

**TRIBUNALE DI TRANI**

**Sezione Civile**

**Ill.mo G.I.: dott.ssa FRANCESCA PASTORE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**NEL PROCEDIMENTO CIVILE RG. N. 5853/2019**

**PROMOSSO DA:**

**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l.**

**contro**

**C.T.U.: dott. arch. FRANCESCA MELE**

**(incarico conferito con ordinanza del 18.01.2022)**

## INDICE

### **1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

1.1 Premessa pag. 3

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza pag. 5

1.3 Approccio alla risoluzione: determinazione del procedimento  
valutativo adottato. pag. 6

1.4 Ricerche e fonti di riferimento pag. 9

### **2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

2.1 Quesito 1). pag. 14

2.2 Quesito 2). pag. 22

2.3 Quesito 3). pag. 31

2.4 Quesito 4). pag. 35

### **3. CONCLUSIONI** pag. 50

### **4. ELENCO ALLEGATI** pag. 54

## 1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.I.: dott.ssa Francesca Pastore del Tribunale di Trani

### 1.1 Premessa.

Con ordinanza pronunciata in data 18 gennaio 2022, l'Ill.mo G.I. dott.ssa Maria Teresa Moscatelli del Tribunale di Trani nominava me sottoscritta dott. arch. Francesca Mele, con studio in Terlizzi alla via Madonna delle Grazie n. 3, iscritta all'Ordine professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari con il n. 2205, Consulente Tecnico di Ufficio nel giudizio iscritto al n. 5853 del Registro Generale degli affari contenziosi dell'anno 2019, invitandomi a comparire all'udienza fissata per il giorno 28 febbraio 2022 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato, così come contenuto nella richiamata ordinanza (*Cfr. Allegato 1: provvedimento di nomina del 18.01.2022*):

1) "Esaminata la documentazione acquisita ed espletati tutti gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio oggetto di giudizio, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e l'insistenza di eventuali iscrizioni ipotecarie;

2) Descriva dettagliatamente il suddetto compendio e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

3) Accerti il CTU la divisibilità o meno del compendio; in caso di esito positivo rediga un progetto di divisione che tenga conto delle quote dei

soggetti condividenti e degli eventuali conguagli; nel caso in cui l'immobile sia indivisibile, dia conto delle ragioni dell'indivisibilità e determini il valore della quota spettante ai singoli comproprietari in caso di richiesta di attribuzione;

4) verifichi i requisiti che ne consentono la commerciabilità o meno ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e stimi il valore del bene all'attualità in relazione all'intero immobile e alle singole quote".

Nel rinviare la causa per il prosieguo all'udienza del 26 settembre 2022, l'Ill.mo Giudice, autorizzandomi all'acquisizione della documentazione presso i Pubblici Uffici nonché all'acquisizione dei documenti depositati nel fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. Es. N. 241/2003, mi concesse termine sino alla data del 15 giugno 2022 per la trasmissione della relazione alle parti costituite assegnando alle stesse parti termine sino alla data dell' 8 luglio 2022 per la comunicazione alla scrivente di eventuali osservazioni nonché l'ulteriore termine del 30 luglio 2022 alla sottoscritta per il deposito in cancelleria della consulenza, delle osservazioni eventualmente pervenute dalle parti e di una sintetica valutazione sulle stesse (*Cfr. Allegato 1: ordinanza del 26.05.2021*).

I suddetti termini, previa istanza, venivano successivamente prorogati per la complessità delle indagini ad esperirsi nonché per aver la scrivente rilevato, a seguito del complesso rilievo eseguito e restituito (*Cfr. Allegato 2*), difformità necessitanti di ulteriori e laboriosi accertamenti da esperirsi presso il Comune di Bisceglie poiché non individuabili dagli atti tecnici acquisiti presso la preposta Cancelleria del Tribunale di Trani e contenuti nel fascicolo relativo al procedimento esecutivo innanzi richiamato. (*Cfr. Allegato 1: Istanza proroga termini*)

*di deposito*). A riguardo, preme precisare che l'accertamento esperito ha richiesto la consultazione manuale dei registri DIA e delle Autorizzazioni relative al periodo 1993-2005.

Come da provvedimento del 26.09.2022, l'udienza veniva rinviata alla data del 23.01.2023 nonché ulteriormente rinviata alla data del 5.06.2023 a seguito di una ulteriore breve proroga richiesta dalla scrivente al fine di completare l'elaborato peritale.

## **1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Come trascritto nel verbale di udienza nella quale prestai il giuramento le operazioni di accesso al luogo oggetto di controversia, comunicate dalla scrivente alle parti in causa fuori udienza, sia a mezzo pec che con raccomandata A/R, ebbero inizio il giorno 30 giugno 2022; le stesse proseguirono nei giorni 13 luglio 2022, 18 luglio 2022 e si conclusero il giorno 25 luglio 2022.

Nella data fissata per il primo sopralluogo, avvenuto il 30.06.2022, previa rituale comunicazione inviata alle parti contumaci con raccomandate A/R ID=8220620.38831 e ID=8220620.38832 (*Cfr. Allegato 1: Comunicazioni di sopralluogo*), rilevai l'impossibilità di esperire l'accesso ai luoghi oggetto di causa poiché il sig. \_\_\_\_\_ riferiva alla scrivente di non aver ricevuto la raccomandata di avviso e nell'occasione, si riservava di conferire con il proprio legale nonché di comunicare alla sottoscritta, entro e non oltre sette giorni dalla data predetta, la data del nuovo sopralluogo (*Cfr. Allegato 1: Verbali di svolgimento delle operazioni peritali*).

Le operazioni peritali ripresero alle ore 10,00 del giorno 13.07.2022 stante la disponibilità della parte contumace a consentire l'accesso al compendio a

stimarsi. Nell'occasione, rilevata la mancata nomina dei consulenti tecnici di parte, neppure depositata in Cancelleria, diedi lettura del mandato conferitomi e procedetti insieme al sig. \_\_\_\_\_ all'ispezione generale dell'immobile distinto dal civico n. 107/A di via Luigi di Molfetta eseguendo, contestualmente, i rilievi fotografico e metrico del piano interrato, del piano terra, del piano primo e del lastrico solare al fine di restituire irrefutabilmente i luoghi oggetto di stima (Cfr. Allegato 2: Rilievi metrico e fotografico).

Stante l'entità del compendio, di comune accordo con i presenti, rinviavi le operazioni peritali al giorno 18.07.2022, ore 16.00, data in cui procedetti ad eseguire solo in parte il rilievo metrico e fotografico dell'area esterna dell'immobile poiché, durante lo svolgimento delle operazioni di rilievo, per sopraggiunti impegni dei sig.ri \_\_\_\_\_, alle ore 17.40 dovetti interrompere le operazioni peritali rinviandole, nuovamente, a data da destinarsi, previa comunicazione della nuova data di sopralluogo da parte dei convenuti.

Come da precedente accordo e previa comunicazione telefonica del sig. \_\_\_\_\_, le operazioni peritali ripresero in data 25.07.2022, giorno in cui conclusi i rilievi metrici e fotografici dell'intero compendio. Nella circostanza, non avendo più necessità di esperire ulteriori indagini ritenni definitivamente concluse le operazioni di sopralluogo essendo in possesso di tutti gli elementi necessari per il deposito della relazione peritale.

### **1.3 Approccio alla risoluzione: determinazione del procedimento valutativo adottato.**

La consulenza ha richiesto, in via preliminare, l'attenta analisi dei documenti prodotti in giudizio nonché l'acquisizione della documentazione depositata nel

fascicolo della Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. Es. N. 241/2003 stante l'autorizzazione ricevuta dall'On.le Giudicante. Si è resa altresì necessaria la disamina dello stato dei luoghi, del titolo di provenienza dell'immobile, dei documenti richiesti all'Agenzia del Territorio (documentazione catastale e ipotecaria) e all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie nonché l'espletamento di indagini di mercato, anche a mezzo stampa specializzata, al fine di stabilire il reale valore venale del compendio oggetto di stima.

Inoltre, è stata verificata la conformità urbanistica del cespite come pure quella catastale.

Nel corso delle operazioni di sopralluogo la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico dello stato dei luoghi con particolare riguardo anche allo stato di manutenzione complessivo del compendio oggetto di stima al fine di poter procedere ad una minuziosa descrizione dello stesso.

Contestualmente al rilievo fotografico si è eseguito anche un accurato rilievo metrico determinante per la quantificazione della superficie commerciale del bene immobile quale parametro essenziale per la stima nonché per poter disporre di tutti gli elementi necessari di confronto con le planimetrie e i dati catastali in atti, così come reperiti.

Inoltre, per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del cespite si è reso necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso *de quo*.

Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso «*esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato*».

E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che il bene stesso può dispiegare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va individuato, ovviamente, nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo" secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato.

In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi presenti nella medesima zona e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa ovvero all'attualità.

Pertanto, la stima di ciascun immobile verrà risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line, riportati sia sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferiti al secondo semestre dell'anno 2022 – ultima pubblicazione disponibile - sia sul sito del Borsino Immobiliare - Osservatorio Quotazioni Immobiliari - (*Cfr. All. n. 2: Quotazioni Immobiliari*) nonché ai dati reperiti presso le Agenzie Immobiliari locali presso le quali si è espletata solo una indagine conoscitiva relativa ai prezzi di mercato di cespiti analoghi venduti nella medesima zona d'interesse o in zone prossime.

E' opportuno evidenziare che il reperimento di valori unitari attinti dalla



consultazione di pubblicazioni specializzate, preposte alla redazione, all'aggiornamento ed alla pubblicazione semestrale delle quotazioni immobiliari ha consentito, mediante i dati forniti, un preciso monitoraggio e quindi una sistematica radiografia della situazione del mercato immobiliare relativa ad una media indicativa degli scambi di immobili realmente effettuati nel Comune e nella zona di interesse alle condizioni di mercato, non influenzate da casi specifici e valutazioni soggettive.

Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso residenziale riportate nelle predette fonti assunte come riferimento sono espresse in euro al metro quadrato a seconda delle tipologie immobiliari di interesse e delle zone omogenee di appartenenza.

