

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Giudice: dott. Emanuele Pinto

n. R.G. 11797/2021

DIVISIONE GIUDIZIALE

contro



1.	PREMESSA.....	1
2.	OPERAZIONI PERITALI	4
3.	INDAGINI DI DUE DILIGENCE.....	5
4.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'AREA.....	8
5.	DATI URBANISTICI E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	10
6.	DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE	11
7.	VINCOLO LEGALE TRASCRITTO DAL MINISTERO DELLA CULTURA IN DATA 28/01/2022	12
8.	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	15
9.	STATO DI OCCUPAZIONE.....	16
10.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	16
11.	CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA	17
12.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	20
13.	COMPUTO SUPERFICI.....	20
14.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	23
14.1.	STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.....	24
14.2.	METODO COMPARATIVO (MARKET COMPARISON APPROACH).....	25
14.3.	VALORE DI STIMA.....	29
15.	DIVISIBILITÀ DEI BENI E PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE	29
16.	CONCLUSIONI.....	30



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Scheda di rilievo;
3. Documentazione catastale;
4. Atto di compravendita 1967;
5. Atto di compravendita 1949;
6. Pratica errata;
7. Riscontro UTC accesso agli atti;
8. Ispezione ipotecaria;
9. Decreto di vincolo;
10. Prospetto di autocalcolo per la determinazione del contributo di costruzione;
11. Risposta avv. Risoli oneri condominiali



1. PREMESSA

Il sottoscritto **Stefano Dal Sasso** di professione **Ingegnere**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. **8663**, avente studio in via Giuseppe Bozzi, 26 in Bari, Codice Fiscale DLSSFN76R19A662X e Partita IVA 06770210729, ha ricevuto in data **14/04/2023**, con provvedimento del **14/04/2023** incarico dal **Giudice dott. Emanuele Pinto** di redigere relazione sui beni oggetto di **Divisione Giudiziale n. R.G. 11797/2021** promossa dal **sig.** _____, assistito dall'avv. Francesco Risoli, contro il **sig.** _____, convenuto principale, assistito dall'avv. Milena Coscia, la **sig.ra** _____, convenuto secondario, assistita dall'avv. Antonia D'Alessandro, nonché contro l'**Agenzia delle Entrate e Riscossione s.p.a.**, in persona del suo legale rappresentante p.t., corrente in Bari alla via Demetrio Marin, 3, assistita dall'avv. Rocco Pedoto.

L'attore principale, sig. _____, risulta comproprietario unitamente ai convenuti sigg. _____, di due porzioni di un fabbricato sito in **Bari** alla via **Nicolò Putignani** e, più precisamente:

- 1) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso indipendente dal civico 270 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq;
- 2) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso condominiale dal civico 272 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 3, categoria A/5, classe 7, consistenza 1,5 vani.

In particolare:

- il sig. _____ risulta intestatario della quota pari a 5/20 dei citati beni immobili;
- il sig. _____ risulta intestatario della quota pari a 9/20 dei citati beni immobili;



- la sig.ra _____ risulta intestataria della quota pari a 6/20 dei citati beni immobili.

Sulla quota di proprietà del sig. _____ grava ipoteca legale in favore di EQUITALIA SUD SPA per l'importo di € 599.940,96 a garanzia di un debito pari ad € 299.970,48.

In data **05/03/2021** all'esito di procedura di media conciliazione, conclusasi con esito positivo, è stato redatto tra le parti un **atto di transazione** con cui il sig. _____ s'impegnava ad acquisire le rispettive quote di proprietà dei beni sopra descritti mediante il riconoscimento di € 23.000, in favore del convenuto principale, sig. _____, e di € 20.000, in favore del convenuto secondario, sig.ra _____.

Tuttavia, con nota pec del 18/03/2021 inviata all'avv. Milena Coscia, procuratore del sig. _____,

l'Agenzia di Riscossione comunicava di non poter prestare il consenso alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico del sig. _____, se non ai sensi dell'art. 52, comma 2 bis del D.P.R. 603/73, ovvero a fronte della riscossione del valore catastale del bene/quota in sede di compravendita.

Il sig. _____ ha dunque chiesto lo scioglimento della proprietà in comunione degli immobili, ai sensi dell'art. 1111 c.c.

L'ill.mo Giudice, accertato il diritto allo scioglimento della comunione dei beni immobili, disposto l'avvio delle operazioni divisionali, ha posto allo scrivente CTU incaricato i seguenti quesiti:

- 1) *ispezioni e descriva gli immobili per cui è causa;*
- 2) *rediga per ciascuno di essi una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma I, disp. att., c.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata;*



- 3) *verifichi l'esistenza o meno del Permesso di Costruire indicando se la situazione attuale di fatto sia conforme o meno a quella di cui al Permesso;*
- 4) *riferisca in ordine alla natura del vincolo legale trascritto dal Ministero della Cultura in data 28/01/2022 ai nn. 4110/3213 estraendo copia del titolo e della nota di trascrizione;*
- 5) *fornisca una stima del valore di mercato all'attualità;*
- 6) *verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità di ogni singolo immobile;*
- 7) *riferisca ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della divisione.*



2. OPERAZIONI PERITALI

Come annunciato con nota pec del 12/05/2023, il giorno **22/05/2023** alle ore 10:00 sono intervenuto sui luoghi oggetto di causa in Bari, al piano terra del civico 270 di via Putignani per le necessarie indagini e gli opportuni rilievi.

Alle operazioni peritali hanno preso parte:

- l'avv. **Claudia Pannarale**, in sostituzione dell'avv. **Francesco Risoli**, legale dell'attore principale, sig. _____, **assente**;
- il sig. _____, convenuto principale, e il suo legale, avv. **Milena Coscia**.

