

**TRIBUNALE DI BARI – I SEZIONE CIVILE**

**C.T.U. n. 7230/2022 R.G.:**

**Giudice: Dott.ssa S. MAZZOTTA**

**RELAZIONE PERITALE**

C.T.U.: Ing. Domenico AMMENDOLA



## PREMESSA

L'Ill.mo G.I. del Tribunale di Bari, dott.ssa S. MAZZOTTA, ha disposto Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe indicato, ha nominato C.T.U. il sottoscritto Ing. Domenico Ammendola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 10335 settore Industriale (sez B), all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 2867, con studio professionale in Bari alla via A. Meucci 10 ed, all'udienza del 11.07.2024, ha posto i seguenti quesiti:

- 1. Descriva anche mediante rappresentazione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;**
- 2. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti  
senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;**
- 3. In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;**
- 4. In caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest'ultimo caso:  
1. Dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione; 2. Predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3. Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possano essere sanate;**
- 4. Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni); 5. Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari**
- 5. Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai**



**sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.**

All'udienza del 28.11.2024, il sottoscritto CTU ha prestato il giuramento di rito. Il Giudice, nel rinviare la causa all'udienza del 02.10.2025, assegnava:

- al CTU il termine di 90 gg. dall'inizio delle operazioni peritali, fissato per il 17.12.2024, per la trasmissione alle parti della bozza di relazione;
- alle parti il termine di 30 gg. dalla precedente scadenza, per la trasmissione di eventuali osservazioni alla bozza di CTU;
- al CTU il termine finale di ulteriori 30 gg. dalla precedente scadenza, per il deposito telematico in cancelleria della relazione integrativa in risposta alle eventuali osservazioni dei CC.TT.PP.

I predetti termini venivano prorogati su motivata istanza regolarmente autorizzata dal Giudice.

### Sintesi degli atti

**Con atto di citazione datato 17/05/2022**, la sig.ra \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Concordia, ha esposto quanto segue.

*Premesso in fatto*

1) che in data 06.06.1966 la \_\_\_\_\_ unitamente alla di lei sorella germana Sig.ra \_\_\_\_\_, acquistavano dal costruttore, geom. Rocco Labellarte, nella misura di 1/2 ciascuna, l'immobile indiviso sito nel comune di Bari alla Via Dante Alighieri n. 255, piano 3, int. 4, così catastalmente identificato presso il NCEU Fg. 94, part. 742, Sub. 4, Cat. A/3, classe 6°, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 1.258,86, giusta atto di compravendita per rogito Notar Nicchi in Polignano a Mare (...);

2) che in data 10.11.2005 la \_\_\_\_\_ donava al nipote, Sig.

\_\_\_\_\_ la nuda proprietà dei diritti a lei spettanti pari ad una metà indivisa del



predetto immobile, riservandosi l'usufrutto giusta atto di liberalità rogato dal Notar Labriola;

3) che in data 07.02.2018 la Sig.ra \_\_\_\_\_ è decedeva ...;

4) che per le causali suesposte l'immobile de quo risulta oggi intestato per  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ed  $\frac{1}{2}$  al Sig. \_\_\_\_\_ (...);

5) che il Sig. \_\_\_\_\_ è tuttavia ... occupa e gode in via esclusiva l'intero immobile abitandovi unitamente alla propria madre, Sig.ra \_\_\_\_\_, quantomeno a far data dal 07.02.2018;

6) che l'attrice ... manifestava al nipote Sig. \_\_\_\_\_ la propria volontà di procedere allo scioglimento della comunione, chiedendo nel contempo l'indennità per l'occupazione esclusiva sulla propria porzione di proprietà a far data dal 07.02.2018;

7) ... omissis ...;

8) che all'uopo l'attrice principiava il procedimento di mediazione ai sensi del D. Lgs. 28/2010 innanzi all'organismi AEQUITAS ADR conclusosi con esito negativo (...) sulla possibilità di una divisione materiale ovvero sul porre l'immobile in vendita sul libero mercato;

9) che con atto di citazione notificato in data 29.09.2020 si dava impulso al procedimento per la divisione giudiziale del bene, iscritto a ruolo con n. 12126/2020 RG del Tribunale di Bari;

10) che detto procedimento veniva estinto per comune volontà delle parti avendo raggiunto un'intesa sulla messa in vendita del bene al libero mercato a patti e condizioni disattese dal convenuto;

11) che è volontà dell'odierna attrice agire per lo scioglimento giudiziale della comunione del bene rendendosi opportuna e pertinente la presente istanza

... Omissis ...

