

TRIBUNALE DI TRANI

RELAZIONE PERITALE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla Causa Civile

Causa Civile N. 6281/2021 R.G.

G.I. Dr.ssa Silvia Sammarco



C/

CTU: Ing. Giuseppe Pierluigi Tedone



Sommario

1) Svolgimento delle operazioni peritali	5
Sopralluogo n.1	5
Sopralluogo n.2	5
3) Esame degli atti correlati	6
Fascicolo (parte Attrice) per :	6
Fascicolo (parte convenuta) per :	7
Fascicolo (parte convenuta) per :	8
4) Risposta al quesito n.1	8
5) Risposta al quesito n.2	12
6) Risposta al quesito n.3	16
7) Risposta al quesito n.4	20
8) Risposta al quesito n.5	21
9) Risposta al quesito n.6	21
10) Risposta al quesito n.7	24
11) Risposta al quesito n.8	29
12) Conclusioni	30
13) Allegati	33
1) Documentazione fotografica.....	33
2) Verbali sopralluogo.	33
3) Elaborato Planimetrico.	33
4) Planimetrie catastali degli immobili	33
5) Visure catastali storiche dei terreni.	33
6) Visure Catastali immobili.	33
7) Stralcio mappa catastale Fg. 186 comune di Andria.	33
8) Riepilogo Ispezioni.	33
9) Valori OMI dell'AdE per ville e villini.	33
10) Provvedimento n 3 del 24032023 VAM BAT.....	33
11) Comunicazioni parti.	33
12) PEC invio relazioni parti.	33
13) Riconcontro osservazioni parti con allegate osservazioni di parte attrice.	33



Premessa

Con notifica del 23 Febbraio 2023 il sottoscritto Ing. Giuseppe Pierluigi Tedone, avente studio tecnico in Corato alla via R. Ardigò n.3 ed iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari con matricola n.6548, iscritto all'albo dei **CTU** del Tribunale di Trani al **N°254** ed all'albo dei **Periti** del Tribunale di Trani al **N°81**, Valutatore Immobiliare certificato IMQ S.p.A. (Certificato n. IMQ-VI-1601007), veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 6281/2021 R.G. promosso dalla

C/ _____ e, contestualmente, invitato ad esperire giuramento telematico.

Eseguito il giuramento di rito al sottoscritto CTU venivano posti i seguenti quesiti così come esplicitati nell'ordinanza del 23 Febbraio 2023 e precisamente:

- 1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene o i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) verifichi – nel caso in cui si tratti di bene o beni pervenuti alle parti in causa per successione mortis/causa- la sussistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro il de cuius dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione e di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione;*
- 3) descriva dettagliatamente il bene o i beni e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 4) verifichi se il bene o i beni siano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.c., ossia se, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover*



fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, se la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso;

5) predisponga, in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, un progetto di comoda divisione (anche con eventuali conguagli in denaro per compensare ineguaglianze in natura delle quote);

6) ove il bene o il compendio composto da più beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

7) rilevi se l'immobile o gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

8) riferisca infine ogni ulteriore circostanza di natura tecnica ritenuta utile ai fini della decisione, adoperandosi per tentare la conciliazione della lite.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato alle ore 16:00 del giorno 29 Marzo 2023 presso i luoghi di causa.



1) Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali preliminari si sono svolte nel corso di N.2 (Due) sopralluoghi tecnici e, precisamente:

- Sopralluogo n.1: giorno 29 Marzo 2023, dalle ore 16:00 alle ore 16:30;
- Sopralluogo n.2: giorno 18 Aprile 2023, dalle ore 16:30 alle ore 17:30.

Per completezza si riporta, in maniera sommaria, l'attività svolta durante le operazioni peritali; nello specifico si riportano i dettagli che il sottoscritto ha ritenuto interessanti e significativi rispetto all'oggetto dell'incarico rimandando, comunque, ai Verbali di sopralluogo, per la conoscenza puntuale dell'attività svolta (All. n. 2).

Sopralluogo n.1

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto CTU, non erano presenti le parti ed il sottoscritto CTU non ha potuto dare inizio alle operazioni peritali; all'uopo lo scrivente ha inviato PEC alle parti per fissare un nuovo incontro in data 18/04/2023 (All.n.11).