Alle operazioni peritali **non hanno preso parte gli altri convenuti** (sig.ra _____, Agenzia delle Entrate e Riscossione s.p.a.), **né i loro procuratori**.

L'avv. Claudia Pannarale ha comunicato l'impossibilità di partecipare alle operazioni peritali del tecnico di parte **ing. Roberto Gargano, nominato con atto di nomina del 11/05/2023**.

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti dall'ill.mo Giudice, ho dato avvio alle **operazioni di sopralluogo** che sono consistite nella presa visione dei due immobili e del fabbricato cui essi afferiscono e nella misurazione degli interni.

Il sottoscritto ha poi provveduto a effettuare delle riprese fotografiche illustrative della situazione degli esterni e degli interni dei beni e a redigere un verbale di sopralluogo [*cf. allegato 1 – Verbale di sopralluogo*].

La **documentazione fotografica** è stata raccolta in apposite schede ed è stata prodotta una **planimetria di rilievo** [*cf. allegato 2– Scheda di rilievo*].



3. INDAGINI DI DUE DILIGENCE

In data **22/05/2023** ho estratto dalla banca dati dell'**Agenzia del Territorio** la seguente **documentazione catastale** [cfr. allegato 3 – Documentazione catastale]:

- visure storiche;
- planimetrie catastali;

In data **29/06/2023** ho richiesto copia all'Archivio Notarile Distrettuale di Bari di due atti di compravendita afferenti agli stessi immobili al fine di rinvenire elementi utili alle ricerche presso gli archivi del Comune di Bari.

- **Atto di compravendita Rep. 1806 del 10/06/1967** [cfr. allegato 4 – Atto di compravendita 1967] stipulato dal Notaio Corrado Magarelli con cui *"le sigg.re* , ciascuna per i propri diritti e, con vincolo solidale ed indivisibile e con le più ampie garanzie di legge, vendono alla sig.ra , che accetta e nella massima buona fede acquista il seguente immobile: porzione del fabbricato in Bari alla via Putignani 272 e propriamente il locale interno a pianterreno situato in fondo a sinistra per chi entra nel portone civico 272 della detta via, dal quale lo stesso locale ha accesso. E' riportato in catasto alla partita 15257 in ditta nata a Bari il 04/12/1887 usufruttuaria e foglio 30, particella 3915, subalterno 3, via Putignani 272, piano terra, categoria A/5, classe 7, vani 1,5, rendita catastale £ 636."
- **Atto di compravendita Rep. 17643 del 07/07/1949** [cfr. allegato 5 – Atto di compravendita 1949] stipulato dal Notaio Nicola Domenico Di Mauro con cui *"il sig.* vende alla sig.ra , accettante, il magazzino a pianterreno di un vano sito in Bari alla via Putignani civico 270 confinante a proprietà da levante, all'androne di portone di



proprietà da Ponente, a via Putignani da maestro, in catasto alla partita 38171, ditta del venditore, mappale 4310, subalterno 3, rendita £ 1.100.”

In data **14/07/2023** ho dunque inviato a mezzo pec **istanza di accesso agli atti** al SUE del Comune di Bari completa della Relazione Notarile, della documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, nonché dei due atti di compravendita più remoti estratti dall'Archivio Notarile, al fine di agevolare le ricerche presso gli archivi comunali.

In data **04/08/2023** sono stato convocato presso il SUE del Comune di Bari per estrarre copia della documentazione richiesta.

La documentazione reperita dal funzionario del SUE del Comune di Bari era tuttavia errata in quanto riferita ad altro fabbricato [cfr. allegato 6 – Pratica errata].

Il funzionario del SUE del Comune di Bari ha rinviato a data da destinarsi il nuovo accesso, a valle di opportuni approfondimenti per rinvenire le pratiche richieste.

In data **24/08/2023** ho ricevuto nota a mezzo pec da parte del SUE del Comune di Bari [cfr. allegato 7 – *Riscontro UTC accesso agli atti*] con cui si comunicava l'**archiviazione della richiesta di accesso agli atti** acquisita al prot. 247720 del 14/07/2023 del Comune di Bari, in quanto, *“sulla scorta dei dati e dei documenti allegati all'istanza e forniti in occasione dell'accesso del 04/08/2023, all'interno degli archivi urbanistici comunali **non è stato possibile identificare e reperire la licenza di costruzione originaria degli immobili oggetto di divisione.**”*

Nei registri urbanistici sono state rinvenute due pratiche edilizie intestate al condominio di via Putignani n. 272 che però **non hanno fornito ulteriori elementi validi ai fini della ricerca della licenza di costruzione originaria:**

- D.I.A. n. 798/2007 (“manutenzione condominio”);



- S.C.I.A. n. 361/2012 (“opere di ristrutturazione dello stabile”).

In data **31/08/2023** ho inviato quindi nota a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari al fine di ottenere copia del **provvedimento di imposizione di vincolo** sul fabbricato cui competono le due unità immobiliari oggetto di divisione, dichiarato di interesse culturale storico-artistico ai sensi del D.to Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., **trascritto a Bari in data 20/01/2022 ai nn. 4110/3213** [cfr. allegato 8 - Ispezione ipotecaria].

In risposta a mia nota pec ho ricevuto in data 21/09/2023 copia della documentazione agli atti relativa al procedimento di dichiarazione dell’interesse culturale dell’immobile in oggetto, ovvero il **D.D.G. rep. n. 1758 del 11/12/2019**, recante la **dichiarazione di interesse culturale, ai sensi dell’art. 10, comma 3, lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004**, cui è allegata la **Relazione Storico-Artistica a firma della dott.ssa Lucia Basile** [cfr. allegato 9 – Decreto di vincolo].

