

TRIBUNALE DI BARI	
GIUDICE:	dott.ssa Marisa ATTOLINO
PROCEDIMENTO:	PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.E. in danno di
OGGETTO:	integrazione dati urbanistici
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	ing. Mariarosaria Limitone
INTEGRAZIONE DATI URBANISTICI ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	
DATA: 01.12.2025	



PREMESSA

Con ordinanza 569 cpc del 22 febbraio 2025, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Marisa ATTOLINO nominava la sottoscritta Dott. Ing. Mariarosaria LIMITONE, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6983, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari, C.T.U. del procedimento in epigrafe.

La sottoscritta in data 03 marzo 2025 prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico e depositava la consulenza tecnica in data 01 luglio 2025.

INTEGRAZIONE DATI URBANISTICI - LOTTO A - quesiti 3 e 4 della CTU

LOTTO A (lotto unico)

Piena proprietà dell'immobile sito in Bari alla Via Ettore Fieramosca n. 143 – piano terzo, individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Bari** al **foglio 25, particella 1209, subalterno 14.**

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato residenziale elevato cinque piani oltre il piano terra e l'interrato. L'edificio è ubicato nel quartiere Libertà di Bari, a circa due chilometri dalla stazione ferroviaria della città, a due passi dal Mercato Coperto di Via Nicolai e a circa ottocento metri da Piazza Garibaldi. Lo stabile ha un unico accesso pedonale al civico 143 di Via Ettore Fieramosca. Il piano terra dell'edificio è costituito da un immobile avente accesso indipendente dal civico 145 della stessa Via e dall'androne condominiale di ingresso al fabbricato. Il piano interrato è composto da tre unità immobiliari, i restanti piani da immobili a destinazione residenziale.

Il bene da periziare si sviluppa al piano terzo dello stabile non dotato di ascensore. L'appartamento si compone di un ingresso/disimpegno, una camera da letto, un vano cieco, un piccolo soggiorno/pranzo con annesso un angolo cottura e un bagno comunicante direttamente con la zona giorno.

Data di costruzione e titoli abilitati

Il LOTTO A occupa il piano terzo di un edificio a prevalente destinazione residenziale, costituito complessivamente da cinque livelli fuori terra oltre il piano terra e l'interrato, realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Dalle verifiche effettuate presso l'Archivio Notarile di Bari, dagli atti di provenienza (compravendite) e dalla documentazione catastale, la scrivente ha appurato che:

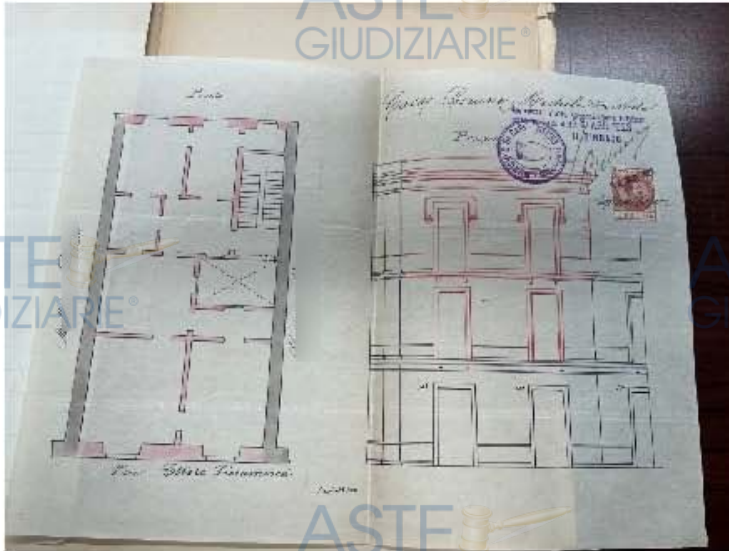
- dall'atto di vendita a rogito del Notaio Michele Labriola fu Diego del 19 maggio 1955, repertorio n. 35810/14416, trascritto a Trani il 20 maggio 1955 al n. 25904, il LOTTO A viene individuato come *"appartamento al terzo piano, interno, con ingresso a destra di chi sale le scale composto di tre vani corridoio, bagno, allo stato rustico in corso di costruzione con ogni accessione adiacenza e pertinenza confinante con il cortile del caseggiato... non riportato in catasto perché di recentissima costruzione in corso di ultimazione eseguita sull'area del primo piano riportata in catasto alla partita 8408 senza mappale, area che rinvie al D'Angelo dalla successione dei genitori e per acquisto fatto dagli altri comproprietari del caseggiato stante con mio atto del giorno 14 marzo 1954... trascritto il 24 marzo detto sotto il n. 9104.... il signor D'Angelo si obbliga a fornire il certificato di abitabilità ..."*;
- dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari è emerso che l'immobile è stato accatastato nel 1956 e nel tempo non ha mai subito variazioni di consistenza e/o aggiornamenti planimetrici.

Alla luce di tali informazioni è ragionevole ipotizzare che il LOTTO A sia stato costruito in parte nella prima metà degli anni cinquanta (piani superiori al primo) ovvero tra il 1950 e il 1956.