Reperito, dunque, il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato, poi, adeguatamente corretto mediante l'applicazione di opportuni "*coefficienti di differenziazione*" o "*correttivi*", preposti nell'appendice per le stime pubblicata da "Il Sole 24 Ore". Tali coefficienti, applicabili indistintamente alle quotazioni o alle superfici, tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici con il fine di riportare il valore alla realtà in oggetto. Trattasi, infatti, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato consentendo di ottenere il valore venale relativo all'immobile di interesse le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Infine, per quanto attiene le superfici di calcolo, le stesse sono state computate nel modo seguente:

- si sono computati al lordo tutti i muri perimetrali;
- si sono computate per metà le murature perimetrali a confine con altre

proprietà.

Inoltre, alla “superficie ordinaria” o “principale”, così come calcolata, è stata poi sommata la superficie costituita dalle relative pertinenze, opportunamente corretta a seconda del tipo di superficie rilevata.

#### **1.4 Ricerche e fonti di riferimento.**

Al fine dell’espletamento della consulenza si è reso necessario effettuare ricerche presso i Pubblici Uffici, reperendo e consultando quanto di seguito elencato e prodotto nell’Allegato 2:

##### **✓ Agenzia del Territorio - Sezione staccata di Trani:**

- Porzione della mappa. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704.
- Elenco Immobili. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704.
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana – Elenco subalterni assegnati. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704.
- Elaborato planimetrico. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704.
- Visura storica per immobile. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704, sub. 5.
- Visura storica per immobile. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704, sub. 11.
- Planimetria catastale. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704, sub. 5
- Planimetria catastale. Comune di Bisceglie. Fig. 2, p.la 1704, sub. 11.
- Isp. Ipotecaria - Comune di Bisceglie (Ba). Fig. 2, p.la 1704, sub. 5, 11
- Isp. Ipotecaria -
- Isp. Ipotecaria -
- Nota di iscrizione. Reg. gen. 3292, Reg. part. 271 – Iscrizione di ipoteca
- Nota di trascrizione. Reg. gen. 7091, Reg. part. 5888 – Costituzione fondo patrimoniale.

▪ Nota di trascrizione. Reg. gen. 4402, Reg. part. 3325 – Domanda giudiziale.

▪ Domanda di annotazione. Reg. gen. 8169, Reg. part. 986.

▪ Domanda di annotazione. Reg. gen. 11335, Reg. part. 1320.

▪ Nota di iscrizione. Reg. gen. 2967, Reg. part. 280 – Ipoteca in rinnovazione.

▪ Nota di trascrizione. Reg. gen. 10464, Reg. part. 7939 – Accettazione tacita di eredità.

✓ **Atti notarili:**

▪ Notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte. Atto del 22.02.1994, Rep. 144.964, Racc. 22.283 – (Atto di provenienza immobile).

▪ Notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte. Atto del 22.02.1994, Rep. 144.966, Racc. 22.284 – Mutuo Ipotecario.

✓ **Documentazione tecnica reperita presso il comune di Bisceglie:**

▪ Pratica Edilizia n. 338/2005. Realizzazione pergolato in legno a cielo libero – art. 6, D.P.R.380/2001 – Comunicazione attività edilizia libera del 10.06.2005, prot. 020072.

▪ Pratica Edilizia n. 359/2005. DIA del 22.06.2005, prot. n. 021811 – artt. 22-23, D.P.R.380/2001.

▪ Stralcio “Piano Particolareggiato della zona residenziale turistica Salsello” pp.4, 5.

✓ **Documentazione tecnica - Procedura Es. Imm. Rg. Es. N. 241/2003:**

▪ All. n. 1 – Variante n. 2. Relazione tecnica di progetto di variante - 3.04.1993.

▪ All. n. 2 – Variante n. 2. Planimetria generale d'intervento - 6.04.1993.

▪ All. n. 3 – Variante n. 2. Piante piano interrato - 6.04.1993.

▪ All. n. 4 – Variante n. 2. Piante piano terra - 6.04.1993.

▪ All. n. 5 – Variante n. 2. Piante piano primo - 6.04.1993.

▪ Autorizzazione Variante n. 2 rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 15.06.1993.

▪ Certificato di abitabilità (piano terra e primo) e di usabilità (piano interrato) n. 63/93 rilasciato dal Sindaco del Comune di Bisceglie in data 4.11.1993.

✓ **Documentazione acquisita dal procuratore di parte attrice (sentenze):**

▪ Sentenza n. 574/2019 pubblicata il 05.03.2019, Rg. n. 862/2013, Rep. n. 741/2019 del 05.03.2019.

▪ Corte di Appello di Bari. Ordinanza n. cronol. 3750/2019 del 14.11.2019, Rg. n. 1020/2019.

✓ **Indagini di mercato:**

Si premette che tali indagini, riferite al secondo semestre dell'anno 2022 e volte alla determinazione del "più probabile valore di mercato" del cespite, sono state eseguite facendo riferimento a *fonti dirette* rappresentate dai valori ricavati a mezzo di interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale nonché a *fonti indirette ufficiali* rappresentate da pubblicazioni specializzate indicanti i valori di mercato di beni sostanzialmente analoghi, con destinazioni uguali a quelli oggetto di stima e siti nello stesso Comune e zona di interesse.

I valori assunti, come già precedentemente riferito, sono stati adeguatamente corretti poiché rapportati al caso in specie.

→ **Fonti dirette:**

✓ **Agenzie immobiliari - Bisceglie:**

▪ Agenzie immobiliari locali e pubblicistica

→ **Fonti indirette ufficiali:**

▪ Agenzia del Territorio. OMI. (Anno 2022 - 2° semestre – ultima

pubblicazione).

- Borsino immobiliare. Osservatorio quotazioni immobiliari. (Anno 2022 – ultima pubblicazione).

## 2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

### 2.1 Quesito 1)

**“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati tutti gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio oggetto di giudizio, ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e l’insistenza di eventuali iscrizioni ipotecarie”.**

Al fine di individuare il compendio oggetto di giudizio nonché verificarne l’attuale appartenenza alle parti in causa - coniugi

, contumaci nel presente giudizio di divisione - risulta imprescindibile riferirsi, anche in virtù della risposta ai successivi quesiti, al titolo di provenienza rinvenuto in atti come pure, al fine di individuare la misura di ciascuna quota degli aventi diritto, riferirsi alle risultanze del giudizio Rg. n. 862/2013 ovvero alla relativa sentenza di primo grado, passata in giudicato, emessa dal Tribunale di Trani il 1.03.2019, n. 574/2019, pubblicata il 5.03.2019, Rep. n. 741/2019, contenente non solo il puntuale richiamo alla discendenza, come accertata dalla società attrice, della *de cuius* – madre di – ma anche il richiamo alle rinunzie all’eredità dei figli e dei nipoti di quest’ultima nonché la dimostrata mancanza di capacità a succedere dei pronipoti della stessa *de cuius*.

Inoltre, necessita riferirsi pure all’ordinanza resa dalla Corte di Appello di Bari, I sezione civile, del 12.11.2019, Rg. n. 1020/2019, cron. N. 3750/2019 del

14.11.2019, statuizione notificata all'appellante a norma dell'art. 285 c.p.c e non impugnata, che considera con la richiamata sentenza "...individuati tutti i chiamati all'eredità della defunta ; ...acquisite tutte le rinunce all'eredità, da parte dei chiamati che hanno optato per tale decisione<sup>9</sup>; ... ampiamente decorso, rispetto alla data della domanda giudiziale e, in ogni caso, all'epoca della produzione documentale, il termine decennale di prescrizione entro il quale i chiamati, anche di grado successivo per rappresentazione, avrebbero potuto esercitare i rispettivi diritti successori<sup>11</sup>..." (Cfr. p. 3).

Deve precisarsi che i riferimenti assunti ed innanzi indicati hanno consentito di ritenere non necessaria la ricostruzione degli eredi nella successione *ab intestato* di in quanto detto accertamento, da esperirsi presso Uffici dell'anagrafe diversamente localizzati a seguito delle disparate località di residenza dei numerosi chiamati all'eredità (Bari, Barletta, Palese, Roma, Bisceglie, Albano Laziale, Ardea e Anzio), è risultato puntualmente documentato e riversato in atti dall'attore ma soprattutto richiamato e oggetto di sentenza di primo grado passata in giudicato nonché ancora richiamato e oggetto di successiva ordinanza non impugnata che ha definitivamente statuito quale unico erede della *de cuius* il figlio essendo quest'ultimo "...l'unico chiamato all'eredità ad aver accettato la stessa con comportamento concludente, a mente dell'art. 485 cod. civ.<sup>12</sup>" (Cfr. p. 3 dell'Ordinanza n. cronol. 3750/2019 del 14/11/20. RG. n. 1020/20).

Per completezza di esposizione, nelle successive pagine, sinteticamente, si riporta l'espressa indicazione della discendenza della detta *de cuius* e di coloro i quali o hanno rinunciato all'eredità o, per intervenuta prescrizione, hanno perso il diritto di accettare.

Si riporta, altresì, come richiesto dal Giudicante, l'indagine esperita presso

l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari – Sezione staccata di Trani, volta ad accertare l'insistenza di eventuali gravami da individuarsi mediante l'ispezione ipotecaria così come eseguita sia sul compendio a stimarsi sia a nome degli attuali intestatari.

Alla luce della documentazione acquisita, meglio esplicitata nel paragrafo 1.4 della presente relazione e fedelmente prodotta nell'Allegato n. 2 al quale necessariamente si rimanda, si espongono, qui di seguito, sinteticamente e cronologicamente le risultanze delle indagini esperite, preliminarmente, volte ad individuare il compendio oggetto di stima.

Con **atto di compravendita** rogato dal **Notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte**, in data **22 febbraio 1994**, Rep. n. 144.964, Racc. n. 22.283, registrato a Bari in data 11.03.1994 al n. 2882/V e trascritto a Trani il 24.02.1994 ai n.ri 3291/2769, i sig.ri \_\_\_\_\_ e coniugata \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, questi ultimi, coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dal sig.