Come si legge nell’atto redatto dal Notaio Michele Attoma del 25/06/1889 il suolo, originariamente di proprietà del Municipio di Bari, di cui fu ordinata la vendita a pubblici incanti con Deliberazione della Giunta Municipale di Bari del 14/04/1888, è stato acquistato dal sig. ..

Con atto del **20/08/1906** redatto dal Notaio Michele Cavaliere Attoma, il sig. .. i vende la “casa con postico giardino murato messa a nord della quarta isola di undecima linea del Borgo di Bari su la via denominata via Putignani, distinta coi civici numero duecento settanta, duecento settantadue e duecento settantaquattro, composta nel piano a terreno di un androne con scalinata di pietra calcarea sino ai lastrici solarie di quattro magazzini, nel primo piano di sei altri vani con una cucinetta ed una terrazza munita di due acquai, due ritirate e due prese d’acqua piovana, nel secondo piano di sei altri vani con cucine una terrazza ,



due prese d'acqua, due ritirate ed un acquaio e nel solaio di un belvedere posto su la cassa della scala e di una tettoria che copre le tre stanze di prospetto [...]”.

Il fabbricato è stato edificato dunque tra il 1889 e il 1906 secondo i criteri sanciti dagli Statuti Murattiani (R.D. n. 265 del 01/12/1814) che si applicavano alle aree edificabili cedute dal Comune ai privati. Gli Statuti erano costituiti da norme edilizie unite a norme di procedura amministrativa.

Nei registri catastali si trova, a carico della partita 3722 intestata al sig.

la denuncia del 06/12/1910 della sopraelevazione del terzo piano che risulta costituito da 10 vani.

Si tratta dunque di opere realizzate antecedentemente alle leggi urbanistiche del 1942 e del 1967 e pertanto in assenza di licenza edilizia.

4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di due porzioni di un fabbricato di quattro piani fuori terra sito in Bari alla via Nicolò Putignani e, più precisamente:

- 1) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso indipendente dal civico 270 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq;
- 2) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso condominiale dal civico 272 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 3, categoria A/5, classe 7, consistenza 1,5 vani.

Nell'ambito del sopralluogo esperito lo scrivente CTU ha tuttavia rilevato, come si dirà più avanti, una situazione difforme da quella catastale. I due locali ad oggi risultano accorpati in un unico ambiente.



Il fabbricato edificato nel '40, in pieno stile Liberty, si erge nel quartiere Libertà, a ridosso di via Manzoni, a pochi passi dall'ariosa Piazza Risorgimento su cui si affaccia l'edificio scolastico Garibaldi, quinta monumentale di via Putignani.

Via Manzoni, arteria storica del commercio cittadino, negli ultimi anni ha subito, più di altre strade urbane, il contraccolpo della crisi del commercio al dettaglio e della trasformazione dell'economia urbana, per effetto di processi internazionali. Ciò ha portato, unitamente alla mancata riqualificazione dell'area, alla **chiusura di numerose attività commerciali**, coinvolgendo anche gli stessi locali oggetto della divisione.

Libertà è una periferia nel cuore della città: ancora popolare, è il quartiere più densamente abitato, dove le famiglie sono più numerose (il 30 per cento è composto da nuclei con più di cinque componenti), con un'alta concentrazione di botteghe, ma anche di disoccupazione. È un quartiere misto, il più giovane della città, e ospita un quarto dei migranti presenti a Bari.

Dal 2015 tuttavia la giunta comunale ha messo in campo una **strategia di rigenerazione urbana fatta di tante azioni, materiali e sociali, per rafforzare la comunità, nonché la previsione di grandi interventi** come il Nodo verde ferroviario e la riqualificazione dell'ex Manifattura tabacchi, ove saranno insediati circa 1.000 ricercatori afferenti al C.N.R.

A ciò si aggiunge l'arrivo del turismo, che, esploso negli anni '90 con la riqualificazione del borgo antico, ha oggi investito il quartiere limitrofo, Murat.

L'aumento del turismo, dovuto soprattutto ai nuovi collegamenti aerei low-cost, facilitati dal raddoppio dell'aeroporto, ha generato un flusso notevole di turisti, diretti sia a Bari sia nei dintorni, provocando soprattutto nel quartiere Murattiano, ma con ricadute anche sulla sua "periferia", il Libertà, un effetto sul mercato immobiliare non del tutto positivo. L'offerta di case-vacanza ha infatti ristretto drasticamente il



mercato ordinario degli affitti. Il mercato degli affitti si contrae, i valori immobiliari crescono, le famiglie si spostano fuori del centro.

5. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato cui fa capo l'unità immobiliare oggetto di divisione ricade in zona omogenea territoriale **"B9 – Aree di rinnovamento urbano di tipo B9, a carattere terziario direzionale"** del vigente **Piano Regolatore Generale** del comune di Bari.

Come espresso innanzi il **fabbricato cui competono le due unità immobiliari de quo è stato edificato dunque tra il 1889 e il 1906 secondo i criteri sanciti dagli Statuti Murattiani (R.D. n. 265 del 01/12/1814) che si applicavano alle aree edificabili cedute dal Comune ai privati.** Gli Statuti erano costituiti da norme edilizie unite a norme di procedura amministrativa.

Nei registri catastali si trova, a carico della partita 3722 intestata al sig.

la **denuncia del 06/12/1910 della sopraelevazione del terzo piano che risulta costituito da 10 vani.**

Si tratta dunque di opere realizzate antecedentemente alle leggi urbanistiche del 1942 e del 1967 e pertanto in assenza di licenza edilizia.