### **Esclusione della comoda divisibilità del bene**

Proseguendo è necessario escludere la comoda divisibilità del bene, ai sensi art. 1114 c.c. da ritenersi preferibile rispetto ai rimedi di cui all'art. 720 c.c.



*Difatti, nell'alveo del procedimento di mediazione, le parti hanno valutato approfonditamente la possibilità di procedere ad una divisione materiale del bene in misura corrispondente alle rispettive quote di proprietà ... affidando al CTM nominato, Arch. Plantamura, la redazione di un progetto di divisione ... omissis ...*

*Ciononostante, tale progetto, pur condiviso dalle parti in linea di principio, ha trovato un limite insormontabile nella necessità di conseguire il preventivo assenso da parte del Condominio di Via Dante, Alighieri n. 255 in relazione alla modifica di parti comuni dell'edificio, per la realizzazione di un nuovo varco di accesso nonché per il passaggio delle condutture idriche al servizio degli appartamenti, espressamente escluse dal Regolamento condominiale, nonché nei limiti della rispettiva capacità patrimoniale e disponibilità economica insufficiente a sostenere i costi per l'esecuzione delle opere funzionali alla divisione.*

*... Omissis ...*

\*\*\*\*\*

**Con comparso di costituzione datata 12/10/2022**, si costituiva nel presente giudizio il sig. \_\_\_\_\_, rappresentato e difeso dall'avv. Stefania Spagnuolo, impugnando e contestando il contenuto dell'atto di citazione con le seguenti motivazioni.

*... Omissis ...*

*Il sig. \_\_\_\_\_ attualmente disoccupato, abita e dimora con l'anziana madre, nell'immobile in comproprietà con la zia, oggetto della domanda divisoria. Entrambi gli occupanti sono affetti da gravi patologie invalidanti (...).*

*Ad oggi parte attrice, ha respinto qualsivoglia tentativo di bonaria divisione dell'immobile de quo.*

*... Omissis ...*

*Diversamente da quanto statuito dall'art. 1104 c.c., ad oggi la sig.ra \_\_\_\_\_ rifiuta di partecipare e/o rimborsare le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'appartamento indiviso.*



... *Omissis* ...

*L'immobile, si come risulta dalla relazione a firma dell'arch. Plantamura prodotta ex adverso (...) è comodamente divisibile.*

*Assolutamente pretestuose sono le ragioni addotte ex ad-verso in ordine ad un presunto diniego del Condominio si come verrà accertato in corso di causa.*

... *Omissis* ...

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**Il giorno 17.12.2024 alle ore 16.00** hanno avuto regolare inizio, sui luoghi oggetto di accertamento, in Bari alla via Dante Alighieri n. 255, le operazioni peritali di cui al procedimento in epigrafe indicato. Oltre allo scrivente, coadiuvato per i rilievi di rito dall'ing. Luigi Petese, sono intervenuti: per parte attrice il CTP ing. Ettore Stella; per parte convenuta, il sig. \_\_\_\_\_, che ha favorito l'accesso all'immobile oggetto del giudizio. Sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dell'immobile, registrati su separati fogli ed è stata rilevata la posizione dei contatori delle principali utenze, corrente elettrica, acqua e gas metano. Dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Giudice, non avendo i presenti altro da rilevare, lo scrivente ha chiuso il verbale delle operazioni peritali che, letto, alle ore 16.30 è stato sottoscritto dagli intervenuti.

## RISPOSTA AI QUESITI

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo presso i luoghi di causa ed ha esaminato la documentazione versata in atti dalle parti.