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società in nome collettivo “

\_\_\_\_\_” con sede in Bisceglie, la prima per la metà indivisa e i secondi per l'altra metà indivisa, la “...*Porzione del complesso edilizio di nuova costruzione in Bisceglie, alla via Luigi di Molfetta, denominato “Torre Rossa 2000”; e, precisamente: - Abitazione in villa con accesso dal civico 19/A, composta da un locale e gabinetto in piano interrato; da un vano, cucina e bagno a piano terra; da due vani e bagno al primo piano; da sovrastante lastrico solare e da pertinenziale giardino di circa mq. 150. Nonché, quale accessorio e pertinenza (posto a servizio) dell'appartamento sopradescritto, il locale destinato a box auto in piano*



interrato, avente accesso dal numero 19, distinto con l'interno A/1. Il tutto confinante: con detta via, strada privata condominiale e restante proprietà della società venditrice da due lati...". (Cfr. Allegato 2: Atti notarili).

I beni immobili sopra richiamati risultano attualmente identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie, come in seguito specificato e come individuati nell'atto di provenienza con l'eccezione dell'indicazione del numero civico dell'abitazione erroneamente individuato nell'atto predetto con il n. 19/B in luogo del n. 19/A, atteso che detta numerazione risulta ancora variata:

a) Catasto Fabbricati. **Comune di Bisceglie. Fg. 2, p.lla 1704, sub. 5**, Cat.

A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, Sup. Cat.: Totale 120 mq., Rendita €.

908,96 - Via Luigi di Molfetta n. 19/B, Piano T-S1-1-2.

b) Catasto Fabbricati. **Comune di Bisceglie. Fg. 2, p.lla 1704, sub. 11**, Cat.

C/6, Classe 4, Sup. Cat.: 17 mq., Rendita €. 43,02 - Via Luigi di Molfetta n.

19/A1, Piano Int..

Individuato con certezza l'oggetto della comunione, così come rinveniente dalla lettura e dall'esame del titolo di provenienza, con rimando a quanto in precedenza proferito, al fine di verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa come pure specificarne la misura di ciascuna quota si riporta, con puntuale riferimento alla sentenza di primo grado del 1.03.2019, n. 574/2019 afferente al giudizio Rg. n. 862/2013 e all'ordinanza resa dalla Corte di Appello di Bari, I sezione civile, del 12.11.2019, Rg. n. 1020/2019 innanzi richiamate, la discendenza della *de cuius* e deceduta il 27.07.2002 senza lasciare alcuna disposizione testamentaria.

Dalle risultanze anagrafiche in atti come di seguito riportate, **le figure chiamate a succedere all'eredità** della *de cuius*, coniugata in

regime di separazione dei beni con

deceduto il (anch'esso *ab intestato*), **sono i sei figli legittimi** ovvero:

- e deceduta P11

dicembre 1945 - **premorta;**

- ;

- ed ivi deceduto a

Roma il 28.04.1993 - **premorto e con figli;**

- ;

- ;

- ;

Con atto per Notar Felice D'Onofrio del 25.02.2003, Rep. 119.383, Racc.

18.414, registrato a Barletta il 6.03.2003 al n. 874 e inserito nel registro

successioni del Tribunale di Bari il 15.05.2003, **hanno rinunciato all'eredità di**

**i figli e i nipoti di quest'ultima** come di seguito indicati:

- (figlia)

nonché i tre figli di quest'ultima:

∫ (nipote);

∫ (nipote);

∫ (nipote);

- (figlia)

nonché i due figli di quest'ultima:

∫ (nipote);

∫ , il quale ha rinunciato

all'eredità di come da attestazione rilasciata il 16.09.2013 dal

funzionario responsabile dell'ufficio della Volontaria Giurisdizione presso il

Tribunale di Bari relativa al fascicolo R.G. N. 263/2005;

- **(figlio)**

nonché i tre figli di quest'ultimo:

┌ **(nipote)**, nubile;

┌ **(nipote)**, nubile;

┌ **(nipote)**;

Con atto del 5.08.2003, annotato dal Cancelliere dell'Ufficio successioni presso

il Tribunale di Bari **hanno altresì rinunciato all'eredità di** le

due figlie di e

deceduto l'8.04.1993 - quindi premorto al momento dell'apertura della

successione della madre (27.07.2002) - ovvero:

┌ **(nipote)**, nubile;

┌ **(nipote)**;

Le ulteriori figure chiamate a succedere per rappresentazione (ex art. 467 C.c.)

risulterebbero i pronipoti discendenti in linea retta dai rispettivi ascendenti (ex

art. 468 C.c.) rinunziatari, ovvero:

- , **(pronipote)** in quanto figlia di

(nipote di );

- , **(pronipote)** in quanto figlia di

(nipote di );

- , **(pronipote)** in quanto figlia

di (nipote di

);

- , **(pronipote)** in quanto

figlia di (nipote di );

- , **(pronipote)** in quanto figlio di  
(nipote), nubile;

- , **(pronipote)** in quanto figlio di  
(nipote), nubile.

Si rileva che le figure predette, come dichiarato dall'attrice e riportato anche nella sentenza del Tribunale di Trani, non hanno alcuna capacità a succedere all'eredità di in quanto le pronipoti di quest'ultima, risultano "...non ancora nate né concepite all'epoca dell'apertura di successione, ai sensi dell'art. 462 co. I e II c.c...." mentre per "...il diritto di accettare l'eredità è prescritto ai sensi dell'art. 480 c.c., non risultando essere intervenuto alcun atto di accettazione da parte degli stessi nel termine di dieci anni..."

Pertanto, alla luce di quanto emerso dagli atti di causa, nonché in considerazione del giudicato formatosi sulla sentenza n. 574/2019 del Tribunale di Trani, avvalorata dall'ordinanza d'inammissibilità dell'impugnazione n. cronol. 3750/2019, che ha definitivamente riconosciuto il convenuto "proprietario iure hereditatis, dell'intera quota già facente capo alla de cuius (1/2)" può dirsi che il compendio immobiliare ubicato in Bisceglie alla via Luigi di Molfetta, attualmente distinto dal civico n. 107/A e identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 2, p.lla 1704, subb. 5 e 11, è di esclusiva proprietà dei sig.ri , coniugati in regime di comunione legale dei beni, nella misura che segue:

- : **quota pari a  $\frac{3}{4}$**   
pro-indivisa con , rinveniente per  $\frac{1}{4}$  dall'acquisto per notar Corrado Magarelli di Castellana Grotte, del 22 febbraio 1994, e per  $\frac{1}{2}$

dall'eredità pari all'intera quota della madre ;

- : **quota pari a 1/4** pro-indivisa con  
inveniente dall'acquisto per notar Corrado

Magarelli di Castellana Grotte, del 22 febbraio 1994.

In ultimo, a riguardo dell'insistenza di eventuali **iscrizioni ipotecarie**, con  
rimando all'Allegato n. 2 (*Cfr. Documentazione catastale*), si riportano le risultanze  
rinvenienti dalle ispezioni ipotecarie eseguite alla data del 21/04/2022 (data delle  
indagini). In particolare, per entrambe le unità immobiliari oggetto di stima, è  
stata riscontrata l'esistenza del seguente gravame derivante da ipoteca volontaria  
e precisamente:

- **Iscrizione** contro del 24/02/1994, Reg. Part. 271, Reg. Gen. 3292, Ipoteca  
Volontaria derivante da Ipoteca Volontaria. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione  
n. 280 del 21.02.2014

- **Iscrizione** del 21/02/2014, Reg. Part. 280, Reg. Gen. 2967, Pubblico Ufficiale  
Magarelli Corrado, Rep. 144966 del 22/02/1994, Ipoteca in Rinnovazione  
derivante da: Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

In ultimo, per completezza, si riferisce che le ispezioni ipotecarie sono state  
eseguite sia per immobile che per soggetto (

) e pertanto contengono anche l'elencazione delle Trascrizioni a favore e  
contro relativamente alle quali si è ritenuto allegare ciascuna nota per la cui  
consultazione, qualora ritenuto necessario, si rimanda all'Allegato 2 (*Cfr.  
Documentazione catastale*). Si segnala, relativamente alle trascrizioni a favore e  
contro, la costituzione di un fondo patrimoniale trascritto a Trani il 17.04.1996,  
Reg. Part. n. 5888, Reg. Gen. 7091, derivante da atto pubblico a rogito per Notar  
Carlo Lorusso di Bisceglie del 12.04.1996, Rep. n. 14443/2969, formalità a

favore e contro i coniugi

, coniugi in regime patrimoniale di separazione

dei beni (Cfr. Allegato 2: Documentazione catastale. Nota).

## 2.2 Quesito 2)

**“Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica”.**

In adempimento all’incarico conferitomi, presa visione della documentazione fornita e reperita ed effettuati i necessari sopralluoghi, riporto, qui di seguito, la descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima con riferimento puntuale ai rilievi metrico e fotografico (Cfr. Allegato 2) eseguiti nel corso delle operazioni di sopralluogo e ai quali si rimanda per un’approfondita conoscenza dei luoghi.

Come già precedentemente specificato, il compendio immobiliare d’interesse, composto da due unità immobiliari ovvero da una villa con annesso box auto, è sito in Bisceglie (Bat) e ha accesso da via Luigi di Molfetta, più precisamente dai civici n.ri 103, 105 e 107/A della medesima via (Cfr. Allegato 2. Rilievo fotografico: foto 1e Rilievo metrico Tav. 1), così come indicati e leggibili su ciascun ingresso in luogo del civico 19/A indicato nell’atto di provenienza e nel rigo indirizzo della visura catastale a seguito dell’avvenuto aggiornamento della numerazione civica predisposto dall’ente comunale.

Detto compendio è porzione del Complesso Residenziale denominato “Torre Rossa 2000”, edificato dall’ ” in virtù di Concessione Edilizia n. 102/’91 dell’11.09.1991 e successive Variante n. 1 del 14.02.1992 e Variante n. 2 del 15.06.1993. Per l’intero complesso, l’autorizzazione di Abitabilità (piani terra e piani primo) – Usabilità (piani

interrati) risulta rilasciata in data 4.11.1993, con il n. 63/93 (Cfr. Allegato 2).

Come si evince dai grafici di progetto, in particolare dalla *“Planimetria generale d'intervento”* individuata come “All. n. 2” e contenuta nel progetto di “Variante n. 2” approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata del 13.05.1993, l'intero Complesso Residenziale si compone di quattro ville, tre delle quali bifamiliari (unità immobiliari n.ri 1, 3 e 4) e una trifamiliare (unità immobiliare n. 2).