Nell'ambito del sopralluogo esperito lo scrivente CTU ha rilevato una situazione ampiamente difforme da quella restituita dalle planimetrie catastali dei due immobili redatte rispettivamente il 10/11/1939 dall'ing. Giuseppe Basile (Foglio 94, particella 532, subalterno 3) e il 10/02/1940 dall'ing. Giustino [...] (foglio 94, particella 532, subalterno 1), sufficienti a fornire una adeguata dimostrazione della preesistenza. I due locali sono stati infatti accorpati in un unico ambiente (per un certo periodo destinato a esercizio commerciale ed oggi non occupato), **in assenza di alcun titolo abilitativo richiesto.**



L'originario accesso al sub 3, che avveniva dall'androne del fabbricato (civico 272) è stato murato, sicché il solo accesso all'ambiente unico, fusione dei due subalterni, avviene dal civico 270.

Non si può attestare pertanto la regolarità urbanistico-edilizia dei due immobili.

La regolarizzazione dell'abuso richiederebbe una **SCIA in sanatoria alternativa al permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso senza opere** (passaggio tra diverse categorie funzionali – da “residenziale” a “direzionale, commerciale e socio-sanitaria”).

La regolarizzazione delle difformità descritte richiede un costo, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, della sanzione, dei diritti di segreteria, nonché del contributo di costruzione [cfr. allegato 10 - prospetto di autocalcolo per la determinazione del contributo di costruzione] **stimabile nel complesso in € 2.200,00.**

6. DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE

I beni oggetto di divisione sono due porzioni di un fabbricato sito in Bari alla via Nicolò Putignani e, più precisamente:

- 1) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso indipendente dal civico 270 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq, rendita € 675,89, dati di superficie: totale: 30 mq;
- 2) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso condominiale dal civico 272 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 3, categoria A/5, classe 7, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 139,44, dati di superficie: totale 43 mq; totale escluse le aree scoperte: 43 mq.



I beni oggetto di divisione risultano di piena ed esclusiva proprietà dei sigg.

per i diritti pari a 6/20,

per i diritti pari a 9/20, e

per i diritti pari a 5/20.

Nell'ambito del sopralluogo esperito lo scrivente CTU ha rilevato una situazione ampiamente difforme da quella restituita dalle planimetrie catastali dei due immobili. I due locali sono stati infatti accorpati in un unico ambiente (per un certo periodo destinato a esercizio commerciale ed oggi non occupato), in assenza di dichiarazione di variazione catastale.

L'originario accesso al sub 3, che avveniva dall'androne del fabbricato (civico 272) è stato murato, sicché il solo accesso all'ambiente unico, fusione dei due subalterni, avviene dal civico 270.

L'originaria connotazione residenziale del sub 3 (A/5 "Abitazione di tipo ultrapopolare") si è dunque persa. Il servizio igienico di cui esso disponeva è stato messo a servizio del locale ad uso commerciale.

Non si può attestare pertanto la regolarità catastale dei due immobili.

La regolarizzazione delle difformità descritte richiede un costo, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, stimabile in € 1.000,00.

7. VINCOLO LEGALE TRASCRITTO DAL MINISTERO DELLA CULTURA IN DATA 28/01/2022

In ordine al vincolo legale trascritto dal Ministero della Cultura in data 28/01/2022 ai nn. 4110/3213 lo scrivente CTU ha provveduto ad estrarre copia della sola nota di trascrizione (il titolo non è disponibile).

In data **31/08/2023** ho inviato quindi nota a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari al fine di ottenere copia del **provvedimento di imposizione di vincolo** sul



fabbricato cui competono le due unità immobiliari oggetto di divisione, dichiarato di interesse culturale storico-artistico ai sensi del D.to Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., **trascritto a Bari in data 20/01/2022 ai nn. 4110/3213.**

In risposta a mia nota pec ho ricevuto in data 21/09/2023 copia della documentazione agli atti relativa al procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile in oggetto, ovvero il **D.D.G. rep. n. 1758 del 11/12/2019**, recante la **dichiarazione di interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004**, cui è allegata la **Relazione Storico-Artistica a firma della dott.ssa Lucia Basile.**

“L'immobile denominato “Edificio via Nicolò Putignani civv. 270-274” è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D. Lgs. 42/2004 per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico-artistica e, come tale, sottoposto a tutte le disposizioni in esso [n.d.r.: nel Codice dei Beni Culturali con specifico riferimento all'art.22 “Procedimento di autorizzazione per interventi di edilizia”] contenute.

L'estratto di mappa catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del decreto che verrà notificato, ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D. Lgs. 42/2004, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto, nonché al Comune di Bari”

Come si legge nell'atto redatto dal Notaio Michele Attoma del 25/06/1889 il suolo, originariamente di proprietà del Municipio di Bari, di cui fu ordinata la vendita a pubblici incanti con Deliberazione della Giunta Municipale di Bari del 14/04/1888, è stato acquistato dal sig. ..

Con atto del 20/08/1906 redatto dal Notaio Michele Cavaliere Attoma, il sig. .. vende la “casa con postico giardino murato messa a nord della quarta isola di undecima linea del Borgo di Bari su la via denominata via Putignani, distinta coi civici numero duecento settanta, duecento settantadue e duecento settantaquattro, composta nel piano a terreno di un androne con scalinata di pietra calcarea sino ai lastrici solarie di quattro magazzini, nel primo piano di sei altri vani con una cucinetta ed una terrazza munita di due



acquai, due ritirate e due prese d'acqua piovana, nel secondo piano di sei altri vani con cucine una terrazza , due prese d'acqua, due ritirate ed un acquaio e nel solaio di un belvedere posto su la cassa della scala e di una tettoria che copre le tre stanze di prospetto [...]".

Il fabbricato è stato edificato dunque tra il 1889 e il 1906 secondo i criteri sanciti dagli Statuti Murattiani (R.D. n. 265 del 01/12/1814) che si applicavano alle aree edificabili cedute dal Comune ai privati. Gli Statuti erano costituiti da norme edilizie unite a norme di procedura amministrativa.