- 1. Descriva anche mediante rappresentazione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;**
- 2. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti**

**senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di**



**modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;**

- 3. In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;**
- 4. In caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest'ultimo caso: 1. Dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione; 2. Predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3. Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possano essere sanate; 4. Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni); 5. Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari**
- 5. Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.**

#### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile oggetto di accertamento è un appartamento sito al terzo piano di un edificio per civile abitazione, in Bari alla via Dante Alighieri n. 255, identificato nel NCEU al Fg. 94, p.lla 742, sub. 4, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 151 mq, rendita catastale € 1.258,86.

Di seguito si riporta, in Fig. 1, uno stralcio aerofotogrammetrico sovrapposto al catastale e, in Fig. 2, una ripresa fotografica dell'edificio condominiale con accesso dal civico n. 255 di via Dante Alighieri.



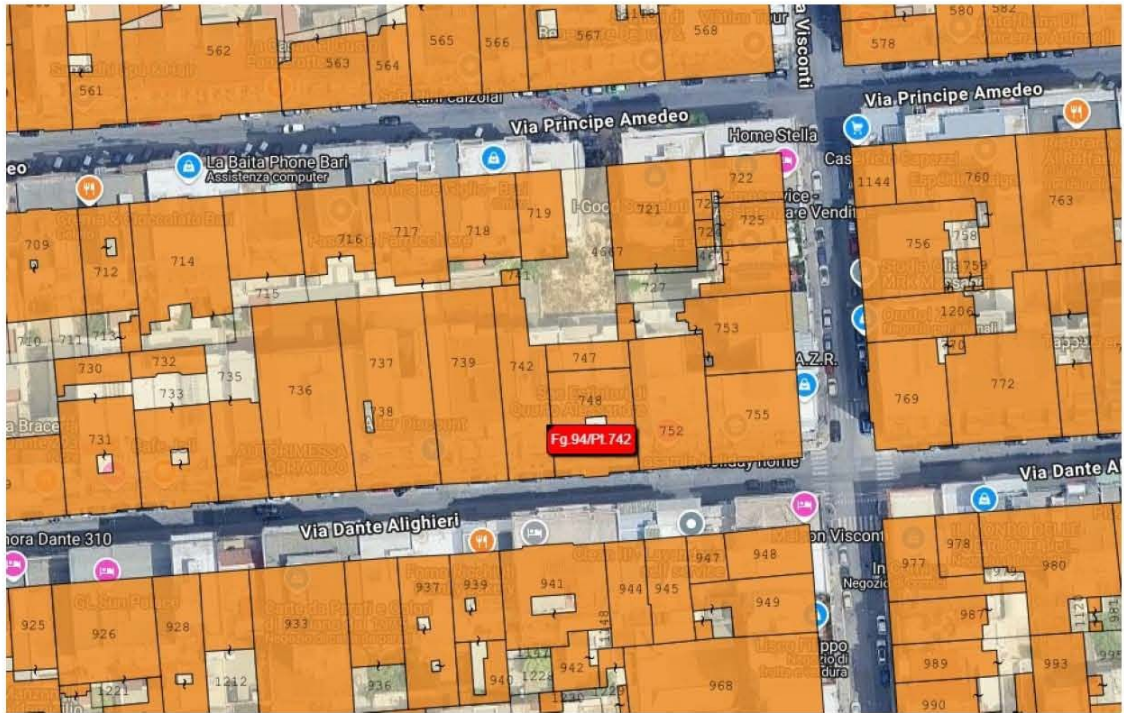


Fig. 1 – Stralcio aerofotogrammetrico sovrapposto su catastale



Fig. 2 – Prospetto su via Dante Alighieri



L'appartamento in esame (cfr. Fig. 3), con accesso dal vano scala condominiale, è dotato di doppio affaccio con esposizione nord-sud: in particolare a nord, si affaccia sul cortile interno, mentre a sud si affaccia su via Dante Alighieri. Ad est e ad ovest l'u.i. confina con altre abitazioni appartenenti rispettivamente al condominio di via Dante Alighieri n. 251 ed al condominio di via Dante Alighieri n. 261. L'abitazione è dotata di un corridoio-disimpegno centrale dal quale si accede alle stanze. Nella zona nord è situata la cucina, il doppio servizio e il soggiorno-pranzo che affacciano su un balcone verandato con annesso ripostiglio, prospiciente il cortile interno. Nella zona sud sono ubicate n. 2 camere da letto, il bagno principale ed un ripostiglio. Le camere si affacciano su un balcone prospiciente via Dante Alighieri. Il bagno si affaccia su una chiostrina interna.