L'immobile per cui è causa costituisce porzione di testata dell'unico corpo di fabbrica trifamiliare individuato nella predetta planimetria con il numero “2”, in legenda “Unità immobiliare 2”, ubicato a confine con la strada privata e composto da tre ville poste l'una in adiacenza all'altra. A riguardo, si specifica che nell'Allegato 2 della presente consulenza, si è ritenuto produrre solo lo stralcio d'interesse (Cfr. Allegato 2: *Documentazione tecnica – Procedura Esecutiva Immobiliare RG. ES. N. 241/2003*) seppur si rimanda alla tavola integrale prodotta nell'Allegato n. 3 della perizia estimativa espletata dal precedente Consulente nella Procedura Esecutiva Immobiliare RG. ES. N. 241/2003.

In merito all'ubicazione urbanistica del cespite, così come rinveniente dallo strumento urbanistico e in particolare dalla Zonizzazione - consistente nella suddivisione dell'intero territorio comunale in aree omogenee ciascuna con limiti diversi atti a vincolare ogni tipo di intervento - deve preliminarmente riferirsi che il Comune di Bisceglie ha recentemente solo adottato la bozza del PUG redatta nell'anno 2017 e pertanto, le generalità urbanistiche di zona di seguito riportate afferiscono allo strumento urbanistico attualmente vigente ovvero al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare n. 135 del 6.6.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 2.08.1975, riapprovato con DPRP n. 483 del 28.02.1977.

Secondo il vigente detto Piano il compendio immobiliare a stimarsi ricade nella

Zona Residenziale - Turistica «Salsello» (art. 41 - tipologia C4/a - Norme Tecniche di Attuazione), posta tra la S.S. 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano. La zona, da considerarsi di pregio anche per la vocazione turistica, si caratterizza per l'essere destinata all'insediamento di case unifamiliari o al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari.

Come in precedenza riferito e con rimando ai grafici di rilievo eseguiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali (*Cfr. Allegato 2: Rilievo metrico. Tav. 3/A*), il compendio immobiliare per cui è causa ha ingresso diretto dal civico 103 di via Luigi di Molfetta - seppur realizzato in difformità agli elaborati grafici sia di progetto che catastali come meglio specificato nella risposta al quesito n. 4 - nonché dagli adiacenti civici 105 e 107/A che danno accesso all'intero complesso.

In particolare, il civico n. 103 di via Luigi di Molfetta è contraddistinto da un cancello carrabile che immette direttamente nell'area pertinenziale privata e pavimentata della villa (*foto 2*) mentre i civici 105 e 107/A, rispettivamente l'uno pedonale e l'altro carrabile, sono contraddistinti da due cancelli adiacenti, arretrati rispetto al filo stradale e di proprietà della Società venditrice. Detti cancelli immettono nella viabilità privata di penetrazione dell'intero complesso residenziale ove s'individuano gli ingressi privati di ciascuna villa nonché gli ingressi delle rampe condominiali di accesso ai box auto posti al piano interrato. La viabilità privata risulta gravata da servitù di passaggio a piedi e di transito con autovetture nonché da ulteriori servitù meglio esplicitate nell'atto di provenienza del 22.02.1994 per notar Corrado Magarelli di Castellana Grotte (p. 220 221), al quale si rimanda (*Cfr. Allegato 2: Atti notarili*).



Il compendio in esame, unitamente all'intero complesso residenziale del quale è parte, risulta ultimato nei primissimi anni '90 ed è interamente realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento. Le unità immobiliari che lo compongono sono comunicanti solo al piano interrato e hanno diversa destinazione d'uso così come rilevata sui luoghi tanto che, nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie, l'una è destinata ad abitazione (Cat. A/7 - abitazione in villino) l'altra a box auto (Cat. C/6).

Nello specifico, la **villa**, posta ad angolo e sopraelevata di circa m. 0,80 rispetto alla quota stradale, è dotata di un'area pertinenziale esterna prevalentemente pavimentata, delimitata solo lungo i confini da una folta siepe la cui altezza preclude indistintamente qualunque vista (*Cfr. Allegato 2. Rilievo fotografico: foto 2-7, 31; Rilievo metrico: Tav. 3/A*). Detto spazio pertinenziale, come da rilievo eseguito, misura una superficie di mq. 179,21.

L'unità immobiliare in questione, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fig. 2, p.lla 1704, sub. 5, ha sviluppo su due piani oltre al lastrico solare praticabile e al piano interrato.

Il **piano terra** si caratterizza per la presenza di un portico avente copertura piana realizzata in cemento armato tale da costituire uno spazio esterno dell'abitazione, coperto e aperto su due lati.

In attacco alla suddetta copertura insiste una tettoia in legno a due falde di più recente realizzazione (anno 2005) che cinge l'immobile lungo i due lati. Tale prolungamento di copertura risulta solo per un lato parzialmente coperto (*foto 5, 6*) ed è protetto, ove esistente, da una guaina e da una sovrastante tegola canadese.

Il porticato, di fatto, si configura come estensione dell'abitazione (*foto 6a*) per

l'essere posto in posizione adiacente e comunicante con la zona giorno e misura una superficie di mq. 18,27.

La zona giorno, ubicata al piano terra (*Cfr. Allegato 2. Rilievo metrico: Tavola 3 e Rilievo fotografico foto 14-16*) e identificata da un ambiente unico di altezza pari a m. 2,72 è composta da un soggiorno/pranzo (mq. 22,02) avente accesso diretto dall'area porticata mediante due ingressi adiacenti ma posti ad angolo, da un cucinino (mq. 4,07) delimitato da una grande porta scorrevole ad anta unica e da un modesto bagno di servizio (*foto 17*) avente accesso dal piccolo disimpegno (mq. 1,08) posto di fronte alla scala che conduce al piano superiore (*foto 18-20*) ove è allocata la zona notte.

Il bagno di servizio (mq. 2,39), privo di areazione diretta, si presenta completamente rivestito con piastrelle di grès di tonalità pastello (bianco e verde), di ordinaria fattura e di finitura lucida ed è dotato solo di vaso sanitario e lavabo.

Nella zona giorno, oltre alla scala che conduce al piano primo, è allocata anche la scala che conduce al piano interrato (*foto 13*) delimitata, frontalmente al cucinino, da una tramezzatura di modesta altezza abbellita sino al soffitto da una vetrata finemente decorata, contornata da una cornice di legno (*foto 16*).

Al **piano primo**, invece, insiste la zona notte di altezza pari a m. 2,69 (*Cfr. Allegato 2. Rilievo metrico: Tavola 4 e Rilievo fotografico foto 21-24*) che si compone di un disimpegno di distribuzione (mq. 2,96), di due vani letto di cui uno matrimoniale e di un bagno completo di accessori e finestrato.

Come si evince dal rilievo metrico al quale si rimanda, il vano letto 1 (mq. 13,56) ha affaccio sulla loggia (*foto 25*) posta in attacco alla modesta terrazza a livello sulla quale insistono il vano letto 2 (mq. 9,64), il bagno e la scala che

conduce al lastrico solare (foto 26-31).

Il bagno (mq. 4,37), provvisto di areazione diretta, si presenta completamente rivestito con piastrelle di grès di tonalità pastello (bianco e rosa), di ordinaria fattura e di finitura lucida nonché abbellito, nell'alternanza dei colori, da una fascia realizzata con listelli decorati e da una greca terminale realizzata con piastrelle. Il bagno è completo di accessori tanto che dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia.

La zona giorno misura, complessivamente, una superficie utile di mq. 29,56 ad esclusione del porticato di mq. 18,27 mentre la zona notte misura una superficie utile di mq. 30,53 escluse la terrazza a livello e la loggia rispettivamente di mq. 2,95 e mq. 10,43.

Ad eccezione dei bagni, le pavimentazioni sia esterne che interne come pure le scale interne sono rivestite con piastrelle di grès effetto cotto.

Il **lastrico solare**, di superficie utile pari a mq. 42,23 (Cfr. Allegato 2. Rilievo metrico: Tavola 5 e Rilievo fotografico foto 27-30) e recentemente ristrutturato a seguito di infiltrazioni i cui effetti sono ancora visibili sul soffitto del vano scala che conduce al piano primo (foto 39), è invece rivestito con fogli di guaina ardesiata impermeabilizzante di colore rosso mentre la scala di accesso a quest'ultimo il cui ingombro misura mq. 5,22 è rivestita con ordinarie lastre di pietra di Trani. Sia dal lastrico solare che dalla scala di accesso a quest'ultimo è possibile godere della vista del mare, seppur in lontananza. Tale porzione dell'immobile è dotata di impianto di illuminazione e sulla stessa insistono le unità esterne dei condizionatori.

Il **piano interrato** (Cfr. Allegato 2. Rilievo metrico: Tavola 2 Rilievo fotografico foto 9-12) è invece accessibile sia da una scala esterna avente accesso dall'area

pertinenziale scoperta (*foto 7-8/A*) sia dal piano terra in precedenza descritto.

In particolare, trattasi una porzione di immobile usabile ma non abitabile, costituita da un ampio vano adibito a soggiorno (mq. 60,40), da un bagno (mq. 3,94) e da altro vano adibito a camera da letto (mq. 11,10) seppur con affaccio sulla rampa carrabile che conduce nell'area comune sulla quale prospictono gli ingressi ai box auto.

Il vano adibito a camera da letto presenta pregressi fenomeni infiltrativi rilevati sulla parete prospiciente la rampa di accesso ai box e su talune porzioni poste in attacco al soffitto (*foto 38,39*).

Dal vano soggiorno, mediante una porta blindata, si accede direttamente al box auto previo superamento della porzione di sottoscala.

Il bagno è provvisto di finestrino prospiciente l'area comune suddetta (*foto 34*) ed è completo di accessori ovvero di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia.

Le pareti si presentano completamente rivestite con piastrelle di grès di tonalità pastello (bianco e rosa), di ordinaria fattura e di finitura lucida nonché abbellite con greca terminale realizzata con piastrelle di colore rosa.