Nei registri catastali si trova, a carico della partita 3722 intestata al sig.

la denuncia del 06/12/1910 della sopraelevazione del terzo piano che risulta costituito da 10 vani.

"Oltre che per il valore intrinseco, l'immobile oggetto della presente relazione va considerato anche in rapporto al contesto territoriale in cui è inserito, in quanto lo stesso attiene ai criteri sanciti dalle originarie norme edilizie costituite dagli Statuti Murattiani del 01/12/1814, ribaditi e ampliati negli anni successivi, che trovavano degli equilibri dimensionali (partitura degli elementi architettonici, uniformità dei prospetti e delle altezze dei fabbricati) la propria caratteristica e il proprio valore e che riassumono la precisa volontà artistica di cui è informato tutto il Piano Regolatore del Petriani. Il fabbricato, in buono stato di conservazione, oltre ad essere inserito in una cortina di elevato valore paesaggistico in quanto confinante con edifici storici di proprietà privata coevi e di ottima valenza architettonica, è fronteggiato da un palazzo sostanzialmente speculare tale da far pensare che lo stesso oltre ad essere coevo sia opera delle stesse maestranze.

[...]

Il contesto ambientale attuale in cui si trova l'immobile è inoltre esplicitativo della fase di sostituzione edilizia che negli anni a partire dal dopoguerra ha visto una progressiva del "Borgo" di matrice ottocentesca ma anche



del Rione Libertà e del rione Madonnella. Sostituzione che ha avviato lo snaturamento dei quartieri ottocenteschi con l'inserimento di edifici in cemento armato con un maggior numero di piani.

Si ritiene pertanto urgente ed opportuno, al fine di salvaguardare da ulteriori aggressioni speculative quanto resta della città ottocentesca, sottoporre l'immobile e il suo giardino posto in via Nicolò Putignani ai civici 270, 272 e 274, a regime di tutela ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004, per il suo valore intrinseco e contestuale, quale significativo esempio di architettura civile della fine del XIX secolo e quale residua testimonianza della storia urbanistica della città al fine del mantenimento della memoria collettiva di ciò che doveva essere l'immaginazione della Bari post-murattiana che del nucleo originario ne riprese la matrice e ne è la proiezione."

8. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Come già specificato innanzi, le due originarie unità immobiliari risultano oggi accorpate in un unico ambiente con accesso esclusivo dal civico 270 di via Putignani. Il locale si pone sulla destra del basamento del fabbricato, di fianco al portone di accesso all'androne condominiale, corrispondente al civico 272.

Il locale a pianta rettangolare risulta intervallato da un arco, residuo della muratura che segnava il confine tra le due originarie unità immobiliari. Il locale di accesso è voltato con volta a botte. La sua estensione, originariamente un'abitazione, è invece voltata con volta a stella. L'altezza interna in chiave delle due volte è di circa 4,25 m, l'altezza delle imposte è di circa 2,00 m.

In fondo all'ampio locale, sulla parte destra, una breve rampa di scale di 3 comode alzate conduce ad un piccolo servizio igienico dotato di un lavabo e di un water.

L'antibagno è illuminato da una piccola finestrella aperta sulla muratura esterna.



Nel locale, originariamente destinato ad abitazione si leggono ancora le tamponature dell'originario vano di accesso (situato sulla muratura di confine tra il locale stesso e l'androne condominiale) e di una nicchia (simmetrica alla porta di accesso al servizio igienico rispetto all'asse longitudinale del locale).

Da anni il locale, utilizzato in passato come negozio (cartolibreria), risulta sfritto e versa attualmente in stato di abbandono. L'insegna del negozio, nonché la vetrina sono ancora presenti; la struttura metallica delle scaffalature è tuttora ancorata alla muratura all'altezza delle imposte delle volte per tutto il perimetro del locale; le pareti perimetrali, sino all'altezza d'imposta delle volte sono schermate, in parte, da murature in cartongesso; pannellature delle scaffalature e bancali in legno sono addossati alle pareti perimetrali.

La pavimentazione del locale è realizzata in marmette tipiche degli anni '70.

Il locale risulta regolarmente allacciato alla rete dell'acqua, dell'energia elettrica e della fogna.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'appartamento staggito risulta non occupato né locato.

10. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il legale dell'attore principale, avv. Francesco Risoli, ha precisato con nota pec del 11/09/2023 [cfr. allegato 11 – Risposta avv. Risoli oneri condominiali], in risposta a mia richiesta avvenuta in pari data circa l'ammontare degli oneri di natura condominiale, che *"il riferimento fatto nelle note a trattazione scritta del 16/03/2023 agli oneri condominiali, riguardava un decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio e al netto di quanto già versato residuava un importo di € 2.048,85 che, da informazioni in mio possesso, risulta essere stato saldato.*

L'Amministratore ha difatti in data 28/06/2023 rilasciato liberatoria alla comproprietaria ".



11. CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di divisione risultano di piena ed esclusiva proprietà dei sigg.

per i diritti pari a 6/20,

per i diritti pari a 9/20, e

per i diritti pari a 5/20.

Ai signori sopra meglio generalizzati i beni oggetto di divisione sono pervenuti come segue:

- Alla sig.ra _____, per i diritti pari ai 4/20 in nuda proprietà, ed al sig. _____, per i diritti pari a 7/20 in nuda proprietà, in virtù di successione testamentaria alla madre _____, apertasi in Bari in data 04/10/1982 (dichiarazione di successione n. 83 vol. 814 presentata all'Ufficio del Registro di Bari in data 01/04/1983), regolata da testamento olografo del 21/07/1982 pubblicato con verbale a rogito del notaio Mario Toni di Bari del 13/01/1983, repertorio n. 2517/761, registrato a Bari in data 19/01/1983 al n. 1556, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Bari in data 02/02/2023 ai nn. 5072/3758, cui ha fatto seguito consolidamento di usufrutto n. 25207.2/2010 a seguito del decesso dell'usufruttuario _____, deceduto in data 30/06/2019, al quale a sua volta era pervenuto il diritto di usufrutto generale vitalizio in virtù di successione testamentaria al coniuge _____ innanzi generalizzata, il cui acquisto a titolo di legato è stato trascritto a Bari in data 02/02/2023 ai nn. 5073/3759;
- Ai sigg. C _____ per i diritti pari a 2/20 ciascuno, in virtù di successione testamentaria al padre _____, innanzi generalizzato, apertasi in Bari in data 26/07/2009



(dichiarazione di successione n. 4681 vol. 9990 presentata all'Ufficio del Registro di Bari in data 26/07/2010), regolata dal da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Pietro Albenzio di Bari del 05/03/1991, repertorio u. v. n. 901, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale di registrazione di testamento pubblico a rogito Conservatore dell'Archivio Notarile di Bari del 03/02/2010, repertorio archivio n. 9521, repertorio notarile n. 24031, registrato a Bari in data 16/02/2010 al n. 78, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Bari in data 30/10/2012 ai nn. 41120/29643, al quale a sua volta erano pervenuti i diritti pari ai 4/20 in nuda proprietà in virtù di successione testamentaria al coniuge _____, innanzi generalizzata, la cui accettazione di tacita eredità è stata trascritta a Bari in data 02/02/2023 ai nn. 5072/3758, cui ha fatto seguito consolidamento di usufrutto n. 25207.2/2010 a seguito del decesso dello stesso usufruttuario _____, innanzi generalizzato.

- Al sig. _____ per i diritti pari a 5/20 in nuda proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Reboli di Bari del 05/12/2011, repertorio n. 443403/20871, registrato a Bari in data 21/12/2001 al n. 13169, e trascritto a Bari in data 27/12/2001 ai nn. 50618/34521, cui ha fatto seguito il consolidamento di usufrutto n. 25207.2/2010 a seguito del decesso dell'usufruttuario _____, innanzi generalizzato;

Alla ridetta sig.ra _____ gli immobili in oggetto sono pervenuti nel modo che segue:

- Quanto all'immobile di cui al punto 1) in premessa (cfr. capitolo "1. Premessa"), in virtù di atto di vendita a rogito del Notaio Nicola Domenico Di Mauro di Bari del 07/07/1949, trascritto a Trani in data 12/07/1949 al n. 18435;



- Quanto all'immobile di cui al punto 2) in premessa (cfr. capitolo "1. Premessa"), in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Corrado Magarelli di Bitetto del 10/06/1967, repertorio n. 1806/67, registrato a Modugno in data 14/06/1967 al n. 162, e trascritto a Trani in data 15/06/1967 al n. 25496.



12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I beni sopradescritti non sono gravati da trascrizioni, iscrizioni o altre formalità pregiudizievoli, fatta eccezione per:

- Ipoteca legale iscritta a Bari in data 15/06/2015 ai nn. 23388/2950, in favore di EQUITALIA SUD S.P.A., con sede in Roma, ed a carico del sig. _____, per l'importo di € 599.940,96, a garanzia di un debito di € 299.970,48.
- Domanda giudiziale trascritta a Bari in data 24/09/2021 ai nn. 45823/34067, in favore del sig. _____ ed a carico dei sigg. _____, derivante da atto di citazione per divisione giudiziale del 13/09/2021 R.G. 11979/2021;
- Costituzione di vincoli legali trascritta a Bari in data 20/01/2022 ai nn. 4110/3213, in favore del Ministero della Cultura, con sede a Roma, ed a carico, tra gli altri dei sigg. _____.

13. COMPUTO SUPERFICI

Ai fini del computo delle superfici si è fatto riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio.

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale** dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.



Le unità immobiliari sono solitamente composte da **superficie principale** e da **superfici accessorie**. Per ottenere la superficie commerciale occorre **omogeneizzare**, con opportuni coefficienti di ragguaglio, **le superfici accessorie a quella principale**.

Le **superfici accessorie da omogeneizzare** si distinguono in:

- a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**: balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini, ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**: cantine, soffitte, locali deposito, posti auto coperti e scoperti, ecc.

Nel caso in specie, trattandosi di **locale destinato ad uso commerciale**, riconducibile ad un **negozio tradizionale**, si procederà, per il computo della superficie commerciale, a considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Non disponendo di pertinenze esclusive di ornamento, né di pertinenze esclusive accessorie, la superficie commerciale è stata determinata unicamente misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La **Superficie Commerciale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondata al metro quadrato per difetto ai sensi del DPR D.P.R. 138/98, è dunque pari a **70 mq**.



Le **superfici utili nette** sono invece così suddivise (si rimanda alla planimetria di rilievo allegata per maggiori dettagli):

Vano	V1	22,64 mq
Vano	V2	29,66 mq
Servizio igienico	WC	1,54 mq
Disimpegno	D	1,36 mq

L'unità abitativa ha superficie utile netta pari a **55,20 mq**.



14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi, è stata svolta preliminarmente un'approfondita indagine finalizzata a stabilire una quotazione media per immobili con caratteristiche simili.

