di definire un valore di stima pari a:

€/mq. 1.905,00 x mq. 102,14 = **€ 194.580,00** in c.t. (euro centonovantaquattromilacinquecentottanta/00).

4.2 Stima analitica

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetica si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, che prende il nome di capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare calcolando il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare).

Innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili sulla base dei valori di locazione (€/mq x mese) forniti dall'O.M.I.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normali	950,00	1.400,00	L	3,2	4,7	L

Tabella 8 – Quotazioni dell'O.M.I.

Superficie commerciale dell'immobile	mq 102,14
Valore di locazione medio	€/mq x mese (3,20 + 4,70) / 2 = €/mq x mese 3,95
Reddito lordo mensile	(mq 102,14 x €/mq x mese 3,95) = € x mese 403,45
Reddito lordo annuale	(€ x mese 403,45 x mesi 12) = **€ 4.841,44**

Tabella 9 – Reddito lordo annuale

Successivamente si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese.

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (*Teoria e metodo dell'estimo urbano*, 1996).

Spese in detrazione	Minimo	Massimo	Media	Subject
Manutenzione	2,00%	6,00%	4,00%	**4,00%**
Servizi	2,00%	5,00%	3,50%	**3,50%**
Inesigibilità	1,00%	3,00%	2,00%	**2,00%**
Assicurazioni	-	-	0,50%	**0,50%**
Ammortamento	1,00%	2,50%	1,50%	**1,50%**
Amministrazione	1,00%	3,00%	1,80%	**1,80%**
Imposte	-	-	11,25%	**11,25%**
Totale	18,75%	31,25%	24,55%	**24,55%**

Tabella 10 – Spese in detrazione

reddito annuale netto = € (4.841,44 – 4.841,44 x 0,2455) = **€ 3.653,00** in c.t.

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Per il calcolo del saggio medio si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (*Estimo*, volume II, 1996) ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

	Saggio di capitalizzazione netto		
	minimo	massimo	medio
Centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centro di piccola dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Tabella 11 – Saggio di capitalizzazione medio

Per il Comune di Capurso, al cui interno ricade l'immobile oggetto di stima, si è scelto un saggio di capitalizzazione medio pari al 3,50%, facendo ricadere Capurso tra i centri di media dimensione alla luce dei suoi circa 15.018 abitanti.
Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.
Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dell'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

Caratteristiche	% dell'Orefice	Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali estrinseche			
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22 %	0,16%	0,00%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28 %	0,14%	0,00%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18 %	0,09%	0,00%
Livello di inquinamento ambientale Presenza di verde pubblico o privato	±0,08 %	0,00%	0,00%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,06 %	0,06%	0,00%
Caratteristiche posizionali intrinseche			
Caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	0,18%	0,00%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	±0,20 %	0,16%	0,00%
Quota rispetto al piano stradale	±0,08 %	0,00%	0,00%
Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti	±0,06 %	0,03%	0,00%

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Caratteristiche intrinseche			
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	±0,16 %	0,12%	0,00%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %	0,10%	0,00%
Età dell'edificio	±0,10 %	0,10%	0,00%
Caratteristiche produttive			
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0,06 %	0,02%	0,00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %	0,02%	0,00%
	Totale	**1,18%**	**0,00%**

Tabella 12 – Coefficienti di regolarizzazione

saggio di capitalizzazione netto = saggio medio – aggiunte + detrazioni = (3,50 – 1,18)% = **1,82%**

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni, individuando così il valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

valore di stima = € 3.653,00 / 1,82% = **€ 200.700,00** in c.t.

4.3 Valore di stima all'attualità

Considerando i valori rinvenuti con la stima sintetico-comparativa e con quella analitica ed essendo gli stessi paragonabili, si ritiene di poter assumere come **più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato** quello pari a **€ 200.000,00**.

5. RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Così come richiesto, si fornisce, inoltre, una stima del valore di mercato dei beni all'attualità al netto dell'assegnazione del godimento, già disposta in favore della signora [redacted]

Tale valutazione è indispensabile per quantificare l'equa divisione del patrimonio immobiliare tra i coniugi, ovvero per determinare l'eventuale conguaglio in denaro che il coniuge comproprietario non assegnatario ha diritto di ricevere a compensazione della quota di proprietà dell'immobile di cui non può godere a causa del vincolo di assegnazione. Il diritto di abitazione, pur non essendo un diritto reale pieno come l'usufrutto, costituisce una limitazione significativa al diritto di proprietà, impedendo al proprietario di utilizzare l'immobile e di trarne un reddito (ad esempio, locandolo).

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Al fine di determinare il valore dell'immobile gravato dal diritto di abitazione, a valle della determinazione del valore di stima dell'immobile riportato nel precedente paragrafo, è necessario quantificare il deprezzamento che l'immobile subisce a causa del diritto di abitazione. Questo deprezzamento corrisponde al valore attuale dei canoni di locazione che il proprietario non potrà percepire per tutta la durata del vincolo.

A tal fine, si è fatto ricorso al metodo indiretto, basato sull'attualizzazione dei canoni di locazione futuri. Questo metodo è ampiamente utilizzato nella prassi estimativa e nella giurisprudenza in materia, in quanto riflette in modo realistico il danno economico subito dal proprietario.

La formula utilizzata per calcolare il Valore Attuale (VA) dei canoni di locazione non percepiti è la seguente:

$$\mathbf{VA = C * \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}}$$

dove:

- **VA**: valore attuale dei canoni di locazione (e quindi deprezzamento dell'immobile);
- **C**: canone di locazione annuo che l'immobile *avrebbe potuto generare* se fosse stato libero;
- **r**: tasso di attualizzazione annuo;
- **n**: durata stimata del vincolo di assegnazione, espressa in anni.

Per il calcolo del canone di locazione annuo si è fatto riferimento ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riportate nei paragrafi precedenti. Si è preso il dato relativo al valore di locazione massimo, pari a €/mq x mese 4,70 da applicare alla superficie lorda (mq 125,07), in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile. Quindi, **C è pari a**:

C = €/mq x mese 4,70 x mq 125,07 x mesi 12 = **€ 7.055,00** in c.t.

Nel caso di specie, come tasso di attualizzazione annuo è stato assunto quello di interesse legale, ai sensi del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 10/12/2024, pari al 2,00% dal 01/01/2025.

Al fine di fornire una valutazione completa *e* prudenziale dell'impatto economico del diritto di abitazione, si è ritenuto opportuno presentare non un singolo valore di deprezzamento basato su un'unica ipotesi di durata, bensì una tabella che illustra il valore attuale dei canoni di locazione non percepiti (e, quindi, il deprezzamento dell'immobile) per diversi orizzonti temporali, fino a un massimo di 30 anni.

Questo approccio consente di:

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

- fornire una gamma di possibili scenari: la tabella offre una visione completa delle possibili conseguenze economiche del vincolo, in funzione della sua durata effettiva.
- adottare un criterio di prudenza: presentando anche scenari con durate più lunghe, si evita di sottostimare il deprezzamento, tutelando gli interessi del coniuge non assegnatario.
- offrire al Giudice/alle Parti uno strumento flessibile: la tabella fornisce una base informativa utile per la decisione del giudice (in caso di contenzioso) o per la negoziazione tra le parti (in caso di accordo).