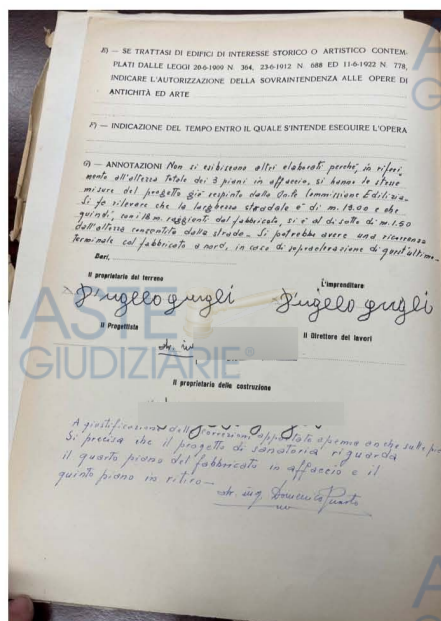
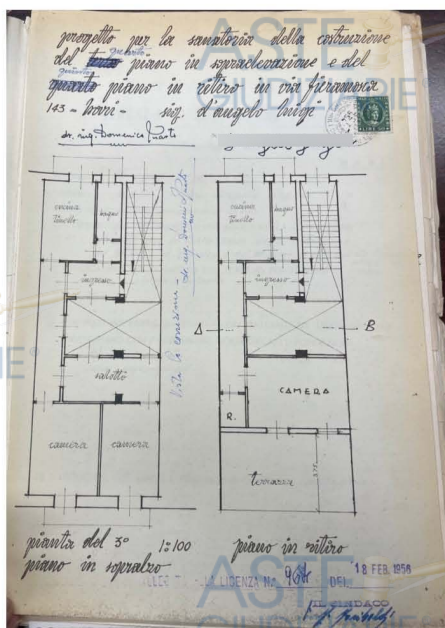
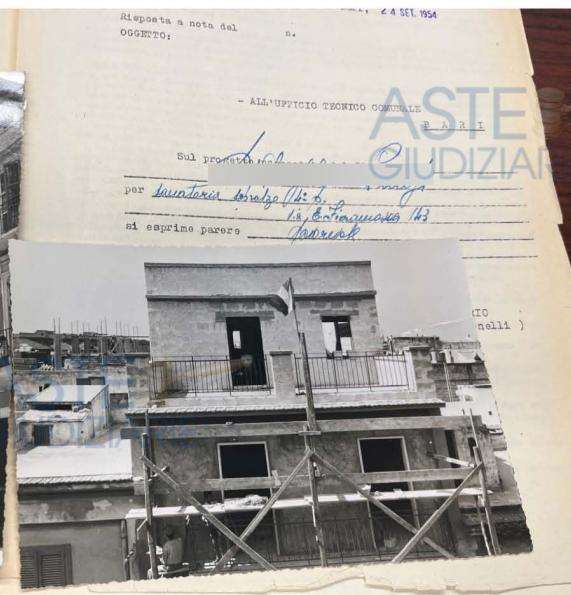
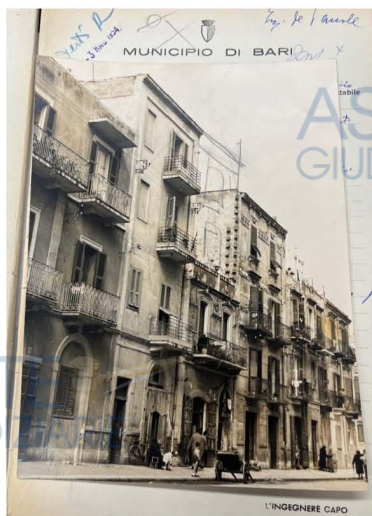
Dalle verifiche effettuate in data 24 novembre 2025 presso l'Area Urbanistica – Sportello SUE - del Comune di Bari, la scrivente ha altresì appurato che:

- la costruzione dello stabile è stata autorizzata dalla Commissione Edilizia del Comune di Bari su progetto approvato nella tornata del 28 aprile 1923 il quale prevedeva la realizzazione di tre appartamenti, uno per ciascun piano (terra primo e secondo); successivamente la Commissione Edilizia del Comune di Bari riesaminato il progetto, approvava lo stesso nella tornata del 15

dicembre 1930 a condizione che venisse diminuita la larghezza dei balconi e modificati gli elementi decorativi in facciata;



- in data 30 aprile 1954 veniva rilasciata Denuncia di costruzione edilizia per la sopraelevazione di tre piani sul corpo di fabbrica preesistente giusta Licenza edilizia n. 434 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 20 maggio 1954 a condizione che il progetto venisse aggiornato/modificato in quanto nelle planimetrie di progetto le cucine dei vari piani non affacciavano su un vero e proprio cortile, ma sulla chiostrina interna; gli elaborati grafici di progetto non venivano approvati anche in considerazione dell'altezza totale dei tre piani in riferimento alla larghezza stradale
- in data 25 settembre 1954 veniva approvata una variante al medesimo progetto senza la produzione di ulteriori elaborati grafici;
- successivamente l'ufficio tecnico comunale autorizzava i lavori consistenti nella sanatoria del quarto e quinto piano in ritiro del fabbricato giusta Licenza edilizia n. 964 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 18 febbraio 1956.



Si precisa che tutte le planimetrie allegate alle licenze sopracitate non sono corrispondenti allo stato dei luoghi del bene oggetto di perizia pertanto si riconferma che lo stato dei luoghi del LOTTO A è conforme solo e soltanto alla planimetria catastale in atti dal 16 giugno 1956. L'intero fabbricato non è provvisto di certificato di abitabilità.

Da un esame visivo delle finiture interne si evince che l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione dei pavimenti e/o impianti, dei

rivestimenti e delle apparecchiature igienico sanitarie presumibilmente negli anni ottanta/novanta.

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole. Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 01.12.2025

Ing. Mariarosaria Limitone