Attraverso la consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate si sono ricavati i seguenti dati relativi alle quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, per l'ambito territoriale omogeneo (zona OMI) di riferimento e per la tipologia immobiliare commerciale, in condizioni ordinarie:

AGENZIA DELLE ENTRATE			
Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2			
Provincia:	Bari		
Comune:	Bari		
Fascia/zona:	Centrale/QUART.MURAT -TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA M ASSARI, VITT.EMANUELE, DI CROLLALANZA,ABBRESCIA,CAPRUZZI,MANZONI		
Codice zona:	B9		
Microzona:	2		
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili		
Destinazione:	Residenziale		
Tipologia		Valore Mercato (€/mq)	
Stato conservativo		Min	Max
Negozi	Scadente	1.500	2.200

A supporto della presente stima si è consultato anche il sito borsinoimmobiliare.it. I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,



- Istat e Banca D'Italia

Per la zona omogenea di riferimento il sito borsinoimmobiliare.it individua i seguenti valori:

BORSINOIMMOBILIARE.IT Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali QUOTAZIONI			
Comune:	Bari		
Zona:	QUART.MURAT TRA C.SO VITT.VENETO, CASTELLO SVEVO, P.ZZA MASSARI, VITT.EMANUELE, DI CROLLALANZA, ABBRESCIA, CAPRUZZI, MANZONI		
	Valori di vendita (€/mq)		
Uffici e negozi	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Negozi	1.635	2.074	2.513

Sulla base dei dati raccolti è stata svolta la stima del valore di mercato dell'immobile attraverso due procedimenti: sintetico-comparativo e MCA (Market Comparison Approach).

14.1. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Il metodo di stima sintetico-comparativo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si pongono come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire al bene oggetto della stima, allorché i prezzi di confronto riguardino immobili forniti di caratteristiche, per lo meno, analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare, sia relativamente alla disciplina urbanistica delle rispettive zone di appartenenza sia alla tipologia ed alla morfologia.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno...) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) dell'immobile, rinvenute in fase di sopralluogo, si può



ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 1.567,50**, valore medio dei valori ricavati dall'OMI e dal sito borsino immobiliare.it.

(Valore di mercato **minimo** OMI + Valore **minimo** negozi Borsino Immobiliare) / 2 = (1500 €/mq + 1.635 €/mq) / 2 = 1.567,50 €/mq

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari a mq. 70 permette di definire un valore di stima pari a:

Valore di stima = 1.567,50 €/mq x 70 mq = **€ 109.725**

14.2. METODO COMPARATIVO (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il **Market Comparison Approach (M.C.A.)** è una procedura sistematica che si applica per la stima del valore di mercato degli immobili e si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) e dell'immobile da valutare (subject).

Gli immobili da confrontare devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare ed occorre effettuare il confronto con un numero congruo di comparabili (almeno 3 o 4 in genere).

L'operazione di aggiustamento dei prezzi mira a trasformare, idealmente, il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello del comparabile supposto idealmente con le stesse caratteristiche del subject.



Analisi di mercato segmento Commerciale				
NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	08/09/23	08/09/2023	08/09/2023	08/09/2023
Descrizione sintetica	Locale commerciale al piano terra di ca. 50 mq di cui 30 al piano strada e 20 soppalcati con sei vetrine alla strada con esposizione angolare in discrete condizioni di manutenzione.	locale a laboratorio affittato a falegnameria con regolare contratto in buono stato e con ampi 2 depositi LIBERI con accesso anche dal portone per chi vuole investire il prezzo in euro e di 110.000, 00.	interessante locale commerciale situato a Bari in Via Principe Amedeo 247-249. Dall'ingresso si accede ad un'ampia sala con soppalco oltre la quale si entra nel locale predisposto per il montaggio di un forno elettrico e già dotato di canna fumaria oltre ad altri due ambienti completi di bagni e di un atrio esterno per un totale di 105 mq. L'immobile è altresì dotato di un piano interrato molto ampio di circa mq 140.i	Bari, in via Principe Amedeo tra via Alessandro Manzoni e via Sagarriga Visconti e quindi a ridosso del quartiere murattiano, propongo locale commerciale con GIARDINO RETROSTANTE, ad uso negozio, categoria (C1) a piano strada di metriquadri 79 commerciali e 69 METRIQUADRI interni, con una vetrina/ingresso che si presta bene a vari tipi di attività commerciali.
Localizzazione	Centro	Centro	Centro	Centro
Superficie Commerciale	50	95	166	79
Richiesta (Euro)	25.000	110.000	115.000	114.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	500	1.158	693	1.443
Appeal Archit. e caratteristiche generali del fabbricato	Medio	Medio	Alto	Basso
Piano	T	T	T	T
Numero vetrine	6	1	1	1
Condizioni di manutenzione	Scarso	Sufficiente	Buono	Pessimo
Livello impiantistico	Minimo	Medio	Massimo	Minimo
Presenza retronegozio	No	No	No	Si
Presenza sottonegozio	No	Si	Si	No
Presenza spazio esterno	No	No	Si	Si
Presenza servizio igienico	No	Si	Si	Si





Coefficienti	Soggetto	1	2	3	4
Appeal Archit. e caratteristiche generali del fabbricato	Alto	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		5%	5%	5%	15%
Numero vetrine	1	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		-5%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	Scars	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	INFERIORE
%	o	0%	-10%	-15%	5%
Livello impiantistico	Mini	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
%	mo	0%	-5%	-20%	0%
Presenza retronegozio/sottonegozio	No	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		0%	-5%	-10%	-10%
Presenza spazio esterno	No	SIMILE	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		0%	0%	-5%	10%
Presenza servizio igienico	Si	INFERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		10%	0%	0%	0%
Trattativa Commerciale %	10%	-10%	-10%	-10%	-10%



Coefficiente totale	0%	-25%	-55%	10%
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO	500	868	312	1.587

VM unitario (€/mq)
COMMERCIALE

800,00

Fattore di Arrotondamento

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

-2

Valore di stima = 800 €/mq x 70,00 mq = € 56.000



14.3. VALORE DI STIMA

Mediando i valori di stima, ricavati con i procedimenti precedentemente descritti, si perviene al **più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato** e precisamente:

valore di stima = € (109.725 + 56.000) / 2 = **€ 82.862,50**

Valore che può essere ragionevolmente arrotondato a € 83.000,00 (diconsi euro ottantatremila/00)

Così come richiesto tale valore va ridotto di un'aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.) oltre che degli oneri per **sanare le difformità urbanistiche (€ 2.200,00) e catastali (€ 1.000,00)**.