Le finiture, di qualità medio-bassa, sono piuttosto datate; gli impianti tecnologici sono obsoleti e necessitano di adeguamento normativo. In particolare, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa, di impianto elettrico e citofonico e di impianto idrico-fognario e di impianto di distribuzione del gas. La pavimentazione è in piastrelle in graniglia di marmo; i bagni e la cucina sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli infissi sono in legno di colore bianco con vetro singolo e tapparelle in legno avvolgibili dotate di cassonetto; le porte interne sono in legno tamburrato e vetro.

La consistenza dell'appartamento è stata calcolata utilizzando la metodologia di cui al D.P.R. 138/98, con riferimento alla superficie commerciale.

Descrizione	Superficie reale	Coeff. di omogen.	Superficie commerciale
Vani principali ed accessori	134 mq	1	134 mq
Balcone su via Dante Alighieri	10 mq	0,3	3,0 mq
Balcone verandato con ripostiglio	12 mq	0,3	3,6 mq
<b>Totale (arrotondato al mq)</b>			<b>141 mq</b>

Fig. 3 – Tabella di calcolo della superficie commerciale



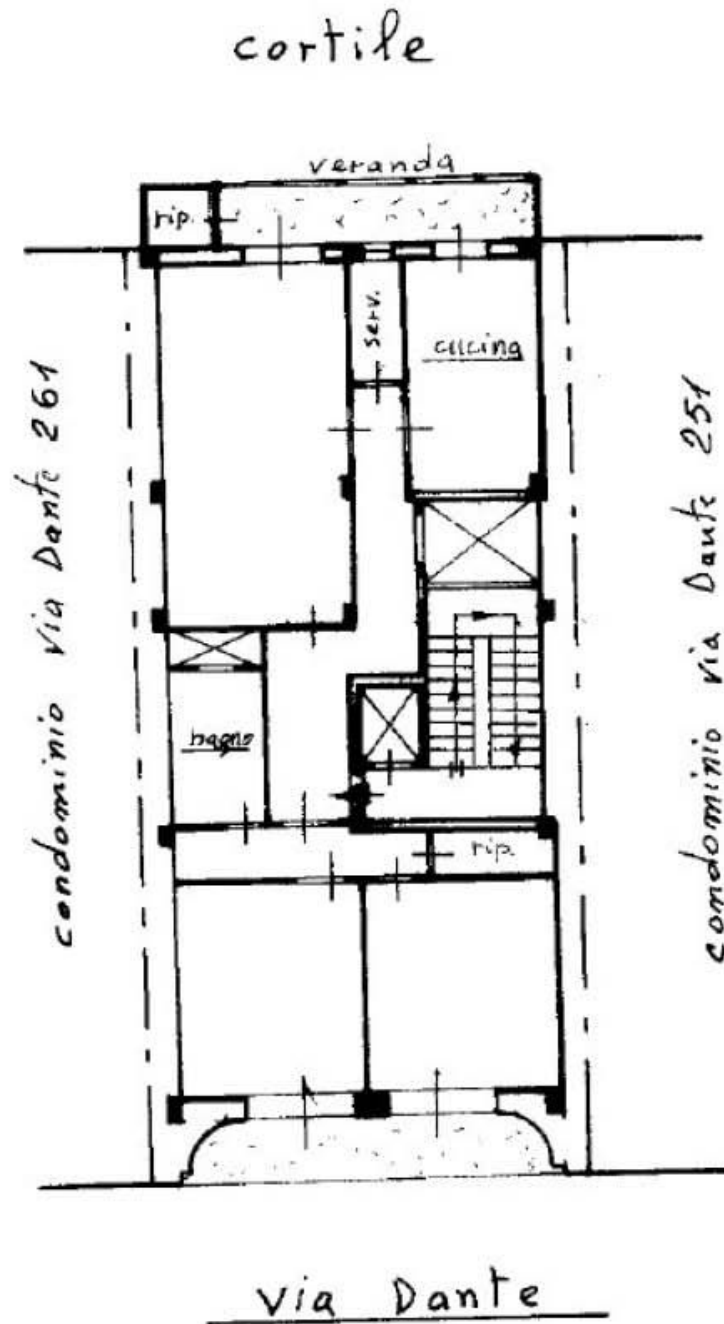


Fig. 4 - Planimetria catastale

**Stima del valore di mercato**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, un procedimento sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene da stimare ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto



campionario appartiene tale bene.

I valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima sono stati reperiti mediante indagini di mercato supportate dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

Alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte è risultato quanto segue:

- secondo i dati dell'OMI, il valore unitario medio per la zona di riferimento (B9 / Centrale / QUART. MURAT - TRA C.SO VITT. VENETO, CASTELLO SVEVO, P.ZZA MASSARI, VITT. EMANUELE, DI CROLLALANZA, ABBRESCIA, CAPRUZZI, MANZONI), relativo ad abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) in stato conservativo normale, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 2.000,00 ed €/m<sup>2</sup> 2.400,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 2.200,00);