L'area esterna ove ha ulteriore accesso e sulla quale è prospiciente l'ampio vano soggiorno (*foto 8-8/a*) risulta sottoposta di circa m. 3,00 rispetto alla quota di calpestio del porticato ubicato a piano terra e dal quale, nella detta area esterna, si ha anche affaccio. In detta area insiste una lingua di giardino sopraelevata di circa m. 0,90 rispetto alla quota di calpestio nonché un modesto ripostiglio (mq. 1,42) di altezza utile pari a m. 2,76 ambedue realizzati, unitamente alla scala esterna di accesso, nell'originaria intercapedine che risulta ampliata così come risulta ampliato, seppur di modesta dimensione, anche il vano soggiorno, il tutto in difformità ai grafici della Concessione Edilizia in

Variante 2 nonché in difformità alla planimetria catastale.

A tal uopo si rimanda alla Tavola n. 2 contenuta nel rilievo metrico nella quale sono evidenziate le porzioni oggetto di difformità.

L'intero vano interrato ha un'altezza di m. 2,63 e misura una superficie utile, ad esclusione dell'ingombro della scala interna di mq. 75,44.

L'abitazione innanzi descritta è dotata di impianti citofonico, elettrico, di riscaldamento, di antifurto, di condizionamento con diffusori a split ed è allacciata alla rete idrica e fognaria.

Con riferimento alle opere di rifinitura si riferisce che le stesse richiamano il periodo di costruzione.

Tutte le pareti interne dell'immobile sono completamente intonacate e in buono stato di manutenzione nonché prevalentemente tinteggiate di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio e verniciati di colore bianco nonché dotati di tapparelle e porte in ferro al piano interrato mentre ai piani superiori di persiane. Le porte interne, con scorniciatura a due riquadri, sono realizzate in legno e sono di colore bianco

In virtù dello stato complessivo dell'intero immobile, si può in ultimo affermare che lo stesso è buono stato di conservazione e pertanto non necessita di interventi di ristrutturazione volti a riportarlo in condizioni di ordinarietà ad eccezione delle modeste porzioni oggetto di pregresso fenomeno infiltrativo il cui ripristino può annoverarsi nelle opere da pittore (foto 38-40).

L'unità immobiliare pertinenziale destinata a **box auto** (Cfr. Allegato 2. Rilievo metrico: Tav. 2), distinta con l'interno A/1 e identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 2, p.lla 1704, sub. 11, ha esclusivo accesso dal civico

107/A di via Luigi di Molfetta, più precisamente dalla viabilità privata di penetrazione dell'intero complesso residenziale sulla quale insiste l'ingresso alla rampa atta a consentire l'accesso al box stesso nonché all'area comune ad altri box che vi prendono accesso che è posta al piano interrato (*foto 32, 33*).

Tale rampa è protetta da un cancello motorizzato ed è posta in adiacenza all'ingresso della villa innanzi descritta; più precisamente l'ingresso alla detta rampa è individuato dal secondo cancello posto a destra per chi entra nel complesso.

Il box auto è protetto da una comoda saracinesca motorizzata, tinteggiata di colore grigio (*foto 34*).

Gli spazi esterni di manovra risultano adeguati mentre la larghezza interna dell'unità in questione, eccetto la modesta porzione antistante all'ingresso, misura m. 2,13 e, pertanto, è tale da limitare il comodo parcheggio di qualunque autovettura avuto riguardo alla dimensione necessaria per consentire, contemporaneamente, l'apertura degli sportelli.

Il box è dotato dell'impianto elettrico e, alla data dei sopralluoghi, risulta utilizzato come ripostiglio/deposito (*foto 35*).

Le pareti sono completamente intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è realizzata con mattoni di cemento-marmo aventi dimensione pari a cm. 25x25.

L'unità immobiliare innanzi descritta, di altezza pari a m. 2,46, misura una superficie utile di mq. 15,48 e una superficie commerciale di mq. 17,90 comprendendo il sottoscala.

Deve precisarsi che in adiacenza al descritto box auto, immediatamente a destra di chi accede nell'area comune, insiste un modestissimo **vano accessorio**

utilizzato come ripostiglio nonché come vano tecnico, di superficie utile pari a mq. 1,61 e di altezza uguale a quella del box auto. In detto vano, delimitato da una porta in ferro e di forma a L, è allocata la caldaia che serve l'unità abitativa - la villa - in precedenza descritta.

Dotato di impianto elettrico e tinteggiato di colore bianco, il piccolo vano presenta l'intonaco ammalorato essenzialmente in corrispondenza del soffitto (foto 36,37).

Si rileva che il vano in questione è rappresentato nella planimetria catastale, unitamente al box auto, con il subalterno 11 che entrambi identifica. In esso insiste una caldaia posta a servizio del compendio stesso.

Stante quanto precisato, per una migliore contezza della distribuzione interna dell'intero compendio in precedenza descritto, si rimanda al rilievo metrico contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) mediante il quale si è determinata la superficie lorda di ciascuna unità immobiliare misurata come segue:

- Villa (piano interrato, piano terra, piano primo e lastrico solare: mq. 266,13
- Area pertinenziale esterna: mq. 179,17
- Box auto (piano interrato): mq. 17,90
- Vano accessorio (piano interrato): 2,54

### 2.3 Quesito 3)

“Accerti il CTU la divisibilità o meno del compendio; in caso di esito positivo rediga un progetto di divisione che tenga conto delle quote dei soggetti condidenti e degli eventuali conguagli; nel caso in cui l'immobile sia indivisibile, dia conto delle ragioni dell'indivisibilità e determini il valore della quota spettante ai singoli comproprietari in caso

**di richiesta di attribuzione”.**

Al fine dell'accertamento della possibile divisibilità del compendio in esame deve, *in primis*, aversi riguardo alle caratteristiche progettuali e compositive rinvenienti dall'analisi dei caratteri tipologici del compendio stesso.

Nella fattispecie, trattasi di una villa non isolata, posta ad angolo e facente parte di un corpo unico trifamiliare nel quale ciascuna porzione, avente sviluppo su tre livelli sovrapposti, benché confinante, si presenta indipendente dalle altre per la possibilità di accesso da un distinto e autonomo ingresso.

Il compendio d'interesse, seppur ascrivibile alla tipologia edilizia di villa unifamiliare non isolata per l'ampio spazio esterno distribuito solo su tre lati, rimanda, per caratteristiche funzionali, distributive e organizzative degli ambienti interni, all'immagine di un alloggio duplex stante la presenza di due piani sovrapposti, connessi per funzione e destinati ad abitazione in cui la «zona giorno» - piano terra - e la «zona notte» - piano primo - sono collegate da una scala interna.

Deve, altresì, aversi riguardo anche ai caratteri dimensionali di ciascun piano e al posizionamento degli elementi verticali di collegamento (scale) tutti ubicati all'interno del compendio (piano interrato - terra / piano terra - primo) ad eccezione della scala atta a condurre al lastrico solare la quale, ben leggibile dalla facciata, è accessibile dal terrazzino del solo piano primo e in alcun modo risulta collegata al piano terra.

Le dimensioni dei rispettivi vani, così come rilevate, risultano contenute ma rispondenti ai minimi dimensionali stabiliti dalla normativa in materia di agibilità/abitabilità e sono tali da non consentire frazionamenti.

I caratteri sopra rilevati evidenziano, dunque, l'assoluta indivisibilità delle



porzioni del compendio destinate ad abitazione in virtù della stretta correlazione funzionale e distributiva esistente tra i piani terra e primo (zona giorno e zona notte collegate da un elemento verticale interno).

Inoltre, pure per il piano interrato, usabile ma non abitabile nonché direttamente collegato sia al piano primo sia al modesto box auto pertinenziale, dotato di ulteriore e distinto accesso carrabile dalla rampa comune condominiale, si ritiene preclusa la comoda divisibilità seppur unità autonomamente accessibile anche dall'area esterna pavimentata.

Nella fattispecie, infatti, l'ipotesi di frazionamenti, anche parziali, dal corpo destinato ad abitazione determinerebbe pesanti limitazioni funzionali e/o condizionamenti, con particolare riguardo proprio alla fruibilità degli spazi esterni pregiudicando, inoltre, la destinazione e dunque l'originario valore del cespite per la creazione di porzioni prive di un'entità autonoma e funzionale ovvero inidonee alla funzione anche economica dell'intero.

Le condizioni sopra espresse, tenendo conto della situazione oggettiva ed attuale del bene medesimo, denotano, dunque, l'inopportunità di una divisione in natura per la non concreta attitudine del compendio in esame ad una ripartizione mediante la formazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Pertanto, proprio in virtù delle caratteristiche tipologiche, funzionali, dimensionali, distributive ed organizzative rilevate sul compendio (villa unifamiliare non isolata con annesso box auto e vano accessorio), si ritiene che non è in alcun modo possibile oltretché sconveniente redigere un progetto in assoluto rispettoso dei criteri invocati dal codice civile posti a sostegno del principio della "comoda divisibilità".

Anche sotto l'aspetto economico e funzionale la divisione del compendio si appalesa inesequibile in quanto certamente inciderebbe sull'originaria destinazione del compendio stesso comportandone un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero, avuto riguardo anche alla non regolarità urbanistica sia dell'ingresso carrabile distinto dal civico 103 prospiciente via Luigi di Molfetta - si rimanda alla risposta al quesito n. 4 - sia delle opere eseguite nell'area esterna le quali, modificando l'originario assetto degli spazi esterni, consentono in talune porzioni, più precisamente nel tratto in cui risulta realizzata la scala che conduce al piano interrato, la sola fruibilità a piedi impedendo del tutto il passaggio di autoveicoli come invece reso possibile nel progetto (*Cfr. Allegato 2: Planimetria generale d'intervento. Tavola n. 2*).

La natura progettuale del bene preclude, dunque, qualunque frazionamento.

