



Tribunale Civile di Bari
I° SEZIONE

Giudice: Dott. G. GRILLO

Proc. N° 12241/2020 R.G.

INTEGRAZIONE CTU

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

PREMESSA

Il Giudice dott. G. Grillo, nell'udienza del 16.09.2024, disponeva quanto segue:

Il CTU produca attestazione relativa all'esistenza e/o inesistenza di vincoli architettonici sull'intero compendio; valuti, all'esito la formazione dei lotti nonché la valutazione degli stessi a seguito delle eventuali valutazioni.

In data 04.10.2024 lo scrivente CTU trasmetteva a mezzo PEC alla *Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari* la richiesta di sussistenza dei suddetti vincoli come richiesto dal G.I.

Dopo ripetuti solleciti, solamente in data 06.02.2025 lo scrivente riceveva risposta a mezzo PEC (numero di protocollo 1620, Segnatura MIC|MIC_SABAP-BA|06/02/2025|0001620-P) avente come oggetto COMUNE DI VALENZANO (BA) – Immobile alla via Bari, 78-80, angolo via Borgo D'Aloja (Foglio 27 Particella 48 Subalterno 12) – con cui veniva comunicata la **Inesistenza Vincolo**.

RISPOSTA AI QUESITI

Allo scrivente è stato di produrre attestazione relativa *all'esistenza e/o inesistenza di vincoli architettonici sull'intero compendio*.

In data 06.02.2025, a seguito di richiesta prodotta dallo scrivente CTU, la Soprintendenza comunicava che agli atti depositati presso l'Ufficio non risulta alcun provvedimento di tutela a carico dell'unità immobiliare in parola. L'immobile in oggetto è ubicato alla via Bari

78-80, angolo via Borgo D'Aloja identificato nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano al fg. 27 p.la 48 sub. 12.

Di seguito si riporta l'estratto della comunicazione ricevuta dalla Soprintendenza.

MIC/MIC_SABAP-BA/06/02/2025/0001620-P

MODULARDO
R.A.C. - 255

MOD. 304


Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per la città metropolitana di Bari
Bari

Il
CTU nominato dal Tribunale di Bari
Ing. MAURELLI Pasquale
via Brigata Bari, 128
70123 Bari (BA)
pmmaurelli@pec.it

Risposta al Foglio del 17/12/2024
Dn: Lm: N° 15763
Lm:

OGGETTO: COMUNE DI VALENZANO (BA) - Immobile alla via Bari, 78-80, angolo via Borgo D'Aloja (Foglio 27 Particella 48 Subalterno 12). Inesistenza Vincolo

Si fa riferimento a richiesta riportata in epigrafe, comunicando che, agli atti depositati presso questo Ufficio, non risulta alcun provvedimento di tutela a carico dell'unità immobiliare in parola.

La presente certificazione, comunque, non inficia qualunque altro provvedimento che, in futuro, quest'Ufficio, potrà prendere nei confronti dell'immobile citato in oggetto.

Ai sensi dell'art. 40 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 si comunica che "il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Il Soprintendente
arch. Giovanna Cacudi*

GIOVANNA LUISA
MARIA CACUDI
MINISTERO
DELLA CULTURA
05.02.2025
21:07:21
GMT+02:00

Responsabile dell'Ufficio Vincoli:
dott.ssa Annalisa Verroca



Istruttoria:
dott. Alessandro Ventura

* Documento firmato digitalmente ai sensi del D.L. n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

 **MINISTERO
DELLA
CULTURA**

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari
Via Pier l'Eremita 25/B 70122 BARI 080 - 5286200
PEC: sabap-ba@pec.cultura.gov.it
PEO: sabap-ba@cultura.gov.it
Sito: www.sabap-ba.cultura.gov.it

Il Consulente: Ing. Pasquale MAURELLI

Allo scrivente è stato chiesto di valutare, all'esito della verifica del vincolo, la formazione dei lotti nonchè la valutazione degli stessi a seguito delle eventuali valutazioni.

Lo scrivente ha proceduto alla formazione di n. 4 lotti distinti tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari e garantendo l'integrità e l'esclusività di ciascun immobile.

Si precisa che lo scrivente CTU nella relazione finale depositata in data 21.03.2023 aveva quantificato il valore delle singole unità immobiliari come segue:

IMMOBILE	VALORE INIZIALE	UBICAZIONE	VALORE STIMATO	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/CATASTALE	INTERVENTI MANUTENTIVI	VALORE DI MERCATO
a) fg. 27 p.IIIa 48 sub. 1	€ 45.000	10%	49.500 €	-10%	-15%	€ 37.125,00
b) fg. 27 p.IIIa 48 sub. 12	€ 175.000	10%	192.500 €	0%	-15%	€ 163.625,00
c) fg. 27 p.IIIa 48 sub. 13	€ 182.000	10%	200.200 €	0%	-15%	€ 170.170,00
d) fg. 27 p.IIIa 48 sub. 14	€ 124.000	10%	136.400 €	-10%	-15%	€ 115.940,00
e) fg. 27 p.IIIa 28 sub. 11	€ 60.000	10%	66.000 €	0%	-15%	€ 56.100,00
f) fg. 27 p.IIIa 48 sub. 4	€ 38.000	10%	41.800 €	-10%	-15%	€ 31.350,00
g) fg. 30 p.IIIa 445	€ 11.000			0%	-	€ 11.000,00
h) immobile non censito	€ 94.000	10%	103.400 €	-10%	-15%	€ 77.550,00
TOTALE						€ 662.860,00

Al fine di garantire una maggiore appetibilità delle unità immobiliari sopra richiamate, evitare la costituzione di servitù, che si renderebbero necessarie per la fruizione delle singole unità, tenuto conto dell'ulteriore degrado connesso alla vetustà ed inutilizzo delle unità immobiliari, lo scrivente ha provveduto ad accorpare gli immobili avente destinazione ad uso abitativo in un **unico lotto** mentre quelli avente destinazione ad **uso commerciale** in lotti distinti, operando una decurtazione del 20% rispetto all'originario valore di stima anche al fine di evitare infruttuosi e ripetuti tentativi di vendita.

Per ciò che attiene ai locali commerciali, i **sub. 4 e 11** sono stati tra di loro accorpati in quanto tra di loro comunicanti attraverso un varco interno. Di seguito si riportano le tabelle relative alla formazione dei lotti con le relative indicazioni degli identificativi catastali.

LOTTO 1

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 12, Via Bari 78, Cat. A/2;

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 13, Via Bari 78, Cat. A/2;

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 14, Via Bari 78, Cat. A/4;

Immobile non censito

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 528.285 x 0,8 = in c.t. € 420.000,00

LOTTO 2

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 1, Via Bari 76, Cat. C/1.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 37.125,00 x 0,8 = in c.t. € 30.000,00

LOTTO 3

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 4, Via Borgo D'Aloia 4, Cat. A/4;

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA) al Foglio 27, part. 48 sub 11, Via Bari 80, Cat. C/1;

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 87.450,00 x 0,8 = in c.t. € 70.000,00

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene pertanto di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi a sue mani e ringrazia per la fiducia accordata.

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI