Tribunale Ordinario di Bari

Prima Sezione Civile

Contenzioso Civile n. 8587/2022 R.G.

Parte attrice

XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX

Parte convenuta

XXXXXXXX XXXXXXX

Parte convenuta terza chiamata in causa

Agenzia delle Entrate - Riscossione

Ill.mo Giudice:
Dott.ssa Rosella NOCERA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.T.U.:
Ing. Michele MITOLA
via Imbriani n. 36
70026 – Modugno (Ba)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

1 Premessa 3
2 Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi 4
3 Ricognizione delle vicende ed analisi documentale 11
4 Analisi propedeutica ai quesiti 14
5 Quesito "a" - Quesito 1 decreto nomina 13/07/2023 61
6 Quesito "b" - Quesito 2 decreto nomina 13/07/2023 70
7 Quesito "c" - Quesito 3 decreto nomina 13/07/2023 71
8 Quesito "d" - Quesito 4 decreto nomina 13/07/2023 72
9 Rassegna del mandato 80
10 Riepilogo allegati 81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Premessa

L'ill.mo Giudice dott.ssa Rosella NOCERA con provvedimento del 13 Luglio 2023 nominava il sottoscritto ing. Michele MITOLA, con studio alla via Imbriani n. 36, 70026 – Modugno (Ba), C.T.U. relativamente al contenzioso civile iscritto al n. 8587/2022 R.G. promosso dalla parte attrice, XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX, contro la parte convenuta, XXXXXXXX XXXXXXX, invitandolo all'accettazione dell'incarico tramite comparizione all'udienza in data 22 Novembre 2023 per il giuramento di rito, a pena sostituzione per il predetto incarico.

Il sottoscritto ing. Michele MITOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. A11034 ed iscritto all'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, ai sensi del art. 24-bis disp. att. c.p.c., introdotto dall'art. 4, comma 2, lett. g), del d.lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, al n. 206, ad evasione dell'incarico conferitogli, ritenendo di aver svolto esaurienti indagini tecniche, ne espone le risultanze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi

2.1 Documentazione

Il sottoscritto, in forza dell'incarico ricevuto di C.T.U., ha acquisito, oltre ai documenti già depositati agli atti, ed analizzato la seguente documentazione riportata in allegato:

- CARTELLA 1:
  - ALLEGATO 1.1.1: Decreto di nomina;
  - ALLEGATO 1.1.2: Giuramento;
  - ALLEGATO 1.1.3: Richiesta rinvio operazioni peritali
- CARTELLA 2:
  - ALLEGATO 1.2.1 Richiesta accesso agli atti;
  - ALLEGATO 1.2.2 Titoli edili;
  - ALLEGATO 1.2.3 Mappa catastale;
  - ALLEGATO 1.2.4 Ispezione ipotecaria per immobile;
  - ALLEGATO 1.2.5 Visura storica per immobile;
  - ALLEGATO 1.2.6 Planimetria catastale;
  - ALLEGATO 1.2.7 Zone OMI AdE;
  - ALLEGATO 1.2.8 Borsa-immobiliare-bari-listino-2023;
  - ALLEGATO 1.2.9 cdu_Fg 38, ptc 632
  - ALLEGATO 1.2.10 norme tecniche attuazione PRG;
- CARTELLA 3
  - ALLEGATO 1.3.1: RiepilogoIspezioni18062024;
  - ALLEGATO 1.3.2: RiepilogoVisure15022024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 Cronologia e descrizione delle principali operazioni peritali

Ritirati i fascicoli di causa e presa visione di tutti gli atti di cui al presente contenzioso, il sottoscritto consulente dava avvio alle operazioni peritali.

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico si sono articolate essenzialmente in due fasi:

- Attività di sopralluogo presso i luoghi interessati dal contenzioso civile, compiuta al fine di verificare, in maniera dettagliata, la condizione attuale di tutti gli immobili e con lo scopo di ripercorrere, insieme alle parti in causa, la cronologia degli avvenimenti riportati attraverso un riscontro diretto dei luoghi.
- Attività di studio ed analisi di tutta la documentazione agli atti con particolare riguardo alla documentazione che il sottoscritto ha avuto modo di estrarre dagli uffici competenti con lo scopo di fornire risposte esaustive e dettagliate ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice Dott.ssa Rosella NOCERA nel presente contenzioso civile.

Durante il sopralluogo si è proceduto ad eseguire un accurato rilievo fotografico effettuando, altresì, con mezzi e strumenti adeguati il rilievo architettonico di tutti gli immobili al fine di acquisirne le specifiche dimensioni e caratteristiche strutturali, elementi alla base per la risposta ai diversi quesiti posti.

Di seguito è riportata la cronologia degli eventi, nonché i verbali relativi ai sopralluoghi e agli incontri, eseguiti in contraddittorio, con le parti e/o con i rispettivi consulenti di parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13 Luglio 2023: Udienza durante la quale l'ill.mo Giudice dott.ssa Rosella NOCERA, disponeva consulenza tecnica e nominava il sottoscritto quale C.T.U. fissando l'udienza per il giuramento il giorno 22/11/2023 (cfr allegato 1.1.1).

22 Novembre 2023: Udienza di giuramento. Il sottoscritto, quindi, dichiarava di essere disponibile ad accettare l'incarico ricevuto, di aver compreso i quesiti richiesti e di impegnarsi a far conoscere la verità all'ill.mo Giudice dott.ssa Rosella NOCERA. Nella stessa data disponeva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/12/2023 (cfr allegato 1.1.2).

11 Dicembre 2023: Richiesta di rinvio dell'inizio delle operazioni peritali che il C.T.U. decide di accettare e di spostare alla data del 26/01/2024 (cfr allegato 1.1.3).

26 Gennaio 2024: In questa data, come nella comunicazione formale successivamente inviata, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare il rialzato sopralluogo del quale si riporta il verbale integrale che verrà, nel corso della relazione, analizzato specificatamente (cfr allegato 1.1.4).

15 Febbraio 2024: L'esperto inviava al Servizio Urbanistica, Assetto del Territorio ed Edilizia privata del Comune di Cassano delle Murge (Ba), una formale richiesta di accesso agli atti secondo la modulistica predisposta dall'ente. Il tutto con la finalità di poter accedere alla documentazione necessaria nel più breve tempo possibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.T.U. C.C. n. 8587/2022 R.G.E. - Richiesta accesso agli atti edilizia privata

Buongiorno,

con riferimento al Contenzioso Civile n. 8587-2022 R.G., il Tribunale di Bari - Prima Sezione Civile, in persona dell'ill.mo Giudice, dott.ssa Rosella NOCERA, giusta provvedimento di nomina del 13/07/2023, nominava il sottoscritto, ing. Michele MITOLA, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Durante il sopralluogo, effettuato in data 26/01/2024, ed in ottemperanza a quanto precisato all'interno del verbale di giuramento, il sottoscritto C.T.U. riteneva necessario integrare gli allegati presenti agli atti con ulteriori documenti che richiede al presente ente con carattere di urgenza.

1) Licenza edilizia con progetto a corollario della stessa, ivi comprese eventuali varianti in corso d'opera (P.d.C., C.E., S.C.I.A. o qualunque titolo edilizio sia presente in atti);

2) Certificato di agibilità/abitabilità;

3) Provvedimenti autorizzativi per la realizzazione di opere, modifiche e/o mutamenti che abbiano modificato nel tempo quanto autorizzato con i documenti al punto 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) Eventuale documentazione (completa) di "Sanatoria di opere edilizie abusive", se presenti.

Dati identificativi dell'immobile oggetto del presente contenzioso civile sono i seguenti:

via Rocco GIORDANO n. 20, piano S1 e Terra 70020 - Cassano delle Murge (Ba)

Foglio 38, particella 632, subalterno 3

Al momento dell'edificazione il probabile intestatario della licenza edilizia sarebbe potuto essere:

XXXXXXXX XXXXXXX nato a Gravina il 12/01/1943

Proprietari attuali dell'immobile:

Intestati catastali

1. XXXXXXX XXXXXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 21/06/1969

Diritto di: Proprieta' per 1/3

2. XXXXXXX XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 12/04/1977

Diritto di: Proprieta' per 1/3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. XXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a GIOIA DEL COLLE (BA) il 24/05/1971

Diritto di: Proprieta' per 1/3

Voglia questo ente inviarmi la documentazione richiesta con quanta più celerità possibile oppure indicarmi una data per poter eseguire l'accesso agli atti.

Il sottoscritto ritiene doveroso sottolineare che si riserva di richiedere ulteriore documentazione qualora dovesse risultare necessario ai fini del procedimento.

Ringrazio in anticipo per la disponibilità.

Trasmetto in allegato il provvedimento di nomina da parte in persona dell'ill.mo Giudice, dott.ssa Rosella NOCERA, nonché tutti gli altri documenti necessari.

Buon giornata e buon lavoro.

<u>03 Maggio 2024</u>: Il Comune di Cassano delle Murge (Ba) inviava al C.T.U. la documentazione richiesta (cfr allegato 1.2.2).

<u>17 Maggio 2024</u>: Il C.T.U. avendo ricevuto in ritardo la documentazione richiesta all'ente, formulava istanza di proroga dei termini per la consegna della bozza dell'elaborato peritale, che veniva accolta dall'ill.mo Giudice dott.ssa Rosella NOCERA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24 Giugno 2024: Il sottoscritto C.T.U., come stabilito dall'ill.mo Giudice Dott.ssa Rosella NOCERA provvedeva ad inviare alle parti costituite la bozza dell'elaborato peritale al fine di produrre rispettive eventuali deduzioni.

26 Luglio 2024: Nulla perveniva al C.T.U. in merito ad eventuali osservazioni alla bozza trasmessa 30gg prima.

06 Settembre 2024: Il sottoscritto, nel pieno rispetto dei termini, depositava l'elaborato finale commissionato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 Ricognizione delle vicende ed analisi documentale

Nel presente paragrafo il sottoscritto, con il fine di elaborare una necessaria ulteriore premessa, ha ritenuto opportuno riportare la cronistoria oggettiva delle vicende di causa, così come desunte dall'analisi dei fascicoli.

Gli attori, sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX, nato in Acquaviva delle Fonti (Ba), il 21/06/2969 ed il sig. XXXXXXXXX XXXXXXX, nato in Acquaviva delle Fonti (Ba), il 12/04/1977 risultano comproprietari per la quota di 1/3 di piena proprietà, insieme alla germana XXXXXXXX XXXXXXX, nata in Gioia del Colle il 24/05/1977, di un appartamento sito alla via Sottotenente Rocco GIORDANO n. 20, in Cassano delle Murge (Ba) ed identificato al N.C.E.U. Comune di Cassano delle Murge (Ba) – Foglio 38, Particella 632, Sub. 3 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 143mq, Rendita 537,12€.

Dalle ispezioni catastali emerge che l'immobile perveniva agli attuali proprietari germani per SUCCESSIONE EX LEGE di DE SANTI Maria Pia del 18/01/2021 Sede BARI (BA) Registrazione Volume 88888 n. 379469 registrato in data 23/08/2021 - Trascrizione n. 32522.1/2021 Reparto PI di BARI in atti dal 07/09/2021.

La situazione della proprietà, fino alla morte della sig.ra XXXXX XXX XX XXXXX era la seguente:

- Piena proprietà per quota indivisa di 6/9 della sig.ra XXXXX XXX XX XXXXX, nata a MONREALE (PA) il 06/04/1938, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Piena proprietà per quota indivisa di 1/9 del sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX, nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 21/06/1969, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Piena proprietà per quota indivisa di 1/9 del sig. XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 12/04/1977, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Piena proprietà per quota indivisa di 1/9 della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX, nata a GIOIA DEL COLLE (BA) il 24/05/1971, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX.

La configurazione delle quote di proprietà era tale in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/06/2012 - UU Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione Volume 9990 n. 1150 registrato in data 03/07/2012 - SUCCESSIONE IN MORTE XXXXXXX XXXXXX, nato il 01/05/1940, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, Voltura n. 20262.1/2012 – Pratica n. BA0268553 in atti dal 04/07/2012.

Prima della morte del *de cuius* l'immobile risultava di proprietà, ognuno con il diritto di piena proprietà per 1/2, dei due coniugi in regime di comunione dei beni, sig. e sig.ra XXXXX XXX XX XXXXX. L'immobile perveniva in virtù di Atto del 09/08/1977 Pubblico ufficiale NOT. ALBENZIO Sede CASSANO DELLE MURGE (BA) Repertorio n. 35817 - PU Sede BARI (BA) Registrazione n. 5402 registrato in data 19/08/1977 – COMPRAVENDITA ALL. 556978/02 Voltura n. 172.1/1977 - Pratica n. 15970 in atti dal 14/01/2003.

I coniugi COLONNA acquistavano l'immobile dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX, nato a Cassano delle Murge (BA) il 12/01/1943, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX che aveva richiesto la Licenza Edilizia ed edificato l'immobile, come verrà approfondito nelle verifiche edili – catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli attori constatavano che sulla quota ideale di 1/3 facente capo alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX insisteva ipoteca legale iscritta a ruolo da Equitalia Sud S.p.a., ora Agenzia delle Entrate – Riscossione, lo scorso 09/12/2014 (R.P. 5152 R.G. 40899, rep. 2850/1414 del 05/12/2014 per il totale di € 84822,14).

Alla luce di detta constatazione gli odierni attori rilevavano che la comunione non poteva più essere condotta oltre e tentavano bonariamente di scioglierne la stessa. Tali tentativi risultavano vani e decidevano di citare in giudizio la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX.

Quindi l'ill.mo Giudice dott.ssa Rosella NOCERA a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24 maggio 2023; rilevato che parte attrice aveva prodotto il certificato storico di famiglia, la nota di trascrizione della domanda giudiziale ed il certificato della Conservatoria dei RR.II. da cui risultava una sola formalità pregiudizievole a carico dell'immobile a dividersi (il cui creditore ipotecario AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE, tuttavia, è già costituito nel presente giudizio), nominava il sottoscritto, ing. Michele MITOLA, C.T.U. per la causa in oggetto rinviando la stessa all'udienza di giuramento del 22 Novembre 2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 Analisi propedeutica ai quesiti

L'ill.mo Giudice della Prima Sezione Civile del Tribunale di Bari, dott.ssa Rosella NOCERA affidava al sottoscritto C.T.U. l'incarico di procedere ad analizzare la documentazione in atti e di chiarire i quesiti posti nel decreto di nomina, finalizzato, principalmente, a stimare la massa ereditaria dei germani

Con lo scopo di fornire esaurienti risposte circa i presenti quesiti ribaditi e posti direttamente dall'ill.mo Giudice della Prima Sezione Civile del Tribunale di Bari, dott.ssa Rosella NOCERA, lo scrivente effettuava l'accesso presso il fabbricato sito alla via Sottotenente Rocco GIORDANO n. 20, essendo edotto sugli avvenimenti e sulle informazioni e documentando lo stato attuale dei luoghi attraverso accurato rilievo architettonico e fotografico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- **Tipologia**:

  Unità immobiliare posta al rialzato di un fabbricato condominiale, avente superficie catastale totale di 143mq (N.C.E.U. Comune di Cassano delle Murge (Ba) – Foglio 38, Particella 632, Sub. 3 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 143mq, Rendita 537,12€), ampio soggiorno – salotto, due camere da letto e servizi (cucina, bagno di servizio adibito a lavanderia con doccia, bagno padronale e ripostiglio). L'immobile si sviluppa per una superficie totale netta, ossia al netto delle mura, pari a 114,98mq. L'appartamento è servito da n. 3 balconi, due sul prospetto secondario ed uno su un prospetto laterale. Gli spazi di servizio si completano con un locale garage posto al rialzato piano interrato ed è caratterizzato dalla superficie netta di 19,06mq.

- **Ubicazione**:

  Via Sottotenente Rocco GIORDANO n. 20, Cassano delle Murge (Ba) - 70020.

- **Accessi**:

  Provenendo da Bari, occorre percorrere la S.P. 236 in direzione "Matera". Occorrere percorrere la strada per circa 30km fino a raggiungere il paese di Cassano delle Murge (Ba). Al termine degli stessi, occorre svoltare a destra per percorrere vai Vittorio Veneto. Successivamente, dopo circa 280mt, si deve svoltare a sinistra per percorrere via corso Vittorio Emanuele. Infine, dopo circa 500mt, svoltando prima a destra per percorrere via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sottotenente Rocco GIORDANO. Dopo circa 100mt sul lato destro è presente il civico n. 20.

- **Confini:**

  L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare a nord confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) al foglio 38, particella 1316; a est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) al foglio 38, particella 1313; mentre a ovest risulta essere prospicente direttamente su via Papa Paolo VI; infine a sud risulta essere prospicente direttamente su vai Sottotenente Rocco GIORDANO.

- **Dati catastali:**

  N.C.E.U. Comune di Cassano delle Murge (Ba):

  Foglio 38

  Particella 632

  Subalterno 3

  Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile

  Classe 2

  Consistenza 6,5 vani

  Superficie Catastale Totale 143mq

  Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 138mq

  Rendita 537,12 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Pertinenze ed accessori**

  L'immobile oggetto di valutazione presenta un garage pertinenziale al rialzato piano interrato, di superfice di circa 19,06mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2 Descrizione analitica del lotto

4.2.1 Tipologia dell'immobile

L'immobile, oggetto del presente contenzioso civile, è un'abitazione civile posta al rialzato piano di un fabbricato di due piani fuori terra su piano rialzato.

4.2.2 Altezza interna utile

L'immobile ha altezza utile netta pari a 3,00mt. L'altezza interna utile del locale garage, invece, è pari a 2,45mt.

4.3 Composizione e caratteristiche interne

L'immobile, oggetto del presente contenzioso civile, è un'abitazione civile posta al piano rialzato di un fabbricato dell'altezza di due piani fuori terra su piano rialzato, sito alla via Sottotenente Rocco GIORDANO n. 20, 70020 Cassano delle Murge (Ba).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 1: Itinerario per raggiungere l'immobile

Provenendo da Bari, occorre percorrere la S.P. 236 in direzione "Matera". Occorrere percorrere la strada per circa 30km fino a raggiungere il paese di Cassano delle Murge (Ba). Al termine degli stessi, occorre svoltare a destra per percorrere vai Vittorio Veneto. Successivamente, dopo circa 280mt, si deve svoltare a sinistra per percorrere via corso Vittorio Emanuele. Infine, dopo circa 500mt, svoltando prima a destra per percorrere via Sottotenente Rocco GIORDANO. Dopo circa 100mt sul lato destro è presente il civico n. 20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

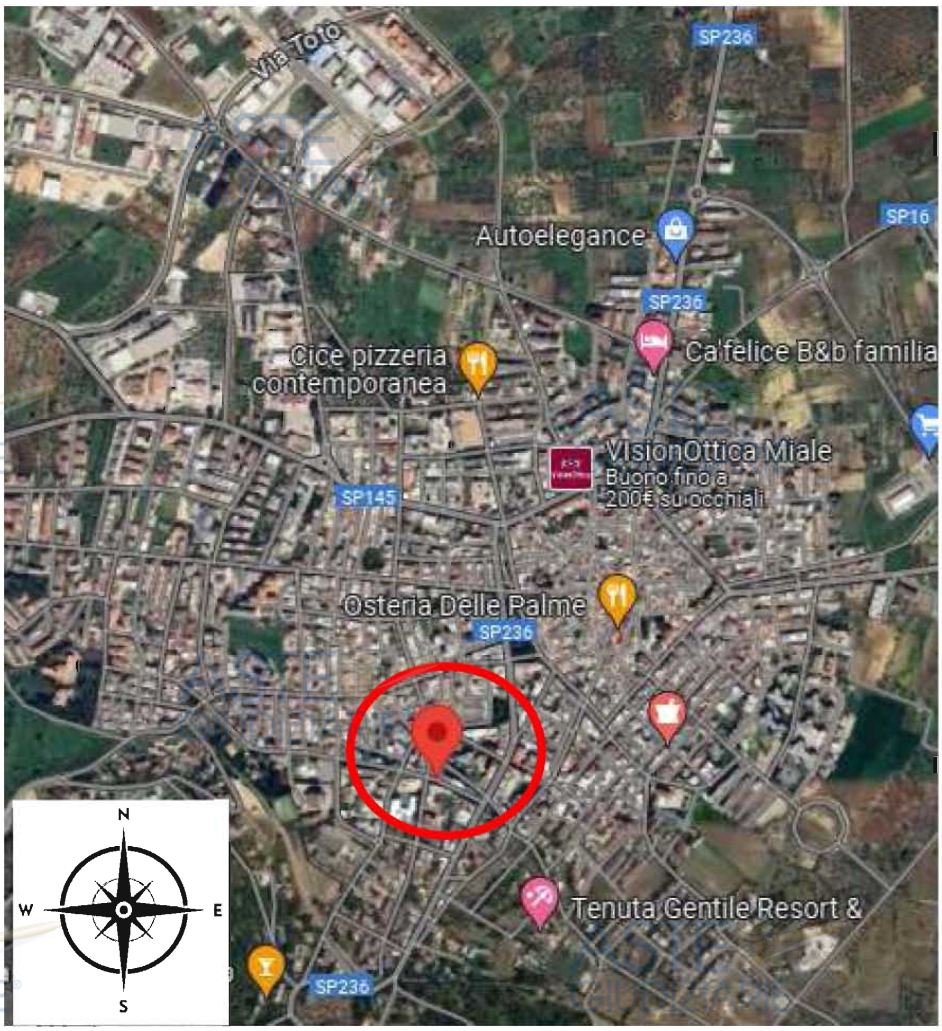

Figura 2: Posizione immobile nel contesto urbano

Il complesso risulta ubicato in una zona centrale rispetto al centro abitato di Cassano delle Murge, in particolare nella zona sud del paese, completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane.

In particolare la zona risulta comunque, come tutto il centro abitato di Cassano delle Murge, di discreto interesse dal punto di vista urbanistico, commerciale e soprattutto turistico.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare a nord confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio 38, particella 1316; a est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) al foglio 38, particella 1313; mentre a ovest risulta essere prospicente direttamente su via Papa Paolo VI; infine a sud risulta essere prospicente direttamente su vai Sottotenente Rocco GIORDANO. Tale descrizione risulterà maggiormente chiara con il supporto della mappa catastale che il sottoscritto ha avuto cura di riportare in seguito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

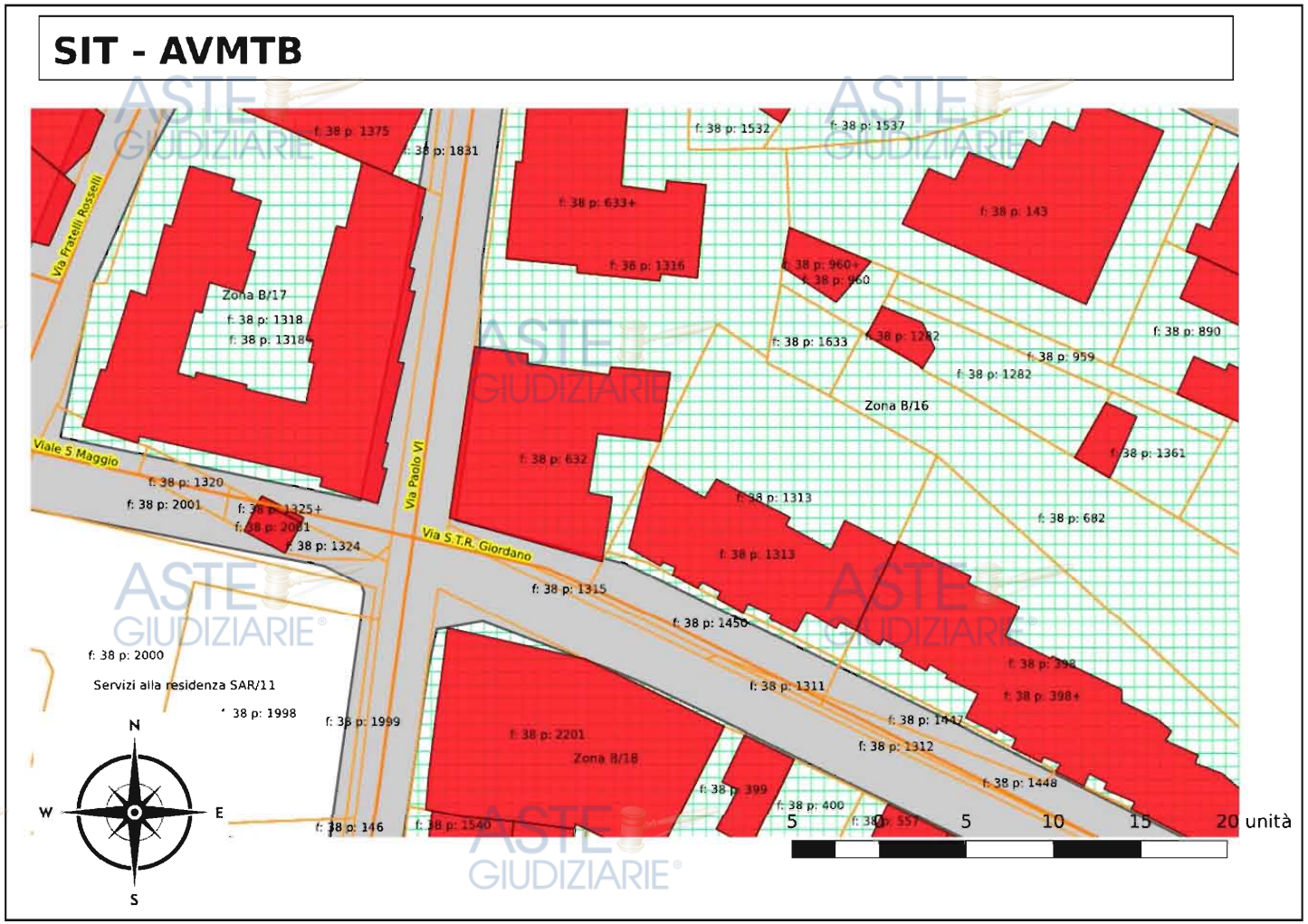

Figura 3: Mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare oggetto della presente contenzioso civile, come già ampiamente osservato, è un appartamento composto da una superficie totale interna netta, ossia calpestabile, pari a 114,98mq con un'altezza di 3,00mt per tutta la casa.
Esso è composto da ampio soggiorno – salotto, due ampie camere da letto e servizi (cucina, bagno di servizio adibito a lavanderia con doccia, bagno padronale e ripostiglio). L'appartamento si completa con la pertinenza rappresentata da un locale garage posto al piano interrato della superficie netta di 19,06mq.

La pianta dell'intero appartamento, così come anche quella dei singoli ambienti, è di forma pressoché rettangolare regolare.
L'immobile è servito da n. 3 balconi, due sul prospetto secondario (nord) che risultano entrambi di tipo aggettante e prospicenti su atrio privato condominiale del complesso condominiale del quale fa parte l'immobile in esame; l'altro è presente su un prospetto laterale (ovest) prospicente su via Papa Paolo VI e risulta essere di tipo ad "incasso".

La porta di ingresso in legno marrone scuro, in linea con le altre dell'intero dell'appartamento, è abbastanza datata, ma in buone condizioni. Essa non è del tipo "blindata", ma presente una serratura in aggiunta a quella tradizionale per garantire maggiore sicurezza all'appartamento.
Le porte di tutto l'appartamento sono di legno, di colore marrone scuro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 4: Porta ingresso

Entrando dalla porta di ingresso si accede al disimpegno. Esso di presenta con pianta di tipo a "L" per una superficie pari a 11,63mq.

Esso presenta pareti tinteggiate di colore bianco con la tecnica cosiddetta a "buccia d'arancia" e pavimentazione in materiale ceramico (la stessa presente nella maggior parte dell'appartamento) di colore beige, in formato medio – piccolo a forma rettangolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 5: Ingresso – 1

Figura 6: Ingresso – 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Addentrandosi nell'appartamento (e prima di imboccare il corridoio), sul lato destro, è presente la porta del ripostiglio.

Esso ha pianta rettangolare per una superficie pari a 4,03mq.

Questo ambiente non presenta elementi degni di menzione.

La pavimentazione risulta differente dal disimpegno, ma comunque è di materiale ceramico e di colore beige. Le pareti sono sempre tinteggiate di colore bianco.

Figura 7: Ripostiglio

Sempre sul lato del disimpegno e prima di imboccare il corridoio, di fronte, è presente un'ulteriore porta che conduce all'ambiente denominato soggiorno – salotto.

La superficie di tale locale è pressoché regolare rettangolare per un'ampiezza pari a 28,10mq.

La pavimentazione è dello stesso tipo di quella presente all'interno del disimpegno, ma con un formato, sempre rettangolare, ma più grande (0,20mt x 0,50mt).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le pareti presentano un motivo ornamentale che corre lungo tutto il perimetro della stanza in corrispondenza del soffitto. La parete sud, invece, risulta essere tinteggiata di colore rosa pallido.

Sul lato nord è presente una porta finestra che conduce al balcone che affaccia nell'atrio interno che il C.T.U. ha denominato anche prospetto secondario (nord). La porta finestra, delle dimensioni 1,196mt x 2,350mt, è dotata di un infisso monovetro con profili in legno. Gli oscuranti sono rappresentati dal una tapparella con cassettone interno.

Tutti gli infissi delle finestre sono allestiti allo stesso modo. Tutte le finestre sono dotate, inoltre, di un ulteriore infisso in materiale anticorodal di colore bronzo per ridurre al minimo di sbalzi termici.

Figura 8: Soggiorno - salotto – 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 9: Soggiorno - salotto – 2

Dal disimpegno, imboccando il corridoio, si incontra, subito sul lato sinistro, la porta per accedere all'ambiente cucina.

Essa presenta pianta regolare rettangolare per una superficie pari a 16,84mq.

La pavimentazione, come più volte ribadito, è la medesima del resto della casa.

Le pareti, invece, sono tinteggiate di colore beige molto chiaro.

Sul lato ovest della stanza è possibile apprezzare la presenza di un camino, funzionante.

Sullo stesso lato è presente una porta finestra che consente l'accesso al balcone che affaccia su via Papa Paolo VI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essa è esattamente uguale alla porta finestra descritta in precedenza sia per dimensioni sia per dotazione.

Il balcone, del tipo ad incasso, delle dimensioni di 3,93mq, presenta pianta rettangolare regolare e su di esso è installata la caldaia a servizio dell'appartamento.

Esso è dotato di ringhiera in ferro battuto di colore nero.

Figura 10: Locale cucina – 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 11: Locale cucina – 2

Figura 12: Balcone prospetto ovest

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il corridoio, a pianta rettangolare regolare, presenta una superficie pari a 7,68mq.

Figura 13: Corridoio

Percorrendo il corridoio in direzione nord, sulla sinistra, si trova la prima porta che consente l'accesso alla prima camera da letto.

Essa presenta pianta pressoché quadrata per una superficie netta interna pari a 16,60mq.

La stanza è dotata di una finestra sul lato ovest all'altezza di 0,90 dal piano di calpestio e delle dimensioni di 1,300mt x 1,400mt.

Per il resto l'ambiente, per le pareti e per il pavimento, si caratterizza delle medesime specifiche sopra descritte per gli altri locali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 14: Letto 1 – 1

Figura 15: Letto 1 – 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proseguendo lungo il corridoio, sempre sul lato sinistro, è presente un'ulteriore porta che consente di accedere al bagno padronale.

Esso è a forma rettangolare delle dimensioni pari a 7,17mq.

La pavimentazione è di materiale ceramico a forma quadrata di colore rosa chiaro. Le pareti, invece, sono rivestite di piastrelle di colore bianco fino all'altezza di circa due metri dal piano di calpestio.

Il bagno è dotato di box doccia.

I sanitari, seppur datati, risultano essere in buono stato.

E' presente, inoltre, uno scaldabagno per acqua calda sanitaria.

Infine sul lato ovest è presente una finestra posta all'altezza di 0,90mt dal piano di calpestio e delle dimensioni di 1,420mt x 0,600mt.

Figura 16: Bagno 1 – 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 17: Bagno 1 – 2

Proseguendo verso la fine del corridoio è presente un'ultima porta sul lato sinistro che conduce ad un'ulteriore camera da letto.

Essa è a forma quadrata delle dimensioni di 19,23mq. Pavimentazione e pareti presentano le caratteristiche delle altre camere.

Sul lato nord della stanza è presente una porta finestra delle dimensioni 1,200mt x 2,350mt che consente l'accesso al balcone prospicente sull'atrio interno.

Tale balcone è a pianta pressoché rettangolare della superficie totale pari a 12,11mq. La ringhiera è di colore nero in ferro battuto, mentre la pavimentazione in materiale ceramico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 18: Letto 2 – 1

Figura 19: Letto 2 – 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 20: Balcone prospetto nord

Infine, l'ultimo ambiente in dotazione all'appartamento è il cosiddetto bagno di servizio. Esso è di forma rettangolare per una superficie pari a 3,71mq. Esso è dotato degli attacchi per la lavatrice e per l'asciugatrice con un grande lavello al centro, sono presenti anche ulteriori attacchi idrici, tipo quello della doccia, ma non sono utilizzati.

La pavimentazione è di materiale ceramico di colore rosa, mentre le pareti sono rivestite di piastrelle fino all'altezza di 1,50mt.

Sul lato nord dell'ambiente è presente una piccola finestra all'altezza di 1,70mt delle dimensioni di 0,70mt x 0,70mt.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

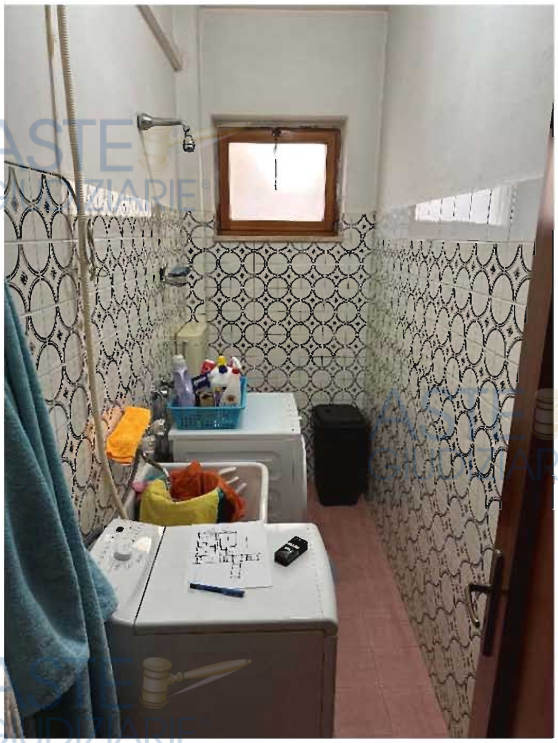

Figura 21: Bagno 2

Al piano interrato è presente, infine, il garage abbinato all'appartamento. E' possibile accedervi esternamente da una rampa carrabile oppure internamente dal vano scale.

Il garage presenta forma quadrata delle dimensioni di 19,07mq.

Non presenta alcuna dotazione degna di nota.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 22: Garage

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento avendo come terminali, termosifoni in ghisa. La caldaia, però, non produce acqua calda sanitaria per la quale è presente un boiler a parte installato all'interno del bagno padronale. Sono presenti condizionatori per climatizzazione estiva, ma non risultano funzionanti.

L'impianto elettrico risulta perfettamente funzionante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.4 Composizione e caratteristiche esterne

Il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di valutazione, edificato a metà degli anni '70 come si evince dagli approfondimenti urbanistici che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre presso gli Uffici Assetto del Territorio ed Urbanistica del Comune di Cassano delle Murge, presenta confini regolari, un'altezza massima di circa 14mt e si sviluppa su due piani fuori terra su piano rialzato.
Infine, è bene precisare che ad ogni appartamento è abbinato un locale garage presente al rialzato piano interrato.
L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare a nord confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) al foglio 38, particella 1316; a est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) al foglio 38, particella 1313; mentre a ovest risulta essere prospicente direttamente su via Papa Paolo VI; infine a sud risulta essere prospicente direttamente su vai Sottotenente Rocco GIORDANO.

L'intero fabbricato esternamente si presenta in ottimo stato. Certamente risulterà stato oggetto di ristrutturazione nell'ultimo decennio.
I colori che caratterizzano le facciate sono il giallo paglierino ed il bianco.
Le rifiniture, i cielini e le ringhiere dei balconi risultano perfettamente manutenute.
Dal punto di vista estetico il fabbricato non presenta ulteriori elementi degni di nota.

Il portone di ingresso, tipico degli anni '70 – '80, è ben tenuto e funzionante pur non presentando aspetti estetici moderni piuttosto che sistemi di anti intrusione di ultima generazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 23: Prospetto principale

Figura 24: Prospetto via Papa Paolo VI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 25: Prospetto secondario e atrio interno

Figura 26: Rampa carrabile di accesso ai garages

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

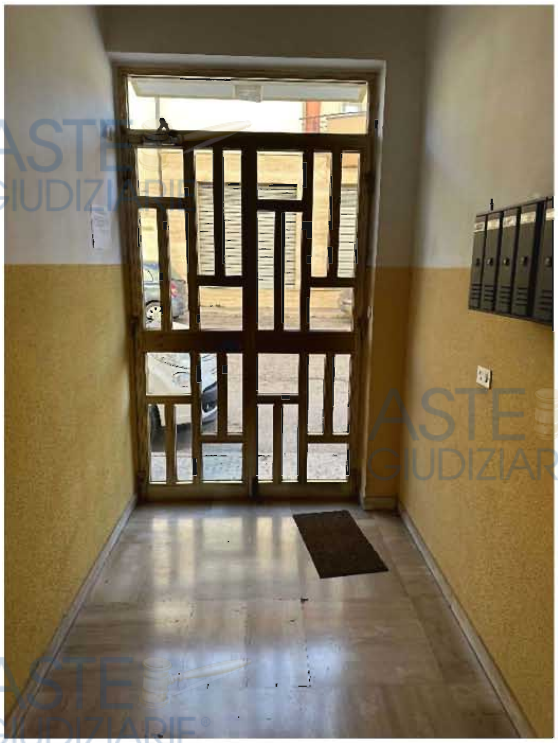

Figura 27: Ingresso e portone

Internamente il fabbricato risulta ampiamente ristrutturato dal punto di vista estetico. Le tonalità predominanti, in linea con tutte le altre parti dell'edificio, restano sempre quelle dei colori caldi.

E' doveroso sottolineare che il fabbricato non è dotato di ascensore.

In corrispondenza di ogni pianerottolo intermedio, sono presenti dei varchi finestra per l'aerazione degli ambienti.

L'illuminazione è assicurata da punti luce a soffitto (plafoniera) con accessione ad ogni piano e spegnimento temporizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.5 Computo analitico della superficie commerciale

Nella tabella che segue sono indicate la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e il relativo stato di manutenzione. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

Tabella 1: Calcolo della superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Coeff. (UNI 10750)	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Stato di manutenzione
Soggiorno - Salotto	28,11	100%	28,11	NORDD	Discreto
Letto 1	16,59	100%	16,59	OVEST	Discreto
Letto 2	19,23	100%	19,23	NORD – OVEST	Discreto
W.C. 1	7,17	100%	7,17	OVEST	Discreto
W.C. 2	3,71	100%	3,71	NORD	Discreto
Cucina	16,84	100%	16,84	SUD – OVEST	Discreto
Ripostiglio	4,04	100%	4,04	--	Discreto
Disimpegno	11,63	100%	11,63	--	Discreto
Corridoio	7,68	100%	7,68	--	Discreto
Balcone prospetto Ovest	3,93	25%	0,98	OVEST	Discreto
Balcone prospetto Nord	12,11	25%	3,03	NORD	Discreto
Garage	19,07	60%	11,44	--	Sufficiente
Tramezzi	11,06	50%	5,53	--	Discreto
Murature portanti 1	9,43	100%	9,43	--	Discreto
Muratura portanti 2	16,08	100%	16,08	--	Discreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Murature portanti 3	11,17	100%	11,17	--	Discreto
Murature portanti 4	21,14	50%	10,57		Discreto
TOTALE	**218,97**		**183,21**		

Totale superficie commerciale del Lotto 183,21 mq arrotondato a 184mq = S_c. Per completezza si riporta la legenda utilizzata nel giudizio dello stato di manutenzione dell'immobile.

Tabella 2: Legenda giudizi

Legenda giudizi	***Equivalente numerico***
Eccellente	10
Ottimo	9
Buono	8
Discreto	7
Sufficiente	6
Mediocre	5
Scarso	4
Gravemente Insufficiente	1-3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.6 Eventuali dotazioni condominiali

E' presente l'atrio sul prospetto nord attraverso il quale è possibile accedere all'area interrata, ivi compresa la rampa carrabile. Per il resto non vi sono altre dotazioni da segnalare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.7 Stato di possesso

All'atto del deposito dell'atto introduttivo, quanto segue:

- Piena proprietà per quota indivisa di 1/3 del sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX, nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 21/06/1969, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Piena proprietà per quota indivisa di 1/3 del sig. XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 12/04/1977, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Piena proprietà per quota indivisa di 1/3 della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX, nata a GIOIA DEL COLLE (BA) il 24/05/1971, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;

  Relativamente all'unità negoziale censita al N.C.E.U. Comune di Cassano delle Murge (Ba)
  Foglio 38, Particella 632, Sub. 3 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 143mq, Rendita 537,12€.

Dalle ispezioni catastali emerge che l'immobile perveniva agli attuali proprietari germani per SUCCESSIONE EX LEGE di DE SANTI Maria Pia del 18/01/2021 Sede BARI (BA) Registrazione Volume 88888 n. 379469 registrato in data 23/08/2021 - Trascrizione n. 32522.1/2021 Reparto PI di BARI in atti dal 07/09/2021.

La situazione della proprietà, fino alla morte della sig.ra XXXXX XXX XX XXXXX era la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Piena proprietà per quota indivisa di 6/9 della sig.ra XXXXX XXX XX XXXXX, nata a MONREALE (PA) il 06/04/1938, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Piena proprietà per quota indivisa di 1/9 del sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX, nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 21/06/1969, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Piena proprietà per quota indivisa di 1/9 del sig. XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 12/04/1977, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Piena proprietà per quota indivisa di 1/9 della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX, nata a GIOIA DEL COLLE (BA) il 24/05/1971, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX.

La configurazione delle quote di proprietà era tale in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/06/2012 - UU Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione Volume 9990 n. 1150 registrato in data 03/07/2012 - SUCCESSIONE IN MORTE XXXXXXX XXXXXX, nato il 01/05/1940, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, Voltura n. 20262.1/2012 – Pratica n. BA0268553 in atti dal 04/07/2012.

Prima della morte del *de cuius* l'immobile risultava di proprietà, ognuno con il diritto di piena proprietà per 1/2, dei due coniugi in regime di comunione dei beni, sig. e sig.ra XXXXX XXX XX XXXXX. L'immobile perveniva in virtù di Atto del 09/08/1977 Pubblico ufficiale NOT. ALBENZIO Sede CASSANO DELLE MURGE (BA) Repertorio n. 35817 - PU Sede BARI (BA) Registrazione n. 5402 registrato in data 19/08/1977 – COMPRAVENDITA ALL. 556978/02 Voltura n. 172.1/1977 - Pratica n. 15970 in atti dal 14/01/2003.

I coniugi acquistavano l'immobile dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX, nato a Cassano delle Murge (BA) il 12/01/1943, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che aveva richiesto la Licenza Edilizia ed edificato l'immobile, come verrà approfondito nelle verifiche edili – catastali.

Il sottoscritto C.T.U., inoltre, si preoccupava di valutare la sussistenza di formalità pregiudizievoli. In particolare l'analisi veniva estesa dalla data odierna e fino alla data del 25/01/1996.

Tra le formalità pregiudizievoli comparivano due trascrizioni già note e menzionate dal sottoscritto all'interno di questa analisi che fanno riferimento alla successione dell'immobile per morte ai figli. L'altra trascrizione è quella che fa riferimento alla domanda di divisione giudiziale incardinata presso il Tribunale di Bari attraverso questo giudizio.

In ultimo era presente la seguente formalità:

Iscrizione ipotecaria volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, registro generale n. 40899 e registro particolare n. 5152, repertorio 2850/1414 del 05/12/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973):

- A favore:
  Equitalia Sud S.p.a.
- Contro:
  sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX, nata a GIOIA DEL COLLE (BA) il 24/05/1971, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/9;
- Relativamente all'unità negoziale catastalmente identificata:
  Unità immobiliare sita via Sottotenente Rocco GIORDANO n. 20, 70020 - Cassano delle Murge (Ba) e censita al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) al Foglio 38, Particella 632, Sub 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale incluse aree scoperte 143mq, Rendita 537,12 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni compiute dal sottoscritto è emerso che sull'immobile oggetto di stima nella presente relazione del contenzioso civile non grava alcuna ulteriore formalità pregiudizievole oltre quelle già evidenziate.

Non sussistono, alla data di rilascio del presente documento (Settembre 2024), oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso od abitazione né sono presenti formalità, vincoli e oneri.

Altre informazioni utili per la valutazione:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi è l'esistenza di un usufrutto.
- Non vi sono atti o limitazioni d'uso.
- Sussistono difformità urbanistico – catastali sanabili.
- Non esistono cause, oltre la seguente, in corso riguardanti l'immobile oggetto di stima.
- Non risulta gravata da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà non deriva da alcuno dei titoli su citati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.9 Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, nonché dal Sistema Inter Scambio TERritorio (Sister – Agenzia delle Entrate), si evince che l'immobile oggetto del presente contenzioso di suddivisione risulta attualmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) con il seguente identificativo catastale:
Unità immobiliare sita in Cassano delle Murge (Ba) – 70020 via Sottotenente Rocco GIORDANO n. 20.
N.C.E.U. Comune di Cassano delle Murge (Ba) – Foglio 38, Particella 632, Sub. 3 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 143mq, Rendita 537,12€.

Il sottoscritto ha avuto cura di formulare ed acquisire ufficiale accesso agli atti sia all'Agenzia del Territorio, sia al Servizio Assetto del Territorio ed Urbanistica del Comune di Cassano delle Murge (Ba).

Da quanto emerso dall'analisi si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile veniva realizzato in forza di Licenza Edilizia protocollo n. 6/76 del 22/01/1976 pratica 163 e successiva variante autorizzata del 14/03/1977 n. prot. 105.
I lavori avevano inizio in data 18/02/1977 e terminavano ufficialmente il 10/06/1977.
Successivamente il 29/07/1977 veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

La pratica catastale veniva depositata in data 21 Luglio 1977 a cura della stessa ditta che aveva edificato l'immobile.

Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con le concessioni edilizie richiamate e rispetto a quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riportato nelle planimetrie catastali, è emersa, tuttavia, la presenza di alcune difformità e di seguito meglio descritte:

1. Difformità riguardante diversa distribuzione interna per la presenza di un tramezzo all'interno del bagno principale.

2. Difformità riguardante la presenza del camino all'interno dell'ambiente cucina;

3. Difformità riguardante diversa organizzazione prospettica in quanto sia in licenza edilizia sia in planimetria catastale sul prospetto nord risultano prospicenti due balconi separati uno per il soggiorno – salotto ed uno per la camera da letto matrimoniale. Tali balconi nella realtà risultano un balcone unico.

Per fornire ulteriori elementi si riportano le planimetrie catastali e quella allegata alla Licenza Edilizia con l'evidenziazione delle difformità sopra descritte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

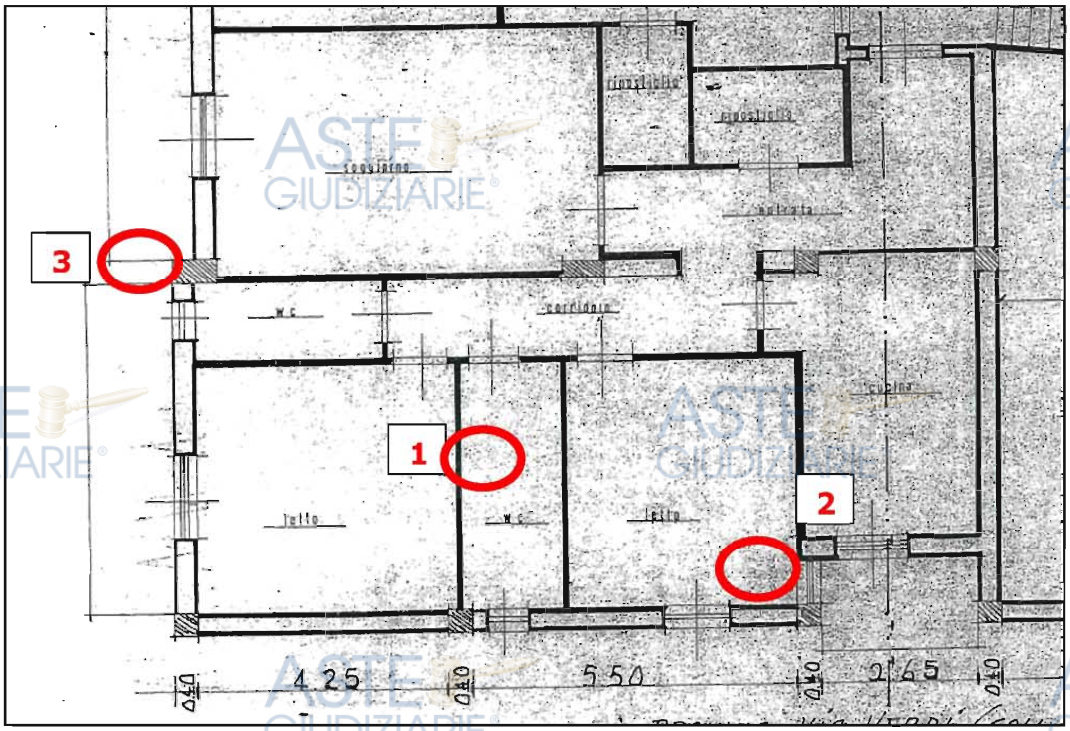

Figura 28: Stralcio di planimetria approvata dal Comune di Cassano delle Murge con Licenza Edilizia n. 6/76.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

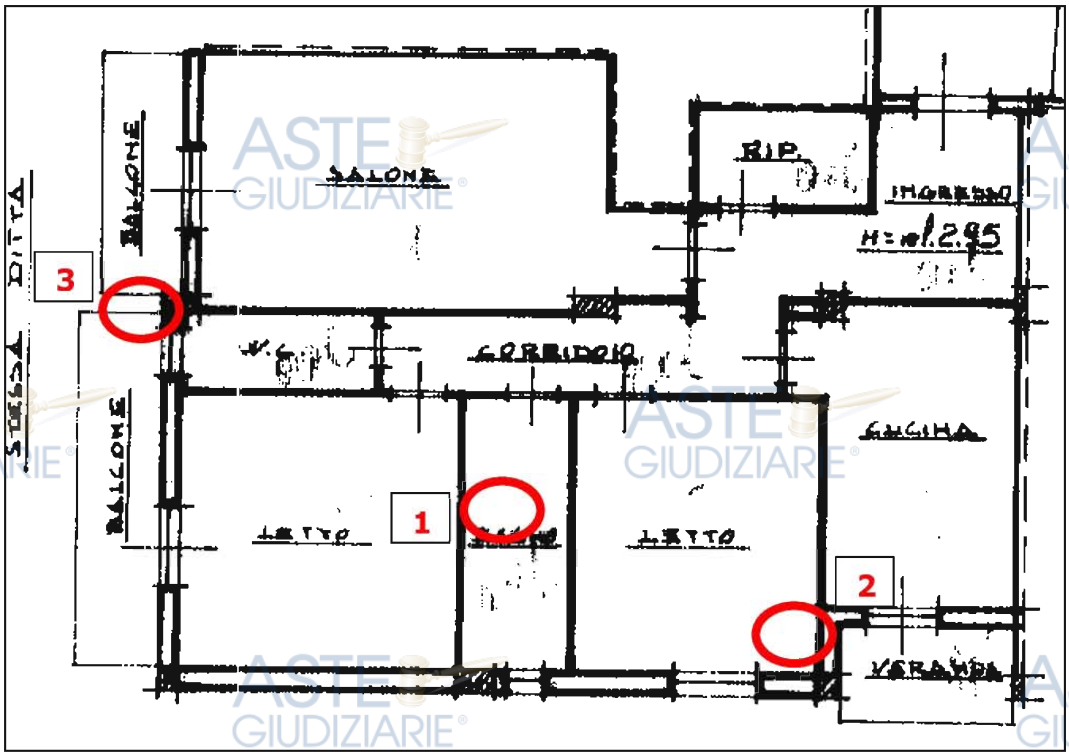

Figura 29: Stralcio di planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 30: Stato dei luoghi - difformità 1

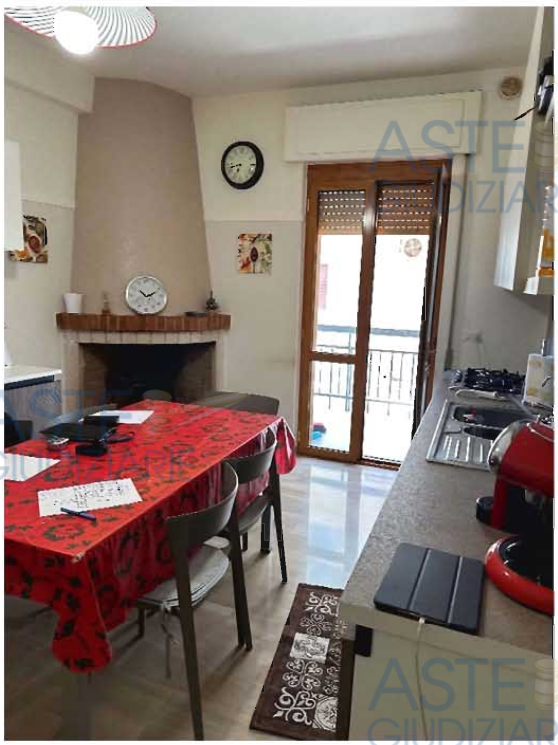

Figura 31: Stato dei luoghi - difformità 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

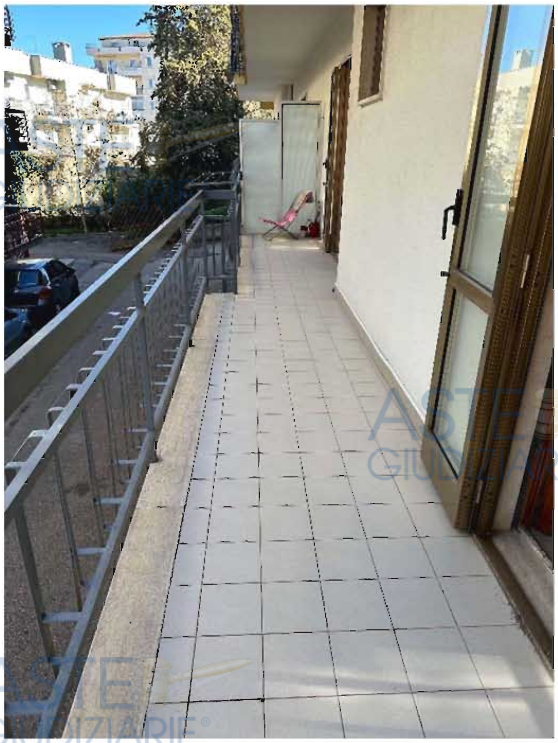

Figura 32: Stato dei luoghi - difformità 3 – 1

Figura 33: Stato dei luoghi - difformità 3 – 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non avendo riscontrato l'esistenza di richieste di varianti titoli edili sopra richiamati, né alcune richieste di condono edilizio presentate dal sig.

o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (le ragioni del credito sono infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria delle difformità sopra descritte ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi.

Esso ricade in Zona Territoriale Omogenea B1 – ZONE RESIDENZIALI URBANE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO, della quale gli interventi sono disciplinati dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cassano delle Murge (Ba). Al fine di rendere la lettura maggiormente efficace verranno riportati gli stralci degli articoli più significativi ai fini del ragionamento logico – deduttivo che il sottoscritto C.T.U. sta sottoponendo all'ill.mo Giudice, dott.ssa Rosella NOCERA, agli atti verranno comunque depositati i riferimenti di legge nella loro interezza.

Art. 22 - ZONE RESIDENZIALI URBANE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (ZONE B, B1, B2, B3, B4)

1. ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

1.1. Le zone residenziali urbane esistenti e di completamento comprendono le aree urbane quasi completamente edificate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e dotate in gran parte delle opere di urbanizzazione, con destinazione prevalentemente residenziale.

Sono articolate, in funzione della densità abitativa, in zone B, B1, B2, B3, B4.

1.2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: residenze; uffici e studi professionali; associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; ristoranti, bar ed attività ricreative; attività di servizio e terziarie in genere.

1.3. Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del PRG.

1.4. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

1.5. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del PRG devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle Norme.

1.6. In tali zone gli interventi edilizi sono diretti ed i fabbricati mantengono gli allineamenti stradali già definiti e, per le aree libere sottoposte a progettazione unitaria, quelli indicati nella "Tav.16- Pianificazione esecutiva" (elaborata ai sensi della lettera "e" dell'art.15 della LR 56/1980) oppure quelli di seguito indicati.

Vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modificazione di volume; vi sono altresì consentiti interventi di completamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nei lotti liberi, con l'applicazione dei parametri e norme seguenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. ZONA B

2.1. Nella zona di completamento B:
- Iff = 5 mc/mq
- Rc = 60%
- Hmax = 11 m e comunque non superiore al rapporto di 1,25 rispetto alla larghezza della strada prospiciente.
- NP = 3
- Distanza dalla strada, Ds= secondo gli allineamenti prevalenti (Tav.16)
- Distanza dei confini, Dc= minimo m 5 o edificazione a confine
- Distacco dai fabbricati, Df= m 10; è consentita l'edificazione a confine
2.2. Sono ammesse le chiostrine solo per areazione e illuminazione di bagni, corridoi, scale e ripostigli purché abbiano superficie minima superiore ad un ottavo di quella delle pareti circostanti.
2.3. La maglia compresa tra le vie Gen.Giovanni Magli, F.lli Kennedy, Dogana, Grumo (ex macello comunale), già oggetto di convenzione n.1295/25.05.1999, viene tipizzata come zona di completamento "B" e, ferma restando la volumetria insediabile ai sensi della citata convenzione, la sua edificazione deve rispettare i seguenti parametri (modificativi di quelli convenuti): numero dei piani= 3 (e non 5); altezza massima = m 11,00 (e non 15,00); rapporto di copertura massimo= 60% della maglia (e non 50%); verde privato= 15% della maglia (e non 25%); fermi restando gli altri parametri quali il verde pubblico, le aree a parcheggio, i distacchi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ZONA B.1

3.1. Nella zona B1:
- Iff = 4 mc/mq
- Rc = 50%
- Hmax =11 m, <1/1 larghezza spazio pubblico di affaccio
- NP = pt.+ 2
- Ds = per strade con l <7 = m 5,0
per strade con 7>l>15 = m 7,5
per strade con l>15 = m 10,0
- Dc = non inferiore a m 5, minore di H/2
- Df = non inferiore a m 10, minimo semisomma H edifici prospicienti
3.2. Non sono ammesse chiostrine.

Appare subito chiaro dunque, dalla lettura dell'estratto normativo sopra riportato, che per ciò che riguarda le difformità elencate vi è ampia possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di fine lavori, 1977) sia al momento della presentazione della domanda.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto, allora, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi alla pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cassano delle Murge (Ba).

La specifica dei costi è di seguito riassunta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) e redazione di pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 1500,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Sanzione a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente, ma verosimilmente quantificabile in:
  - € 500,00 per modifiche di opere interne
  - € 500,00 per modifiche di prospetto
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Cassano delle Murge (Ba): € 100,00.
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare (sub. 3)

Pertanto dal più probabile valore dell'immobile costituente il lotto, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito, complessivamente, quantificati in un unico importo:
€ 1500,00 + € 500,00 + € 500,00 + € 100,00 + € 50,00
Per un totale di € 2650,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 Quesito "a" - Quesito 1 decreto nomina 13/07/2023

5.1 Descrizione

Il C.T.U. accerti il valore all'attualità dell'immobile sito nel comune di Cassano delle Murge (BA), come specificato nell'atto di citazione del presente giudizio, di proprietà di parte attrice e di parte convenuta.

5.2 Risposta

Al fine di rispondere correttamente a questo quesito, il C.T.U. procederà nel seguente modo.

Attraverso un minuzioso e scientifico metodo di valutazione, verrà, anzitutto, determinato il valore attuale della piena proprietà dell'immobile.

5.2.1 Criteri di stima utilizzati

La valutazione, per quanto riguarda la determinazione del valore di piena proprietà all'attualità, è stata condotta seguendo il metodo sintetico – comparativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, procedendo secondo le seguenti fasi:

- Ricerca ed analisi dei dati di mercato.
- Determinazione del valore unitario da attribuire al bene oggetto di stima.
- Determinazione del valore totale del bene, in considerazione del valore unitario pre – determinato, della superficie commerciale determinata secondo i coefficienti della norma UNI 10750, e delle caratteristiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

peculiari del bene stesso (composizione e disposizione degli ambienti interni, vetustà e stato di conservazione, esposizione, prossimità al centro cittadino, possibilità di parcheggiare nella zona, distanza da strade principali, ecc.).

In particolare per la determinazione oggettiva si è proceduto nel seguente modo:

1) Computo analitico della superficie commerciale: S_c [mq]
2) Stima del valore unitario di mercato: V_u [€/mq]
3) Calcolo del valore medio di mercato dell'immobile: $S_c \times V_u = V_m$ [€]
4) Stima di eventuali coefficienti correttivi: $C_c = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$ [%]
5) Calcolo di detrazioni per spese vive a carico del futuro proprietario $D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n$ [€]

Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

$$\mathbf{V_f\ [€] = (V_m \times C_c) - D_t}$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2.2 Valutazione lotto

Si è proceduto, quindi, alla rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso i riferimenti forniti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio e da Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari – Elaborazione statistica su base valori 2023.

5.2.2.1 Determinazione del valore unitario

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023**:**

La rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso questo canale, ha fornito elementi utili in quanto nelle succitate banche dati sono presenti precisi riferimenti per la zona in cui è ubicato l'immobile. La zona è catalogata con il codice B2.

Si è ritenuto utile acquisire i dati della zona di Cassano delle Murge catalogata con la sigla B2: Centrale/ADIACENZE NUCLEO ANTICO che risulta essere esattamente la zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

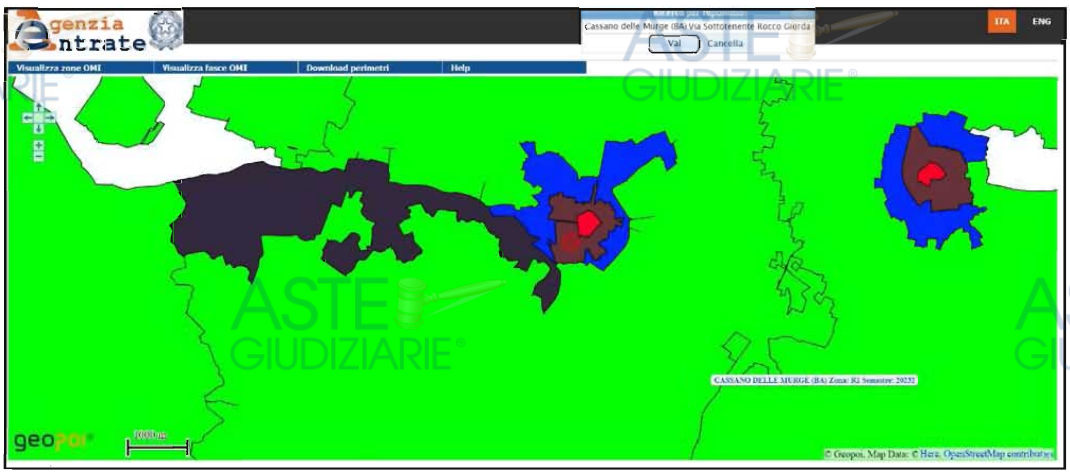

Figura 34: Rappresentazione zone OMI Comune di Cassano delle Murge (Ba)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI
Comune: CASSANO DELLE MURGE
Fascia/zona: Centrale/ADIACENZE NUCLEO ANTICO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,2	3	L
Autorimesse	NORMALE	340	500	L	1,2	1,6	L
Box	NORMALE	350	500	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	340	450	L	1,2	1,5	N

Figura 35: Risultato quotazione immobiliare - Agenzia delle Entrate

Comune di Cassano delle Murge (Ba) – catalogata con il codice B2: Centrale/ADIACENZE NUCLEO ANTICO.

TIPOLOGIA: Abitazioni civili
STATO CONSERVATIVO: Normale
VALORE MERCATO (min): 750 €/mq
VALORE MERCATO (max): 1100 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari – Elaborazione statistica sulla base di valori immobiliari registrati nell'anno 2023 medie in euro per mq:

Per le quotazioni degli immobili ad uso residenziale, il listino fa riferimento ad un appartamento tipo posto ad un piano intermedio con pianta regolare, buone caratteristiche di luminosità e aerazione e doppia esposizione.

Comune di Cassano delle Murge (Ba) – Zona Centro
Abitazioni semirecenti (fino a 30 – 45 anni)
VALORE MERCATO MEDIO: 685 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda

Inoltre si è proceduto alla rilevazione diretta, basata sulla ricerca dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, effettuata presso le agenzie immobiliari del Comune di Cassano delle Murge (Ba), stessa zona di riferimento dell'immobile oggetto di valutazione.

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni effettuate, si ritiene opportuno assumere come valore di mercato unitario più probabile $\mathbf{V_u}$ = **1050,00 €/mq**.

5.2.2.2 Calcolo del valore medio di mercato

Nota la superficie commerciale (calcolata al paragrafo 3) e stimato il valore unitario medio di mercato, è possibile calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, attraverso la relazione:

$\mathbf{V_m} = V_u \times S_c$ = 1050,00 €/mq x 184,00mq = **€ 193200,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2.2.3 Stima di eventuali coefficienti correttivi ed eventuali detrazioni

Al valore di mercato il sottoscritto ritiene di dover applicare un abbattimento forfettario per tener conto di assenza di garanzia per vizi occulti e stato d'uso e di manutenzione.

In particolare alla luce delle seguenti considerazioni, si è ritenuto opportuno considerare alcune caratteristiche del bene, rilevanti ai fini della determinazione del valore finale:

- Il Comune di Cassano delle Murge, negli ultimi 5 anni, ha incrementato nuovamente la propria importanza all'interno della Regione Puglia, ritornando un punto di riferimento per il turismo e per la residenza.
- L'immobile si trova in una zona centrale del paese, completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane.
- Immobile ubicato al piano rialzato di stabile senza ascensore.
- La composizione degli ambienti interni è regolare, agevolato dalla forma regolare della pianta.
- Orientamento discreto.
- Tripla esposizione.
- Rivestimenti, pavimenti, finiture interne in stato discreto di tenuta.
- Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e gas metano) risultano essere funzionanti ed in discreto stato di conservazione generale.
- L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, ma con caldaia parzialmente funzionante.
- I corpi illuminanti, la rubinetteria, i lavabi e i sanitari risultano essere funzionanti ed in buono stato anche se certamente risalenti all'epoca di edificazione.
- Non vi sono adeguamenti, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.
- I prospetti dell'edificio risultano di recente ammodernamento.
- Il vano scale risulta di recente ammodernamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 3: Calcolo coefficiente correttivo complessivo (Cc)

Descrizione	***Coeff. Correttivo [%]***
Assenza di garanzia per vizi occulti (C_1)	85,00 %
Stato d'uso e di manutenzione (C_2)	100,00 %
Coefficiente complessivo $C_c = C_1 \times C_2$	**85,00 %**

Nell'ampia analisi fornita all'interno del paragrafo 4.9, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cassano delle Murge (Ba).

Tali costi saranno totalmente a carico della parte che deterrà l'immobile in piena proprietà. In particolare occorrerà sostenere i seguenti costi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 4: Stima delle detrazioni catastali al Vm

Descrizione	***Importo [€]***
- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Cassano delle Murge (Ba) e redazione di pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale).	€ 1500,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Cassano delle Murge (Ba)	€ 100,00
- Sanzione per modifiche di opere interne a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente per modifiche di opere interne	€ 500,00
- Sanzione per modifiche di opere esterne a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente per modifiche di opere esterne	€ 500,00
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare	€ 50,00
Detrazioni Totali per difformità	**€ 2650,00**

D_t = € 2650,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2.2.4 Determinazione valore piena proprietà del lotto alla data attuale (2022)

Il criterio utilizzato, seguendo la seguente correlazione fornisce il valore finale del bene:

V_f [€] = (V_m x C_c) – D_t =

=(€ 193200,00 x 0,8500) – € 2650,00 = **€ 161570,00**

In cifre tonde:

€ 161600,00

(centosessantaseicentomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6 Quesito "b" - Quesito 2 decreto nomina 13/07/2023

6.1 Descrizione

Il C.T.U. accerti la regolarità urbanistica di tale immobile, indicando gli eventuali costi necessari per procedere alla relativa regolarizzazione urbanistica

6.2 Risposta

Tale aspetto è stato già abbondantemente approfondito al paragrafo 4.9 del presente documento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 Quesito "c" - Quesito 3 decreto nomina 13/07/2023

7.1 Descrizione

Il C.T.U., tenendo conto del fatto che la quota spettante a ciascuno dei tre coeredi per effetto della successione legittima del de cuius XXXXXXX XXXXXX è pari ad 1/3 ciascuno del patrimonio ereditario, accerti se il bene immobile caduto in successione sia o meno comodamente divisibile.

7.2 Risposta

L'immobile caduto in successione non è comodamente divisibile, trattandosi, come da evidenze dei paragrafi precedenti, di un appartamento con pertinenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8 Quesito "d" - Quesito 4 decreto nomina 13/07/2023

8.1 Descrizione

Il C.T.U. predisponga uno o più progetti di divisione o di distribuzione tra i coeredi, determinando anche gli eventuali conguagli in danaro ove occorrenti.

8.2 Risposta

Alla luce delle singole quote di proprietà degli immobili, il C.T.U. proporrà progetti di suddivisione che perseguiranno i principali criteri che solitamente vengono adottati.

E' possibile riassumere in linea generale le basi di partenza:

1) Il totale dei beni da suddividere ha un valore complessivo pari a € 161600,00.
2) Le quote spettanti a ciascun comproprietario sono pari a 1/3 ciascuno e quindi pari a € 53866,66 ciascuno
3) L'immobile non è detenuto da nessuno da comproprietari

L'ideale sarebbe poter assegnare ad ogni comproprietario un numero di unità immobiliari il cui valore, in natura, sia esattamente pari al valore economico delle specifiche quote spettanti. Tuttavia, così come largamente relazionato precedentemente, l'unità immobiliare non è comodamente divisibile, pertanto il sottoscritto procederà a sottoporre, la migliore ipotesi di suddivisione e di assegnazione degli immobili alle diverse proprietà, rappresentandone i criteri nonché il ragionamento deduttivo che ha prodotto tale analisi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di poter predisporre le migliori soluzioni, il sottoscritto C.T.U. ha analizzato tutti i fattori che solitamente concorrono in maniera diretta ad una suddivisione equa di una massa ereditaria.

Fattore 1: Omogeneità

Preservare il principio dell'omogeneità degli immobili costituiti consentirebbe ad ogni singolo futuro proprietario di massimizzare economicamente la proprietà assegnata con godimento in natura, in qualsiasi modo si vorrà disporre del bene assegnato. In questo caso, ad esempio, sarebbe utile per eventuali futuri proprietari avere immobili sullo stesso piano. Tuttavia in questo caso tale principio non è applicabile in quanto trattasi di un solo immobile non detenuto da nessun comproprietario e per il quale nessuno ha rappresentato esplicite forme di interesse.

Fattore 2: Minimizzazione dei conguagli

Qualora il bene assegnato ad uno specifico comproprietario dovesse superare la quota aspettante, egli dovrà corrispondere, ad una o più delle parti restanti, l'eccedenza in danaro ai fini di equiparare economicamente le quote di suddivisione. L'obiettivo è quello di eliminare oppure, al più, di ridurre al minimo, le quote di conguaglio da corrispondere. Questo perché nei processi di suddivisione ereditaria, in taluni casi, se pur accettati, un esborso cospicuo in danaro potrebbe generare eventuali futuri nuovi contenziosi. Criterio utilizzabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fattore 3: Evitare il frazionamento catastale

Per frazionamento catastale si intende la suddivisione di una particella catastale attualmente esistente in altre particelle di estensione minore. Tale soluzione, oltre che produrre disomogeneità ulteriore delle proprietà, appesantirebbe dal punto di vista burocratico il processo di separazione. Difatti qualora si optasse per ricorrere ad alcuni frazionamenti catastali sarebbero necessarie riprogettazioni da parte di un tecnico abilitato, redazioni di particolari ulteriori documenti tecnici quali schemi di rilievo, relazioni tecniche, il tutto attraverso specifici coordinamenti con gli Uffici Tecnici Comunali e con gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.
Oltre ad allungare i tempi, appesantirebbe dal punto di vista economico la suddivisione.

Fattore 4: Naturale assegnazione degli immobili

In ogni progetto di suddivisione esiste sempre una soluzione che apparirebbe come logica conseguenza dello stato dei fatti.

Fattore 5: Richieste specifiche da parte dei comproprietari
Il C.T.U. non ha rilevato alcuna specifica richiesta.

Il principio principale utilizzato dal C.T.U. è quello della minimizzazione de conguagli in denaro da corrispondere. Successivamente si è cercato di perseguire quello dell'omogeneità nell'utilizzo attuale e futuro degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto e trattandosi di un solo lotto, è facilmente deducibile che le variabili di combinazioni per produrre progetti di suddivisioni ereditarie sono oggettivamente limitate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare il C.T.U. deve rilevare che la domanda di divisione giudiziale veniva richiesta da due (sigg. Pierluigi e XXXXXXXX XXXX XXXXXXX) dei tre germani alla luce della posizione debitoria della restante (sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX) nei confronti dell'ente Agenzia delle Entrate. Per tale motivazione il C.T.U. nei diversi progetti che sottoporrà all'attenzione dell'ill.mo Giudice, dott.ssa Rosella NOCERA, data la condizione di partenza precaria dal punto di vista economico, non provvederà ad inserire la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX in condizioni di dover elargire conguagli ai restanti eredi.

Progetto di suddivisione ereditaria 1

Il principio principale utilizzato è quello di minimizzare i conguagli da elargire ai restanti.

Erede 1: sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX:
Lotti assegnati e rispettivo valore economico:
Lotto unico piena proprietà: € 161600,00

Totale valore economico del lotto assegnato (X): € 161600,00
Valore proprietà pro quota pari a 1/3 (Y): € 53866,67
Conguaglio da corrispondere ad altri eredi: X – Y = € 107733,33
In particolare tale somma dovrà essere corrisposta in parti uguali a restanti coeredi.

Erede 2: Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX
Lotto assegnato e rispettivo valore economico: nessun lotto
Totale valore economico dei lotti assegnati (X): € 0,00
Valore proprietà pro quota complessivo (Y): € 53866,66
Conguaglio da ricevere da altri eredi: X – Y = - € 53866,66
Eredi da cui ricevere: € 53866,66 dal sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Erede 3: Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX

Lotto assegnato e rispettivo valore economico: nessun lotto

Totale valore economico dei lotti assegnati (X): € 0,00

Valore proprietà pro quota complessivo (Y): € 53866,66

Conguaglio da ricevere da altri eredi: X – Y = - € 53866,66

Eredi da cui ricevere: € 53866,66 dal sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX

E' necessario far notare che in questa soluzione le posizioni dei sigg. Pierluigi e XXXXXXXX XXXX XXXXXXX sono perfettamente interscambiabili.

Progetto di suddivisione ereditaria 2

Erede 1: sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX:

Lotti assegnati e rispettivo valore economico:

Lotto unico 1/2 di piena proprietà: € 80800,00

Totale valore economico del lotto assegnato (X): € 80800,00

Valore proprietà pro quota pari a 1/3 (Y): € 53866,67

Conguaglio da corrispondere ad altri eredi: X – Y = € 26933,33

Eredi a cui corrispondere il conguaglio: € 26933,33 alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX

Erede 2: sig. XXXXXXXXX XXXXXXX:

Lotti assegnati e rispettivo valore economico:

Lotto unico 1/2 di piena proprietà: € 80800,00

Totale valore economico del lotto assegnato (X): € 80800,00

Valore proprietà pro quota pari a 1/3 (Y): € 53866,67

Conguaglio da corrispondere ad altri eredi: X – Y = € 26933,33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Eredi a cui corrispondere il conguaglio: € 26933,33 alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX

Erede 3: Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX

Lotto assegnato e rispettivo valore economico: nessun lotto

Totale valore economico dei lotti assegnati (X): € 0,00

Valore proprietà pro quota complessivo (Y): € 53866,66

Conguaglio da ricevere da altri eredi: X – Y = - € 53866,66

Eredi da cui ricevere: € 26933,33 dal sig. XXXXXXXX XXXX XXXXXXX e € 26933,34 dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 5: Progetto di suddivisione ereditaria 1

Erede	Lotti assegnati e valore	Valore lotti assegnati	Valore proprietà assegnata dal C.T.U. (X)	Valore proprietà pro quota (Y)	Conguaglio da corrispondere/ricevere ad/da altri eredi C) = X - Y	Erede a cui corrispondere/da cui ricevere
XXXXXXXX XXXX XXXXXXX	Unico	€ 161600,00	€ 161600,00	€ 53866.67	€ 107733,33	€ 53866,66 a XXXXXXXXX XXXXXXX + € 53866,66 a XXXXXXXX XXXXXXX
XXXXXXXXX XXXXXXX	--	€ 0,00	€ 0,00	€ 53866.66	-€ 53866.66,00	Ricevere € 53866,66 da XXXXXXXX XXXX XXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXX	--	€ 0,00	€ 0,00	€ 53866.66	-€ 53866.66,00	Ricevere € 53866,66 da XXXXXXXX XXXX XXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 6: Progetto di suddivisione ereditaria 2

Erede	Lotti assegnati e valore	Valore lotti assegnati	Valore proprietà assegnata dal C.T.U. (X)	Valore proprietà pro quota (Y)	Conguaglio da corrispondere/ricevere ad/da altri eredi C) = X - Y	Erede a cui corrispondere/da cui ricevere
XXXXXXXX XXXX XXXXXXX	1/2 di piena proprietà Unico	€ 80800,00	€ 80800,00	€ 53866.67	€ 26933,34	€ 26933,34 a XXXXXXXX XXXXXXX
XXXXXXXXX XXXXXXX	1/2 di piena proprietà Unico	€ 80800,00	€ 80800,00	€ 53866.67	€ 26933,34	€ 26933,34 a XXXXXXXX XXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXX	--	€ 0,00	€ 0,00	€ 53866.66	-€ 53866.66,00	Ricevere € 53866,66 da XXXXXXXX XXXX XXXXXXX e da XXXXXXXXX XXXXXXX in parti uguali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9 Rassegna del mandato

Chi ha esposto ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'onorevole compito conferitogli. Avendo così espletato il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento.

Con osservanza.

Modugno, lì 06/09/2024

Il C.T.U.
Ing. Michele MITOLA

Firmato digitalmente da
Michele Mitola

CN = Mitola Michele
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari
T = Ingegnere
SerialNumber = TINIT-MTLMHL82H20A662S
e-mail = michele.mitola@ingpec.eu
C = IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10 Riepilogo allegati

- CARTELLA 1:
  - ALLEGATO 1.1.1: Decreto di nomina;
  - ALLEGATO 1.1.2: Giuramento;
  - ALLEGATO 1.1.3: Richiesta rinvio operazioni peritali
- CARTELLA 2:
  - ALLEGATO 1.2.1 Richiesta accesso agli atti;
  - ALLEGATO 1.2.2 Titoli edili;
  - ALLEGATO 1.2.3 Mappa catastale;
  - ALLEGATO 1.2.4 Ispezione ipotecaria per immobile;
  - ALLEGATO 1.2.5 Visura storica per immobile;
  - ALLEGATO 1.2.6 Planimetria catastale;
  - ALLEGATO 1.2.7 Zone OMI AdE;
  - ALLEGATO 1.2.8 Borsa-immobiliare-bari-listino-2023;
  - ALLEGATO 1.2.9 cdu_Fg 38, ptc 632
  - ALLEGATO 1.2.10 norme tecniche attuazione PRG;
- CARTELLA 3
  - ALLEGATO 1.3.1: RiepilogoIspezioni18062024;
  - ALLEGATO 1.3.2: RiepilogoVisure15022024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009