Accerta la **indivisibilità del compendio immobiliare** per le motivazioni innanzi dichiarate, deve concludersi che nel caso *de quo* non è possibile redigere un progetto di divisione rispettoso dei criteri posti a sostegno del principio della "comoda divisibilità" e pertanto, come richiesto dall'On.Le Giudicante nel quesito formulato, indicherò di seguito, con necessario rimando alla valutazione esplicitata nel successivo quesito e pari a €. 391.350,00, il **valore della quota spettante ai singoli comproprietari in caso di richiesta di attribuzione**, avuto riguardo che nell'atto pubblico per Notar Corrado Magarelli di Castellana Grotte, del 22.02.1994, Rep. 144966, Racc. 22284, riferito al mutuo ipotecario contratto, i coniugi \_\_\_\_\_, coniugati in regime di comunione legale dei beni, si costituirono quale "parte terza datrice d'ipoteca" intervenendo, altresì, il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di "*fidejussore*" o "*garante*":

∫ \_\_\_\_\_ :

quota 3/4 → €. 293.512,50

∫ ;

quota 1/4 → €. 97.837,50

#### 2.4 Quesito 4)

**“4) verifichi i requisiti che ne consentono la commerciabilità o meno ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e stimi il valore del bene all’attualità in relazione all’intero immobile e alle singole quote”.**

In relazione alla verifica della legittimità urbanistica del compendio immobiliare in precedenza descritto deve preliminarmente rilevarsi che si è reso necessario esperire accesso agli atti presso l’Ufficio SUE del Comune di Bisceglie ove sono state visionate le pratiche edilizie che hanno interessato il compendio oggetto di causa. Tale accertamento è stato condotto al fine di accertare, stante i rilievi metrici compiuti sui luoghi, l’eventuale esistenza di opere eseguite in assenza o difformità della licenza edilizia e/o non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, come in precedenza già riferito, il Complesso Residenziale denominato “Torre Rossa 2000”, del quale il compendio d’interesse ne costituisce parte, è stato progettato dall’ing. Piero Pedone ed edificato dall’Impresa Edile “Meridiana s.n.c.” a seguito di Concessione Edilizia n. 102/’91 dell’11.09.1991 e successive Variante n. 1 del 14.02.1992 e Variante n. 2 del 15.06.1993, quest’ultima approvata dalla Commissione Edilizia nella tornata del 13.05.1993.

L’autorizzazione di Abitabilità (piani terra e piani primo) - Usabilità (piani

interrati) risulta rilasciata in data 4.11.1993, con il n. 63/93 (Cfr. Allegato 2).

Successivamente alla detta Concessione Edilizia, nel giugno 2005, per la realizzazione della *“pensilina perimetrale ...su pergolato in legno esistente”*, così come individuata nell’asseverazione del tecnico progettista e atta a cingere il porticato a piano terra ovvero l’immobile lungo i due lati, sono state depositate due pratiche edilizie entrambe a firma del sig. \_\_\_\_\_ nonché l’ultima anche a firma del progettista geom. Leonardo Di Ceglie di Bisceglie. Trattasi della P.E. n. 338/05 del 10.06.2005, prot. 020072 redatta ai sensi dell’art. 6, DPR 380/2001, punto 1, titolo II, capo I (*Attività Edilizia Libera*) per la realizzazione del *“pergolato in legno a cielo libero con installazione di travetti e pali di sostegno sormontati da teli in pvc e/o canonizzati”* e della successiva P.E. n. 359/05 del 22.06.2005, prot. 021811 – DIA ai sensi degli artt. 22-23, DPR 380/2001 (*Lavori di manutenzione straordinaria*) redatta per la realizzazione della *“pensilina perimetrale sul lato Nord ed Ovest dell’immobile su pergolato in legno esistente”*.

Si precisa che relativamente alle pratiche edilizie sopra richiamate la scrivente ha ritenuto acquisire dal Comune di Bisceglie solo quelle relative alla realizzazione del pergolato in legno e della pensilina in quanto gli elaborati allegati alla C.E. 102/’91, relativi alla realizzazione dell’intero complesso, risultano già versati integralmente nella procedura esecutiva immobiliare RG. Es. N. 241/2003 e poiché trattasi di tavole di grande formato, si è ritenuto riprodurre solo le porzioni d’interesse così come accluse nell’Allegato 2 al quale si rimanda (*Documentazione tecnica – Procedure esecutiva Rg. Es. N. 241/2003*).

Dalla consultazione della documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 102/’91 e in particolare dalla lettura dei grafici di progetto della Variante n. 2 del 15.06.1993, la scrivente ha rilevato, a seguito del confronto dei detti grafici con i

rilievi eseguiti che restituiscono fedelmente lo stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi esperiti, difformità di natura urbanistico-edilizia che di seguito si esplicitano come pure quelle di natura catastale:

- a) L'accesso all'immobile individuato dal numero civico 103 di via Luigi di Molfetta e distinto da un cancello in ferro motorizzato non risulta assentito tanto che non indicato nei grafici allegati al titolo abilitativo ovvero alla Concessione in Variante n. 2, così come chiaramente si evince dalla Tavola denominata "all. n. 2", datata 6 aprile 1993, nella quale il muro di cinta del compendio, nel tratto d'interesse, si presenta continuo ovvero privo di qualsivoglia apertura o varco.

Per una migliore contezza di quanto riferito si rimanda allo stralcio della Tavola innanzi richiamata, prodotto nell'Allegato 2 della presente consulenza (*Cfr. Documentazione tecnica – Procedura Esecutiva Rg. Es. N. 241/2003*) nonché, al fine del confronto con l'attuale stato dei luoghi, alla foto n. 1 e alla Tavola n. 3/A contenuti nello stesso Allegato (*Cfr. Rilievo fotografico e Rilievo metrico*).

Anche la planimetria catastale presentata in data 7.09.1993 e compilata dall'ing. Pietro Pedone, restituisce nel grafico relativo alla "pianta piano terra" uno stato dei luoghi privo dell'accesso in questione e pertanto conforme alla Concessione in Variante n. 2 (*Cfr. Documentazione catastale*).

Sempre a riguardo, con l'intento di reperire eventuale concessione relativa all'apertura dell'accesso carrabile, presso l'Ufficio SUE del Comune di Bisceglie, si è anche espletata una lunga ricerca manuale consultando i registri cartacei relativi alle DIA e alle Autorizzazioni presentate e rilasciate nel periodo 1993 – 2005 ma la detta ricerca ha dato esito negativo.

Al fine della sanabilità dell'intervento, deve altresì rilevarsi, che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Zona Residenziale-Turistica «Salsello» del Comune di Bisceglie - adeguate in sede di discussione consigliere del 5.05.1988 con Delibera di Consiglio Comunale n. 367 – nella Tavola 23 intitolata “Elaborato”, più precisamente, al paragrafo denominato “Zone di rispetto stradale” (p. 4) prescrivono che “...*Gli accessi alle proprietà o attrezzature devono essere ricavati all'interno delle fasce di rispetto con una profondità minima di 4,00 m. per non intralciare il traffico stradale*” (Cfr. Allegato 2: *Documentazione tecnica reperita presso il Comune di Bisceglie*).

La prescrizione come sopra riportata non risulta ottemperata nel caso in specie e, pertanto, deve riferirsi che l'accesso carrabile prospiciente via Luigi di Molfetta e identificato con il numero civico 103 è da ritenersi opera non sanabile e dunque soggetta a ripristino in conformità al progetto assentito.

b) Il confronto condotto tra il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente restituito nella Tavola 2 (Cfr. *Rilievo metrico*) con la tavola “All. n. 3” contenuta nella Concessione in Variante n. 2 (Cfr. *Documentazione tecnica – Procedura Esecutiva Rg. Es. N. 241/2003*), consente di asserire che una porzione del piano interrato (mq. 3,48) unitamente all'adiacente ripostiglio (mq. 1,42) provvisto di autonomo ingresso e alla scala esterna che ne consente indistintamente l'accesso mediante il corridoio scoperto posto in prosieguo alla scala stessa, non sono conformi al progetto approvato poiché realizzati in completa difformità a quest'ultimo tanto che al volume assentito risulta annessa l'intercapedine areata così come individuata nella tavola di progetto (Cfr. *tavola “All. n. 3”*).

Nella fattispecie trattasi di ampliamento, non rientrante nella tolleranza

minima consentita del 2% e afferente a porzioni non residenziali ubicate al piano interrato nonché di intervento volto alla realizzazione di opere (la scala esterna di accesso al piano interrato) che hanno determinato un nuovo assetto dello spazio esterno.

Le porzioni in questione, come accertato presso il Comune di Bisceglie, sono sanabili e, pertanto, regolarizzabili con Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 sul presupposto del rispetto della doppia conformità.

Come in precedenza, anche la planimetria catastale presentata in data 7.09.1993 e compilata dall'ing. Pietro Pedone, atta a rappresentare l'unità immobiliare destinata ad abitazione e individuata dal Fig. 2, P.lla 1704, sub. 5, restituisce nel grafico relativo alla "pianta piano terra" e alla "pianta piano interrato" uno stato dei luoghi conforme alla Concessione in Variante n. 2 ma difforme a quanto rilevato dalla scrivente durante i sopralluoghi esperiti (Cfr. Documentazione catastale).

Inoltre, deve anche rilevarsi che dalla lettura delle visure eseguite è emerso che nel rigo indirizzo, il numero civico delle unità immobiliari distinte dai subalterni 5 e 11 necessita di aggiornamento poiché individuato con la vecchia numerazione come indicata nell'atto di provenienza.