- le indagini di mercato hanno restituito n. 3 atti di compravendita datati 2023 (cfr. All. 6) relativi ad immobili simili all'u.i. oggetto di stima, ubicati nelle immediate vicinanze, il cui valore unitario oscilla tra €/m<sup>2</sup> 1.827,96 ed €/m<sup>2</sup> 1.881,36 (valore medio ~ €/m<sup>2</sup> 1.850,00);

**Pertanto, il valore unitario medio di mercato può essere assunto pari ad €/m<sup>2</sup> 1.850,00.**

Pertanto, il valore di mercato dell'appartamento, può essere quantificato moltiplicando la superficie commerciale, pari a 150 m<sup>2</sup>, per il valore unitario di mercato.

$$V = 150 \text{ m}^2 \times 1.850,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 277.500,00$$

**(diconsi euro duecentosettantamilaottocentocinquanta/00)**



### **Valutazione sulla comoda divisibilità**

La comoda divisibilità dell'immobile in comunione deve essere ai sensi dell'art. 720 c.c. (*Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.*).

In particolare, *“il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del Cc postula, sotto l'aspetto strutturale, che **il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico – funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero**, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso. D'altra parte, in materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile soltanto quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.”* (cfr. Cassazione, Ordinanza n. 17712 del 21.06.2023).

Nel caso di specie, esiste in atti la consulenza tecnica espletata, nell'ambito del



procedimento di mediazione AEQUITAS A.D.R. n. 322/2019, dall'arch. Iginia Plantamura, la quale ha formulato un'ipotesi di frazionamento dell'immobile in n. 2 porzioni, di cui una con esposizione nord ed affaccio sul cortile condominiale, l'altra con esposizione sud ed affaccio su via Dante Alighieri.

L'ipotesi di frazionamento è stata rappresentata graficamente dallo scrivente in Fig. 5, dove la porzione a nord è campita di colore rosso, mentre la porzione a sud è campita di colore blu. In particolare, dal frazionamento proposto scaturiscono n. 2 u.i., ciascuna costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio e dotata di un balcone. L'u.i. a nord, con affaccio sul cortile interno, ha una superficie commerciale di 78 mq, mentre l'u.i. a sud, con affaccio su via Dante Alighieri, ha una superficie commerciale di 63 mq.