Valore a base d'asta = € (83.000,00 x 0,85) - € 2.200,00 - € 1.000 = **€ 67.350**

Valore che può essere ragionevolmente arrotondato a **€ 67.500,00** (euro settantamilacinquecento/00)

15. DIVISIBILITÀ DEI BENI E PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE

L'unità immobiliare oggetto della domanda di divisione **non è divisibile né frazionabile**, stante l'**impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento**, pertanto come richiesto dall'istante si procederà alla vendita dell'immobile all'incanto.



16. CONCLUSIONI

L'ill.mo Giudice, accertato il diritto allo scioglimento della comunione dei beni immobili, disposto l'avvio delle operazioni divisionali, ha posto allo scrivente CTU incaricato i seguenti quesiti:

- 1) *ispezioni e descriva gli immobili per cui è causa;*
- 2) *rediga per ciascuno di essi una relazione che abbia i contenuti di cui all'art. 173-bis, comma I, disp. att., c.p.c. evidenziando in particolare quanto richiesto dai punti 6 e 7 della disposizione normativa richiamata;*
- 3) *verifichi l'esistenza o meno del Permesso di Costruire indicando se la situazione attuale di fatto sia conforme o meno a quella di cui al Permesso;*
- 4) *riferisca in ordine alla natura del vincolo legale trascritto dal Ministero della Cultura in data 28/01/2022 ai nn. 4110/3213 estraendo copia del titolo e della nota di trascrizione;*
- 5) *fornisca una stima del valore di mercato all'attualità;*
- 6) *verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità di ogni singolo immobile;*
- 7) *riferisca ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della divisione.*

Come richiesto dal Giudice è stata ispezionata e descritta la **massa ereditaria** consistente in due porzioni di un fabbricato sito in **Bari** alla via **Nicolò Putignani** e, più precisamente:

- 1) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso indipendente dal civico 270 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq, rendita € 675,89, dati di superficie: totale: 30 mq;
- 2) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso condominiale dal civico 272 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 3, categoria A/5, classe 7,



consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 139,44, dati di superficie: totale 43 mq; totale escluse le aree scoperte: 43 mq.

Nell'ambito del sopralluogo esperito in data 22/05/2023 è emerso che le due unità immobiliari sono state in passato accorpate (in assenza di alcun titolo edilizio) attraverso la demolizione di una parete comune, restituendo di fatto un unico ambiente. L'originario accesso all'unità immobiliare di cui al punto 2) del precedente elenco che avveniva dall'androne condominiale corrispondente al civico 272 è stato murato, sicché ad oggi l'unico accesso avviene dal civico 270 [cfr. capitolo 7 "Descrizione dello stato dei luoghi"].

A valle del sopralluogo esperito in data 22/05/2023 lo scrivente ha redatto una **planimetria di rilievo** ed un **report fotografico degli ambienti interni ed esterni**.

In merito alla verifica dell'esistenza di un titolo edilizio, dall'analisi della relazione storico-artistica allegata al decreto di vincolo, è emerso che il fabbricato è stato edificato tra il 1889 e il 1906 secondo i criteri sanciti dagli Statuti Murattiani (R.D. n. 265 del 01/12/1814) che si applicavano alle aree edificabili cedute dal Comune ai **privati**. Gli Statuti erano costituiti da norme edilizie unite a norme di procedura amministrativa.

Nei registri catastali si trova, a carico della partita 3722 intestata al sig.

la **denuncia del 06/12/1910 della sopraelevazione del terzo piano che risulta costituito da 10 vani**.

Si tratta dunque di opere realizzate antecedentemente alle leggi urbanistiche del 1942 e del 1967 e pertanto in assenza di alcun titolo edilizio ma solo nel rispetto delle norme vigenti.

Non è stato possibile attestare la regolarità urbanistico-edilizia né quella catastale [cfr. capitoli 5 "Dati urbanistici e regolarità urbanistico-edilizia" e 6 "Dati catastali e regolarità catastale"], a causa della **fusione delle due unità immobiliari**.



Lo scrivente CTU ha poi richiesto ed ottenuto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari copia della documentazione agli atti relativa al procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile in oggetto, ovvero il **D.D.G. rep. n. 1758 del 11/12/2019**, recante la **dichiarazione di interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004**, cui è allegata la **Relazione Storico-Artistica a firma della dott.ssa Lucia Basile**.

“L'immobile denominato “Edificio via Nicolò Putignani civv. 270-274” è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D. Lgs. 42/2004 per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico-artistica e, come tale, sottoposto a tutte le disposizioni in esso [n.d.r.: nel Codice dei Beni Culturali con specifico riferimento all'art.22 “Procedimento di autorizzazione per interventi di edilizia”] contenute.”

Lo scrivente CTU ha quindi determinato la superficie commerciale, pari a 70 mq, e stimato il valore di mercato all'attualità in € 83.000 (diconsi ottantatremila/00).

Lo scrivente CTU ha infine verificato la **indivisibilità e la non frazionabilità dell'immobile**, stante l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

Assolto il mandato affidato deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati il tutto in assolvimento dell'incarico conferito e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 21/09/2023

ing. Stefano Dal Sasso