Durata del vincolo [anni]	Valore attuale dei canoni di locazione	Durata del vincolo [anni]	Valore attuale dei canoni di locazione
1	€ 6.916,67	16	€ 95.790,74
2	€ 13.697,71	17	€ 100.829,16
3	€ 20.345,80	18	€ 105.768,78
4	€ 26.863,53	19	€ 110.611,55
5	€ 33.253,46	20	€ 115.359,36
6	€ 39.518,09	21	€ 120.014,08
7	€ 45.659,90	22	€ 124.577,53
8	€ 51.681,27	23	€ 129.051,50
9	€ 57.584,58	24	€ 133.437,75
10	€ 63.372,14	25	€ 137.737,99
11	€ 69.046,21	26	€ 141.953,91
12	€ 74.609,03	27	€ 146.087,16
13	€ 80.062,78	28	€ 150.139,38
14	€ 85.409,59	29	€ 154.112,13
15	€ 90.651,55	30	€ 158.006,99

Tabella 13 – Valore attuale dei canoni di locazione

Ad esempio, questo significa che ricevere € 6.916,67 oggi è equivalente a ricevere € 7.055,00 tra un anno, se il tasso di attualizzazione annuo è del 2%. La differenza (€ 7.055,00 – € 6.916,67 € = € 138,33) rappresenta l'interesse che si otterrebbe investendo € 6.916,67 al 2% per un anno.

In conclusione, il valore da considerare ai fini della divisione del patrimonio o della determinazione del conguaglio dovrà essere stabilito dal Giudice, tenendo conto di tutte le circostanze del caso, o concordato tra le Parti.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

6. CONCLUSIONI

In conclusione, riassumendo in maniera sintetica quanto sopra esposto e rispondendo in maniera puntuale ai quesiti posti:

1) la presente relazione contiene tutti i contenuti previsti dall'art. 173-bis, comma I, disp. att., c.p.c.;
2) il più probabile valore di mercato all'attualità è pari a € 200.000,00;
3) le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, pur essendo distinte e ciascuna con proprio identificativo catastale, a tutti gli effetti, si considerano come lotto unico in quanto il locale al piano seminterrato si può considerare come pertinenza esclusiva a servizio dell'appartamento di maggior consistenza; nel caso di specie sussiste l'indivisibilità dell'immobile, perché è impossibile realizzare delle porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, senza la necessità di opere complesse e/o di notevole costo; inoltre, le singole parti suddivise subirebbero un deprezzamento del valore rispetto al valore dell'intero bene;
4) la stato attuale dell'immobile è conforme sia a quello assentito dal Permesso di Costruire n. 56/03/Var, sia a quello catastale, presente sulla piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia del Territorio;
5) il valore dell'assegnazione è riportato nel tabella del paragrafo 5) che illustra il valore attuale dei canoni di locazione non percepiti (e, quindi, il deprezzamento dell'immobile) per diversi orizzonti temporali, fino a un massimo di 30 anni; il valore da considerare ai fini della divisione del patrimonio o della determinazione del conguaglio dovrà essere stabilito dal Giudice, tenendo conto di tutte le circostanze del caso, o concordato tra le Parti.

7. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 13/03/2025, nei tempi previsti, è stata tramessa tramite p.e.c. ai legali delle Parti intervenute nel giudizio per cui è causa la relazione di consulenza tecnica onde permettere alle stesse Parti di avanzare eventuali osservazioni.

In data 12/04/2025, quindi dopo 30 giorni (limite fissato dal verbale di udienza), non sono pervenute al sottoscritto osservazioni dalle Parti.

Assolto il mandato affidato deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati, il tutto in assolvimento dell'incarico conferito e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

Bari, 27/04/2025

Ing. Umberto Gallo



Umberto Gallo
Ingegnere edile – architetto

via G. Bozzi n. 26 – 70121 – Bari
um.gallo@gmail.com
umberto.gallo@ingpec.eu

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9

ELENCO ALLEGATI

1. Decreto di nomina;
2. Visure catastali;
3. Planimetrie catastali;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Richiesta di accesso agli atti;
6. Permesso di Costruire n. 56/03/Var del 08/04/2005;
7. Permesso di agibilità del 13/06/2005;
8. Planimetria attuale di rilievo;
9. Ispezione ipotecaria.

Firmato Da: GALLO UMBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 252bd9