Quanto sopra esposto dimostra che il frazionamento dell'immobile è realizzabile. L'effettiva esecuzione del frazionamento comporta la realizzazione delle seguenti opere edili ed impiantistiche:

- apertura di varco nella muratura del vano scala per l'accesso all'u.i. sud e successiva installazione di porta blindata (costo stimato € 2.000,00);
- chiusura del varco esistente tra l'u.i. nord e quella a sud e realizzazione di controparete lungo il confine tra le due u.i. (costo stimato € 2.000,00);
- realizzazione di nuova montante idrica a servizio dell'u.i. sud, comprese le opere murarie nel vano scala e all'interno dell'abitazione (costo stimato € 1.000,00);
- realizzazione di impianto idrico-fognario a servizio della nuova cucina dell'u.i. sud (costo stimato € 1.000,00);
- collegamento dell'impianto idrico del bagno dell'u.i. sud alla nuova montante idrica, collegamento dell'impianto di scarico della nuova cucina alla montante ubicata nel bagno, installazione di scaldacqua a pompa di calore, comprese le necessarie opere murarie (almeno rifacimento del rivestimento delle pareti del bagno) (costo stimato € 3.500,00);
- ristrutturazione del bagno dell'u.i. nord, con sostituzione della vasca da bagno



piccola con piatto doccia, comprese le necessarie opere murarie (costo stimato € 2.000,00);

- realizzazione di nuova montante elettrica a servizio dell'u.i. sud, derivata dalla montante condominiale (costo stimato € 1.000,00);
- realizzazione di nuovo impianto elettrico a servizio dell'u.i. sud, comprese le opere di assistenza muraria (costo stimato € 4.000,00);
- realizzazione di nuovo impianto elettrico a servizio dell'u.i. nord, comprese le opere di assistenza muraria (costo stimato € 4.500,00);
- fornitura e posa in opera di impianto di climatizzazione a pompa di calore ad espansione diretta, a servizio dell'u.i. sud, comprese le opere murarie (costo stimato € 3.000,00);
- opere di pitturazione generale di pareti e soffitti estese ad entrambe le u.i. (costo stimato € 4.000,00);
- oneri per l'allestimento ed il disallestimento del cantiere, compresi i costi per il tiro in alto ed in basso dei materiali da installare e/o dei materiali di risulta da conferire a discarica (costo stimato € 1.000,00)
- oneri tecnico-amministrativi per la progettazione, la predisposizione delle pratiche autorizzative, la direzione lavori, il collaudo delle opere ed il frazionamento catastale (costo stimato € 3.000,00).

**Il costo complessivo del frazionamento è pertanto stimabile in € 32.000,00 oltre IVA ed oneri di legge (IVA al 10% sui lavori, IVA al 22% sugli oneri professionali, contributo previdenziale al 4% sugli oneri professionali), pari a circa € 36.000,00 complessivi.** Va precisato che lo scrivente ha stimato i costi delle opere strettamente necessarie all'esecuzione del frazionamento.