Stante quanto innanzi sollevato, al fine di consentire la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif." necessita regolarizzare le difformità di natura edilizia come in precedenza rilevate nonché procedere all'aggiornamento catastale nei termini sopra indicati. Pertanto, con riferimento a quanto evidenziato, procederò, di seguito, alla stima dei costi afferenti alle spese di regolarizzazione tecnica:

- Smontaggio del cancello in ferro e chiusura dell'accesso carrabile distinto dal civico n. 103 di via Luigi di Molfetta con materiali di tipologia e fattura uguale a quella esistente compresi tutti gli oneri e magisteri atti a dare il lavoro finito. A corpo: **€. 2.500,00**

- Con rimando alla Tavola n. 2 contenente il rilievo eseguito unitamente all'indicazione delle porzioni a sanarsi evidenziate con tratteggio di colore rosso si indicano, di seguito, i costi di sanatoria calcolati con riferimento alla parte di opera difforme dalla Concessione avendo riguardo che, sempre come accertato presso il Comune di Bisceglie, la Superficie non Residenziale (S.N.R.) per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è computata al 50% mentre per il Costo di Costruzione (C.C.) al 60% e il pagamento, a titolo di oblazione, è da versarsi in misura doppia:

**S.N.R.** rilevata: mq. 24,06

**U.P.:** (mq. 24,06 x 50%) = mq. 12,03

mq. 12,03 x €/mq. 24,7027 = **€. 297,17**

**U.S.:** (mq. 24,06 x 50%) = mq. 12,03

mq. 12,03 x €/mq. 17,7747 = **€. 213,83**

**C.C.:** (mq. 24,06 x 60%) = mq. 14,43

mq. 14,43 x €/mq. 51,2520 = **€. 739,87**

Sommando le somme ottenute ne rinviene che il costo totale da versare al Comune di Bisceglie, a titolo di oblazione, è pari a **€. €. 2.501,75** così computato:

(€. 297,17 + €. 213,83 + €. 739,87) x 2 = **€. 2.501,75**

- Spese di regolarizzazione tecnica per redazione pratica di PdC in Sanatoria: **€. 2.500,00.**

- Redazione pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale piano



interrato e piano terra oltre istanza di rettifica, relativamente al rigo indirizzo, per aggiornamento del numero civico di entrambe le unità immobiliari (subalterni 5 e 11): **€. 1.550,00**

Sommando i costi sopra stimati così come attribuiti a ciascuna voce, può riferirsi che **il costo complessivo delle spese di regolarizzazione tecnica può stimarsi pari ad €. 9.051,75** avuto riguardo che i costi di sanatoria sono stati computati con riferimento alle Tabelle parametriche riferite alla zona ove il compendio ricade.

\*\* \*\*

Al fine di valutare il valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare oggetto di stima non si può prescindere dall'esplicare, preliminarmente, i concreti elementi di stima e di confronto, già richiamati nel paragrafo 1.3, assunti a sostegno della valutazione ad eseguirsi poiché imprescindibili per la determinazione del valore di mercato del bene stesso.

La procedura estimativa adottata necessita di essere illustrata e introdotta alla luce di alcune considerazioni preliminari, finalizzate a individuare e giustificare la correttezza del metodo assunto.

Si premette che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state eseguite le relative indagini ovvero all'attualità (secondo semestre anno 2022 – ultima pubblicazione) e in quanto “valore previsionale medio ordinario”, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Stabilire, dunque, il “prezzo” più probabile di un bene nel momento in cui viene formulata la stima dipende, in funzione delle caratteristiche del bene,

essenzialmente dalla domanda e dall'offerta di mercato.

Pertanto, come in precedenza già specificato, la procedura estimativa adottata è quella del "valore di mercato" espresso mediante "procedimento sintetico", ovvero individuando le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, nella zona di riferimento.

Il bene immobile verrà dunque stimato secondo i principi teorici dell'estimo inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base dei dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti".

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore di mercato del bene, si è assunta la quotazione di riferimento ritenuta rispondente al caso in esame, desunta dalla media aritmetica dei valori unitari reperiti rinvenienti da una media indicativa dei prezzi che hanno effettivamente caratterizzato gli scambi di immobili nell'anno 2022 – Secondo Semestre, nel Comune di Bisceglie - Zona Residenziale -Turistica «Salsello».

La quotazione così ottenuta, espressa in euro al metro quadrato, è stata poi corretta mediante l'introduzione di opportuni "coefficienti di differenziazione" contenuti nelle pubblicazioni de "Il Sole 24 Ore", i quali tengono conto dei vari fattori riscontrabili nel caso specifico, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene i "parametri di confronto" si è utilizzato il "parametro tecnico" costituito da quantità fisiche caratterizzate dalla misurabilità. Pertanto, nella seguente stima si farà riferimento alla "superficie

commerciale”, parametro comunemente usato nelle compravendite ovvero le superfici di calcolo verranno intese al lordo dei muri perimetrali e a metà dei muri di confine.

Con rimando a quanto già asserito nel paragrafo 1.3 (Cfr. pp. 6-9) si riferiscono, qui di seguito, le risultanze della valutazione eseguita precedute dall’elencazione delle quotazioni correnti di mercato assunte e dalla citazione delle rispettive fonti (Cfr. Allegato 2).

Ricercati, dunque, i valori unitari validi, di riferimento, rilevati dalle fonti innanzi citate, ed eseguendo una media degli stessi, si è determinato il “valore di mercato ordinario unitario” di ciascun bene immobile, ovvero il “prezzo medio” stimato di beni simili per unità di parametro.

Per beni simili sono da intendersi immobili con caratteristiche di posizione affini a quelli oggetto di stima, caratterizzati dal fatto di avere la stessa destinazione d’uso nonché le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche e distributive sintomatiche del periodo di costruzione e certamente rilevabili nella zona di interesse.

#### **1. Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.**

↳ **Stima del “più probabile valore” di mercato del compendio immobiliare in Bisceglie con accesso dal civico n. 107/A di Via Luigi di Molfetta.**

- Fonte: “Osservatorio del Mercato Immobiliare” - Agenzia del Territorio.

· Ville e Villini. Stato Normale

· Destinazione: residenziale.

· Quotazioni 2° semestre 2022:

**Min. €. 1.400,00 per mq.    Max. €. 2.050,00 per mq.**

- Fonte: “Borsino Immobiliare” - Osservatorio quotazioni immobiliari.

· Ville e Villini.

· Destinazione: residenziale.

· Quotazioni anno 2022 ultima pubblicazione:

**Min. €. 1.540,00 per mq.    Max. €. 2.079,00 per mq.**

- Fonte: “Osservatorio del Mercato Immobiliare” - Agenzia del Territorio.

· Box. Stato Normale

· Quotazioni 2° semestre 2022:

**Min. €. 950,00 per mq.    Max. €. 1.150,00 per mq.**

- Fonte: “Borsino Immobiliare” - Osservatorio quotazioni immobiliari.

· Box auto.

· Destinazione: residenziale.

· Quotazioni anno 2022 – ultima pubblicazione:

**Min. €. 708,00 per mq.    Max. €. 909,00 per mq.**

Nel caso in esame, per le unità immobiliari in questione (villa unifamiliare con annesso box auto e vano accessorio) si è ritenuto assumere valori distinti di partenza. In particolare, i valori massimi rilevati dalle quotazioni proposte nelle fonti sopra citate e relativi ad immobili in stato normale sono stati assunti per la stima della villa unifamiliare mentre quelli minimi per la stima del box auto.

Si precisa che l’assunzione distinta dei detti valori è scaturita dalle peculiarità rilevate in ciascuna unità immobiliare avuto riguardo alla destinazione d’uso e ai dati dimensionali così come scaturiti dal rilievo metrico eseguito.

I valori di partenza assunti risultano confortati da quanto emerso dalle indagini di mercato esperite presso le agenzie immobiliari locali e la pubblicitaria.

Mediando detti valori con riguardo a ciascuna unità immobiliare, è stato

possibile determinare il “valore medio unitario di mercato” di beni simili a quello in questione, determinato per la **villa** pari a **€. 2.065,00 per mq.** mentre per il **box auto** pari a **€. 826,00 per mq.**, così determinati:

$$\text{€. } (2.050,00 + 2.079,00)/2 = \text{€./mq. } 2.064,50$$

arrotondato per eccesso a **€./mq. 2.065,00**

$$\text{€. } (950,00 + 708,00)/2 = \text{€./mq. } 829,00$$

arrotondato per eccesso a **€./mq. 830,00**

Le quotazioni assunte non necessitano di opportuna correzione in quanto ritenute rispondenti al caso in esame ovvero alle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Inoltre, si è volutamente ommesso il coefficiente relativo all'ubicazione, all'età e alla qualità dell'edificio in quanto i dati economici proposti nelle fonti assunte a riferimento sono già relativi al mercato immobiliare della zona in esame e quindi, sotto questo aspetto, già caratteristici.

Il rilievo metrico eseguito al quale si rimanda (*Cfr. Allegato 2: Tavv. 2, 3, 3A, 4 e 5*) ha consentito di determinare le superfici commerciali del compendio così come di seguito indicate:

- Superficie piano interrato: mq. 90,42

- Ripostiglio piano interrato: mq. 2,22

- Vano accessorio piano interrato: mq. 2,54

- Superficie commerciale piano terra: mq. 42,56

- Superficie porticato piano terra: mq. 18,27

- Area Esterna pavimentata piano terra compresi gli spazi a verde: mq. 179,21

- Superficie commerciale piano primo: mq. 42,27

- Terrazza a livello scoperta piano primo: mq. 11,69

- Balcone coperto (loggia) piano primo: mq. 4,20

- Lastrico solare praticabile accessibile da scala esterna: mq. 49,28

- Scala esterna di accesso al lastrico solare: mq. 5,22

- Superficie commerciale box auto: mq. 17,90

Relativamente alle pertinenze e alle superfici accessorie (balconi, terrazze, lastrico solare, scale, ecc.), trattandosi di “superficie anomala” si è trasformata la superficie effettiva in una “superficie virtuale” o “convenzionale” al fine di determinare un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Coefficienti delle pertinenze:

▪ Solai inabitabili (ripostiglio piano interrato): 0,20

$$(mq. 2,22 \times 0,20) = mq. 0,44$$

▪ Vano accessorio (piano interrato): 0,20

$$(mq. 2,54 \times 0,20) = mq. 0,51$$

▪ Area Esterna pavimentata piano terra: 0,18

$$(179,21 \times 0,18) = mq. 32,26$$

▪ Superficie porticato piano terra: 0,45

$$(18,27 \times 0,45) = mq. 8,22$$

▪ Terrazza a livello scoperta piano primo: mq. 11,69: 0,25

$$(11,69 \times 0,25) = mq. 2,92$$

▪ Balcone coperto (loggia) piano primo: 0,40

$$(mq. 4,20 \times 0,40) = mq. 1,68$$

▪ Lastrico solare praticabile accessibile da scala esterna: 0,20

$$(mq. 49,28 \times 0,20) = mq. 9,86$$

▪ Scala esterna di accesso al lastrico solare: 0,15

$$(mq. 5,22 \times 0,15) = mq. 0,78$$

▪ Superficie commerciale complessiva pertinenziale:

$$\text{mq. } (0,44 + 0,51 + 32,26 + 8,22 + 2,92 + 1,68 + 9,86 + 0,78) = \text{mq. } 56,67$$

Relativamente al piano interrato deve precisarsi che trattasi di superficie accessibile sia dall'area esterna che dal piano terra nonché di superficie "usabile" ma "non abitabile", come tra l'altro indicato nel certificato di abitabilità contenuto nell'Allegato n. 2, tanto che di altezza rilevata pari a m. 2,63. Pertanto, al fine della stima si ritiene intendere detta porzione di immobile, ubicata al piano interrato, quale superficie pertinenziale dell'unità principale costituita dal piano terra e dal piano primo applicando, pertanto, alla superficie commerciale rilevata un opportuno coefficiente correttivo relativo alle pertinenze e individuato come segue:

▪ Superficie commerciale piano interrato: 0,50

$$(\text{mq. } 90,42 \times 0,50) = \text{mq. } 45,21$$

▪ Superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare:

$$\text{mq. } (45,21 + 42,56 + 42,27 + 56,67) = \text{mq. } 186,71$$

Moltiplicando la superficie ragguagliata per il "valore medio unitario di mercato" precedentemente determinato si perviene al "più probabile valore di mercato" del compendio immobiliare (piano interrato escluso il box auto oggetto di successiva stima, ripostiglio al piano interrato, vano accessorio al piano interrato, piano terra, piano primo, lastrico solare e area esterna pavimentata) pari a €. **385.560,00**

$$(\text{€. } 2.065,00 \times \text{mq. } 186,71) = \text{€. } 385.556,15$$

**approssimato per eccesso a €. 385.560,00**

Al "più probabile valore di mercato" come sopra determinato deve aggiungersi il "più probabile valore di mercato" del **box auto** la cui superficie commerciale,

come da rilievo metrico eseguito è pari a mq. 17,90. Il “valore medio unitario di mercato”, come in precedenza determinato, è pari a **€/mq. 830,00**.

Si precisa che al fine della presente valutazione non si ritiene applicare coefficienti correttivi in aumento relativi alla possibilità di parcheggio su suolo pubblico in quanto il valore di partenza assunto, quale “valore medio unitario di mercato” determinato pari a **€/mq. 830,00** si ritiene oltreché caratteristico per la zona a vocazione turistica in cui l’unità immobiliare ricade, adeguato alle specificità afferenti alla stessa unità immobiliare e in particolar modo alle caratteristiche dimensionali valutate in funzione dell’utilità così come dettata dalla destinazione d’uso. In particolare, si è tenuto conto della dimensione dell’unità immobiliare in questione la cui larghezza, ad esclusione della modesta porzione antistante all’ingresso, risulta pari a m. 2,13 ovvero di dimensione tale da limitare il comodo parcheggio di qualunque autovettura avuto riguardo alla dimensione necessaria per consentire l’apertura degli sportelli.

Pertanto, moltiplicando il valore medio a metro quadrato opportunamente corretto per il parametro tecnico relativo al bene da stimare, ovvero per la superficie commerciale del bene pari a mq. 17,90 si perviene alla determinazione del “più probabile valore di mercato” dell’unità immobiliare destinata a box auto.

$$(\text{€/mq } 830,00 \times \text{mq. } 17,90) = \text{€. } 14.857,00$$

**approssimato per difetto a € 14.860,00**

Eseguite le stime di ciascuna unità immobiliare, sommando i valori ottenuti, si perviene al “più probabile valore di mercato” dell’intero compendio immobiliare determinato in **€ 400.400,00**.

$$\text{€. } (385.560,00 + 14.860,00) = \text{€. } 400.420,00$$

**approssimato per difetto a € 400.400,00**



Dal valore stimato necessita detrarre i costi di regolarizzazione tecnica precedentemente stimati in €. 9.051,75 e pertanto, ne rinvieni che il **“più probabile valore di mercato” del compendio immobiliare** in questione **all’attualità e in relazione all’intero immobile** ammonta ad **€. 391.350,00** così come da calcolo che segue:

$$\text{€. } (400.400,00 - 9.051,75) = \text{€. } 391.348,25$$

**arrotondato per eccesso a €. 391.350,00**

Invece, il **“più probabile valore di mercato” del compendio immobiliare** in questione **all’attualità, in relazione alle singole quote** ammonta per - la cui quota sul compendio si è computata nella misura di  $\frac{3}{4}$  - a **€. 293.512,50** mentre per - la cui quota sul compendio si è computata nella misura di  $\frac{1}{4}$  - a **€. 97.837,50**.

### 3. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione ribadendo, di seguito, le conclusioni alle quali sono giunta, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

1) Dagli accertamenti espletati è emerso che il compendio oggetto di giudizio risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie come individuato nell'atto di provenienza ovvero così come segue:

a) Catasto Fabbricati. **Comune di Bisceglie. Fg. 2, p.lla 1704, sub. 5**, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, Sup. Cat.: Totale 120 mq., Rendita €. 908,96 - Via Luigi di Molfetta n. 19/B, Piano T-S1-1-2.

b) Catasto Fabbricati. **Comune di Bisceglie. Fg. 2, p.lla 1704, sub. 11**, Cat. C/6, Classe 4, Sup. Cat.: 17 mq., Rendita €. 43,02 - Via Luigi di Molfetta n. 19/A1, Piano Int..

Alla luce di quanto emerso dagli atti di causa, nonché in considerazione del giudicato formatosi sulla sentenza n. 574/2019 del Tribunale di Trani, avvalorata dall'ordinanza d'inammissibilità dell'impugnazione n. cronol. 3750/2019, che ha definitivamente riconosciuto il convenuto

*“proprietario iure hereditatis, dell'intera quota già facente capo alla de cuius (1/2)”* può dirsi che il compendio immobiliare ubicato in

Bisceglie alla via Luigi di Molfetta, attualmente distinto dal civico n. 107/A e identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 2, p.lla 1704, subb. 5 e 11, è di esclusiva proprietà dei sig.ri e

, coniugati in regime di comunione legale dei beni, nella misura che segue:

- : quota pari a

$\frac{3}{4}$  pro-indivisa con \_\_\_\_\_, rinveniente per  $\frac{1}{4}$  dall'acquisto per

notar Corrado Magarelli di Castellana Grotte, del 22 febbraio 1994, e per

$\frac{1}{2}$  dall'eredità pari all'intera quota della madre

- \_\_\_\_\_ : **quota pari a  $\frac{1}{4}$**  pro-

indivisa con \_\_\_\_\_ rinveniente dall'acquisto per

notar Corrado Magarelli di Castellana Grotte, del 22 febbraio 1994.

A riguardo dell'insistenza di eventuali **iscrizioni ipotecarie** si rimanda

alle pp. 21-22 della presente relazione.

2) Con riferimento alla dettagliata descrizione del cespite oggetto di stima si rimanda a quanto esposto nelle pagine 22-31 della presente relazione e all'Allegato n. 2 contenente i rilievi metrico e fotografico.

3) Per le motivazioni espresse nella risposta al quesito, si è accertata l'indivisibilità del compendio ritenendo in alcun modo possibile la divisione dello stesso redigendo un progetto in assoluto rispettoso dei criteri a sostegno del principio della "comoda divisibilità". Infatti, si è accertata la non concreta attitudine del compendio in esame ad una ripartizione attraverso la formazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi stante le caratteristiche tipologiche, funzionali, dimensionali, distributive ed organizzative rilevate.

**Il valore della quota spettante ai singoli comproprietari in caso di richiesta di attribuzione**, avuto riguardo che nell'atto pubblico per Notar Corrado Magarelli di Castellana Grotte, del 22.02.1994, Rep. 144966, Racc. 22284, riferito al mutuo ipotecario contratto, i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, coniugati in regime di comunione legale dei beni, si

costituirono quale “parte terza datrice d’ipoteca” intervenendo, altresì, il sig.

in qualità di “*fidejussore*” o “*garante*”, è il seguente:

∫ \_\_\_\_\_ :

**quota 3/4 → €. 293.512,50**

∫ \_\_\_\_\_ :

**quota 1/4 → €. 97.837,50**

4) Con rimando alla risposta al quesito si riferisce che al fine di consentire la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.” necessita regolarizzare le difformità di natura edilizia rilevate nelle precedenti pp. 37-39 operando con la chiusura dell’accesso carrabile identificato con il numero civico 103 di via Luigi di Molfetta in conformità al progetto assentito e redigendo pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per ampliamento, non rientrante nella tolleranza minima consentita del 2%, afferente a porzioni non residenziali ubicate al piano interrato nonché per l’intervento volto alla realizzazione di opere (la scala esterna di accesso al piano interrato) che hanno determinato un nuovo assetto dello spazio esterno. Necessita, altresì, procedere all’aggiornamento catastale delle planimetrie del piano interrato e del piano terra nonché all’aggiornamento del rigo indirizzo poiché dalle visure eseguite è emerso che il numero civico delle unità immobiliari distinte dai subalterni 5 e 11 necessita di aggiornamento tanto che individuato con la vecchia numerazione come indicata nell’atto di provenienza. Il costo complessivo delle spese di regolarizzazione tecnica si è stimato pari ad €. 9.051,75.

Per quanto poi attiene alla determinazione del valore di mercato espresso mediante procedimento sintetico, si è determinato il “più probabile valore di



#### 4. ELENCO ALLEGATI

##### **Allegato 1.**

Conferimento incarico e verbale di giuramento.

Verbali di svolgimento delle operazioni peritali.

Comunicazioni di sopralluogo.

Istanza proroga termini di deposito.

Istanze di accesso ai pubblici uffici.

##### **Allegato 2.**

Rilievo fotografico.

Rilievo metrico.

Documentazione catastale.

Atto di provenienza dell'immobile.

Documentazione Tecnica – Procedura Esecutiva RG. ES. N. 241/2003.

Documentazione acquisita dal procuratore di parte attrice.

Quotazioni immobiliari.

Terlizzi, li 22 febbraio 2023

Il C.T.U.

(dott. arch. Francesca Mele)

*La presente relazione con 2 allegati si invia al procuratore di parte attrice in attesa di eventuali osservazioni. Qualora non rilevate, la stessa verrà depositata a mezzo pec presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.*