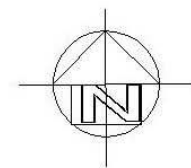
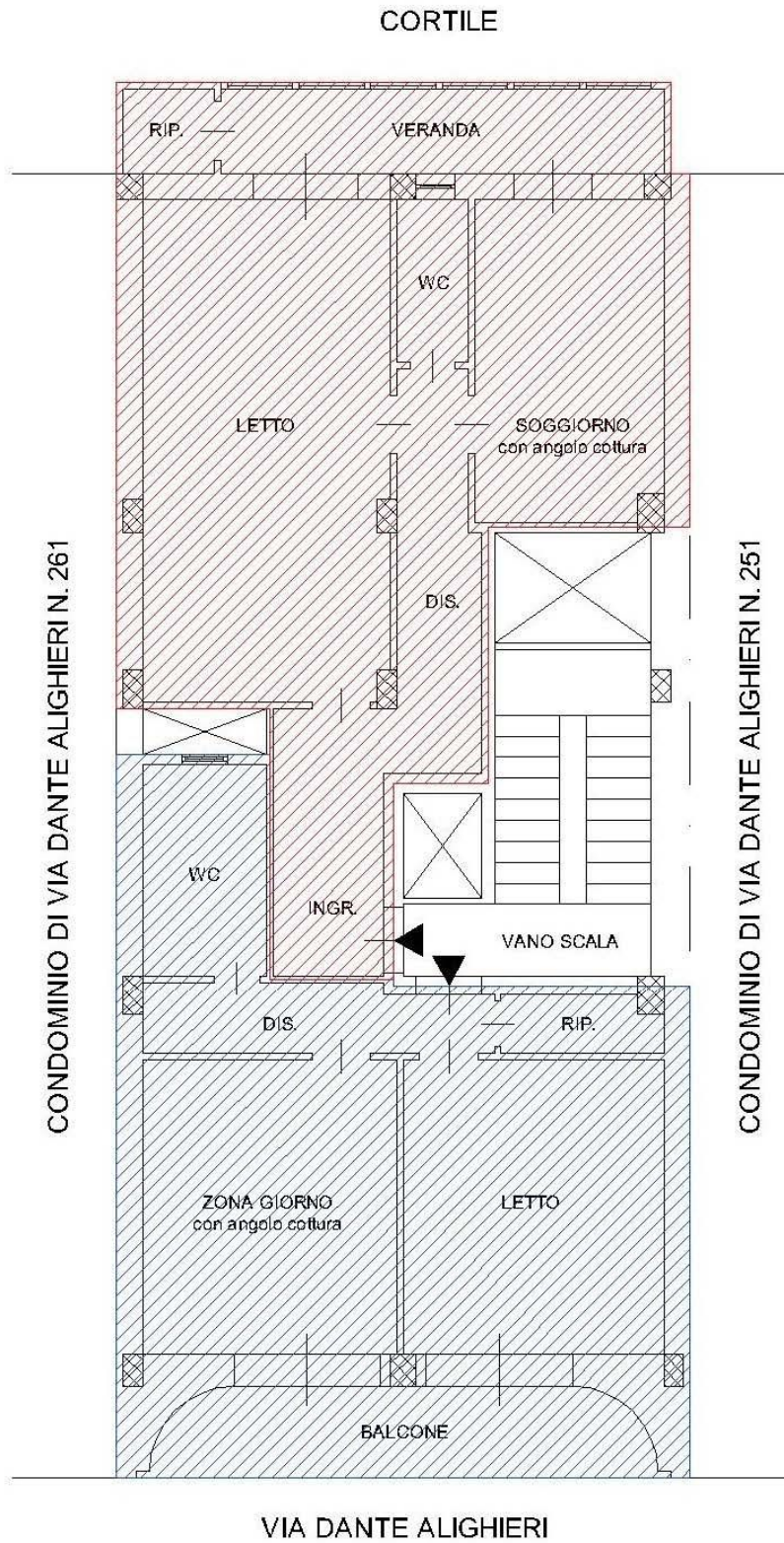


Fig. 5 – Progetto di divisione



Le u.i. risultanti dal frazionamento, come ipotizzato in Fig. 5, presentano delle indubbie criticità sotto il profilo distributivo e funzionale:

- l'u.i. nord è dotata di un soggiorno con angolo cottura di dimensioni ridotte (poco più di 14 mq), di una camera da letto molto ampia e poco fruibile (29 mq), di un bagno piccolo, di un corridoio distributivo che comporta un notevole spreco di spazio e di un unico affaccio interno;
- l'u.i. sud è dotata di una zona giorno con angolo cottura di dimensioni ridotte (poco più di 17 mq), ha una superficie commerciale complessiva di soli 63 mq e non può essere servita dall'impianto del gas metano, corrente lungo il prospetto interno del fabbricato condominiale.

**Tali criticità comportano un deprezzamento del valore commerciale complessivo dell'abitazione oggetto di divisione, quantificabile in € 26.000,00 - pari a circa il 10% del valore di mercato, stimato in risposta al quesito n. 1 in € 260.850,00.**

Alle predette criticità funzionali e distributive si aggiungono le seguenti difficoltà operative ed autorizzative:

- l'ente distributore dell'energia elettrica potrebbe imporre l'installazione del contatore della nuova unità abitativa al piano terra (come avviene normalmente per le nuove forniture), con conseguente incremento dei costi e difficoltà nella realizzazione della nuova montante elettrica, soggetta alla preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale;
- la realizzazione dell'impianto di climatizzazione a servizio dell'u.i. sud (che non può ricevere una fornitura di gas metano, in quanto la relativa montante è corrente lungo il prospetto interno del fabbricato condominiale) richiede l'installazione di almeno una unità esterna sul balcone prospiciente via Dante Alighieri, installazione soggetta alla preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale (tale autorizzazione potrebbe essere negata per ragioni di decoro del prospetto principale);
- il frazionamento dell'impianto idrico comporta l'esecuzione di opere impattanti



sul vano scala condominiale che necessitano della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Le criticità impiantistiche di cui sopra, a seconda delle deliberazioni dell'assemblea, potrebbero comportare incrementi dei costi del frazionamento e/o limitazioni all'autonomo e libero godimento delle u.i. risultanti (potrebbe essere necessaria l'installazione di contatori di sotto-lettura, creando dei vincoli di interdipendenza tra le nuove u.i.).

Per tutto quanto sopra esposto ed argomentato, lo scrivente conclude che **l'immobile oggetto di accertamento non è comodamente divisibile ai sensi degli artt. 720 c.c.**

#### **Informazioni utili per la vendita**

L'immobile oggetto del presente giudizio di divisione, sito in Bari alla via Dante Alighieri n. 255, piano terzo, è catastalmente identificato al Fg. 94, p.lla 742, sub. 4.

Come da visura catastale (cfr. All. 3), risulta intestato a:

- ]  
proprietaria per 1/2;
- proprietario per ½.

Non vi sono trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ad eccezione della seguente (cfr. All. 3):

- TRASCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 37608 Registro Generale 6219: Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 32808 del 10/11/2005 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

L'immobile, all'attualità, è interamente occupato dal sig.

comproprietario al 50%, che vi abita insieme all'anziana madre, sig.ra

... In allegato alla presente relazione lo scrivente ha prodotto il modello per la voltura catastale (cfr. All. 5).

L'abitazione è parte di un edificio condominiale, costruito in forza di L.E. n. 847 del 27/01/1965 e successiva variante n. 9632 del 08/07/1965 e dotato di certificato di



abitabilità n. 718 del 23/04/1966. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla C.E. in sanatoria n. 106/1990, rilasciata ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2814 del 05/02/1990.

### **Valutazione sulla conformità urbanistica e catastale**

Sulla scorta della disamina della documentazione in atti e dell'ulteriore documentazione acquisita presso il Comune di Bari, **lo scrivente ha accertato la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto del giudizio di divisione, che risulta commerciabile ai sensi della L. 47/1985, nonché la conformità catastale di cui all'art. 29 comma 1 bis della L. 52/1985.**

## **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha studiato gli atti di causa, ha condotto indagini presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario e presso il Comune di Bari, ha ispezionato i luoghi di causa eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha condotto indagini di mercato nella zona di riferimento ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- **descritto lo stato dei luoghi, anche mediante rappresentazione grafica e fotografica;**
- **stimato in € 260.850,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di divisione giudiziale;**
- **valutato la possibilità di una comoda divisibilità dell'immobile de quo, sulla scorta della proposta progettuale presente in atti;**
- **accertato che non sussistono i requisiti per la comoda divisibilità, ai sensi dell'art. 720 c.c.;**
- **indicato lo stato di occupazione dell'immobile ed a che titolo è occupato;**
- **allegato la domanda per la voltura catastale;**
- **accertato l'insussistenza di irregolarità edilizie;**



- **elencato le formalità pregiudizievoli;**
- **indicato le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari;**
- **accertato la regolarità urbanistico-edilizia, la sussistenza dei requisiti di commerciabilità, ai sensi della L. 47/1985, nonché la conformità catastale dell'immobile ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della L. 52/1985**

Con la presente relazione, che è composta di n. 18 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, che sarà completato, se necessario, riscontrando le eventuali osservazioni delle parti costituite in giudizio.

Il C.T.U.

Ing. Domenico AMMENDOLA

**Allegati:**

- All. n. 1: Verbale di sopralluogo
- All. n. 2: Rilievo grafico e fotografico
- All. n. 3: Documentazione ipo-catastale
- All. n. 4: Documentazione urbanistica
- All. n. 5: Domanda di voltura catastale
- All. n. 6: Schede comparabili