Sopralluogo n.2

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto:

- Sig. _____ con il CTP _____ nominato
da parte attrice.

Durante le operazioni peritali, il Sig. _____ ha permesso l'accesso ai luoghi oggetto di causa permettendo il rilievo metrico degli immobili e il rilievo fotografico degli immobili.

L'incontro si concludeva alle ore 17:30.



- 16) Certificati ipotecari
- 17) Visure ipotecarie
- 18) Nota deposito iscrizione a ruolo parte seconda
- 19) Nota di trascrizione atto di citazione e Nota deposito
- 20) Note di trattazione scritta e memorie

Fascicolo

per

A) Comparsa di Costituzione con i seguenti allegati:

- 1) Atto di citazione Notificato.
- 2) DI_67-2014.
- 3) DI_182-2015
- 4) DI_48-2016
- 5) DI_274-2016
- 6) ISCR_IPOTECARIA_RG_11943
- 7) ISCR_IPOTECARIA_RG_11944
- 8) ISCR_IPOTECARIA_RG_11945
- 9) ISCR_IPOTECARIA_RG_11946
- 10) PROCURA_ALLE_LITI_20220316
- 11) STATO_PASSIVO_ _SOCIETA
- 12) STATO_PASSIVO_SOCIO_
- 13) Note di trattazione scritta e memorie



2. foglio 186, particella 241, subalterno 1, categoria C/2, classe 6, Consistenza 16 mq, Piano T, rendita: RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 10, DEL DL 78/2010 (Edificio Fantasma).
3. foglio 186, particella 242, subalterno 1, categoria C/2, classe 6, Consistenza 16 mq, Piano T (Forno Deposito)
4. foglio 186, particella 252, subalterno 1, categoria F/2 (Unità Collabente).

TERRENI:

5. foglio 186, particella 227, qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 2.017 mq, - reddito agrario: 4,17, - reddito domenicale: 3,13.
6. foglio 186, particella 225, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 8.424 mq, - reddito agrario: 17,40, - reddito domenicale: 13,05.
7. foglio 186, particella 77, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 6.285 mq, - reddito agrario: 12,98, - reddito domenicale: 9,74.
8. foglio 186, particella 191, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 6.285 mq, - reddito agrario: 12,98, - reddito domenicale: 9,74.
9. foglio 186, particella 251 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 12.368 mq, - reddito agrario: 63,88, - reddito domenicale: 47,91.

Dalla verifica degli atti di compravendita e di donazione (Doc. a, b, c, d allegati al fascicolo di parte attrice) e nonché dalle visure catastali, risulta quanto segue.

Con atto di compravendita del 28/05/1998 a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Murolo in Corato (Rep. N. 49458, Racc. n. 19552) registrato a Trani il 10/06/1998 al n. 1479, i Sig.ri

, nato a _____, C.F.: _____ domiciliato in _____ alla
via _____ e Sig. _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____
, domiciliato in _____ in via _____, acquistavano dalla Sig.ra



, C.F.: , nata ad il , ivi
domiciliata in via n. i seguenti cespiti in comune ed in parti uguali:

- 1) Fondo rustico in agro di Andria alla c.da Maccarone o Posticchio del Titolo (ha 1.25.70) riportato in catasto al Fg. 186, p.lla 77 e parte al Fg. 186, p.lla 26/b (definitiva 191) di are 62.85.

Con atto di compravendita del 26/05/2010 a2010 a rogito del notaio Dr. Pietro Consiglio in Bisceglie (Rep. N.40390 e Racc. n. 18180), registrato a Trani il 17/06/2010 al n. 932 serie 1T i

, nato a il , C.F.: e Sig. ,
nato a il , C.F.: , entrambi residenti in alla
n. acquistavano in comune Pro – Indiviso dalla sig.ra , C.F.:
, nata a il ed ivi domiciliata alla via n.

i seguenti cespiti:

- 1) Terreno agricolo sito in Andria alla c.da Maccarone o Posticchio del Titolo, di natura oliveto (mq. 11.266) catastalmente (mq 12.572) identificato al catasto terreni del comune di Andria al Fg. 186, p.lla 190.

Con atto di donazione del 30/06/2010 a rogito del notaio Dr. Pietro Consiglio in Bisceglie (Rep. N.40490 e Racc. n. 18260), registrato a Trani il 20/07/2010 al n. 1222, la Sig.ra

, nata a il , domiciliata in alla via n. , C.F.:
, donava in parti uguali ai figli , nato a il
, C.F.: e Sig. , nato a il ,
C.F.: , entrambi residenti in alla n. , i quali
accettavano la donazione, i seguenti beni:

- 1) Casa rurale in piano terra composta da tre vani ed accessori con adiacente scoperto; in catasto Fabbricati del comune di Andria al Fg. 186, p.lla 226 sub.1.



- 2) Terreno agricolo di natura mandorleto – frutteto (mq. 2.017) in catasto terreni del comune di Andria al Fg. 186, p.lla 227.
- 3) Terreno agricolo di natura pascolo (mq. 8.424) in catasto terreni del comune di Andria al Fg. 186, p.lla 225.

Nel detto atto si legge, inoltre, che la casa rurale è stata realizzata dalla Sig.ra

, a propria cura e spese su terreno pervenuto, tra maggior consistenza, in forza di successione legittima della propria madre e successiva divisione.

Per quanto riguarda i fabbricati, gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Andria al foglio 186, p.lla 226, sub 1, p.lla 241, sub.1, 242, sub. 1, 252, sub.1 risultano intestati ai Sig.ri:

- (CF), nato a il
con Diritto di Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni;
- (CF), nato a il
con Diritto di Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda i fondi agricoli, gli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Andria al Fg. 186, p.lle 227, 225, 77, 191, 251 risultano intestati ai Sig.ri:

- (CF), nato a il
con Diritto di Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni;
- (CF), nato a il
con Diritto di Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.



5) Risposta al quesito n.2

Nel quesito si chiede allo scrivente CTU di verificare – nel caso in cui si tratti di bene o beni pervenuti alle parti in causa per successione mortis/causa – la sussistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro il de cuius dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione e di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione.

Gli unici beni pervenuti alle parti in causa per successione mortis/causa sono i seguenti:

- 1) Casa rurale in piano terra composta da tre vani ed accessori con adiacente scoperto; in catasto Fabbricati del comune di Andria al Fg. 186, p.lla 226 sub.1.
- 2) Terreno agricolo di natura mandorleto – frutteto (mq. 2.017) in catasto terreni del comune di Andria al Fg. 186, p.lla 227.
- 3) Terreno agricolo di natura pascolo (mq. 8.424) in catasto terreni del comune di Andria al Fg. 186, p.lla 225.

Gli ulteriori beni individuati provengono da atti di compravendita come da quesito precedente. In riferimento al quesito posto allo scrivente CTU, le indagini richieste sono state già effettuate dal CTU Arch. Lanotte Salvatore nella relazione allegata agli atti (Proc. n.18/19 R.G. del fallimento) e allegati da parte attrice alla presente procedura (Doc. n.7.1, 7.12) così come documentate dal CTU Arch. Lanotte Salvatore che ha preceduto lo scrivente.

In particolare si riscontrano, fino alla data di deposito della CTU del Proc. n. 18/19 R.G. del fallimento della ditta le seguenti iscrizioni:

- 1) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di:

, contro Sig. _____ e Sig _____ , a firma

del Tribunale Trani in data 14/01/2014 al n.67/2014 iscritto in Conservatoria Registri



3) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di:

contro Sig. _____ e Sig _____, a firma del Tribunale

Trani in data 28/01/2016 al n.48/2016 iscritto in Conservatoria Registri Immobiliari di
Trani in data 30/05/2017 ai nn. 11945/1377; importo ipoteca: € 34.000,00; importo
capitale: € 16.254,87; Ricadente sugli immobili:

- fabbricati: foglio 186 mappale 226 subalterno 1
- fabbricati: foglio 186 mappale 241 subalterno 1
- terreni: foglio 186 mappale 227
- terreni: foglio 186 mappale 225
- terreni: foglio 186 mappale 77
- terreni: foglio 186 mappale 191
- terreni: foglio 186 mappale 190

4) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di:

contro Sig. _____ e Sig _____, a firma del Tribunale

Trani in data 29/12/2016 al n.674/2016 iscritto in Conservatoria Registri Immobiliari di
Trani in data 30/05/2017 ai nn. 11946/1378; importo ipoteca: € 16.500,00; importo
capitale: € 8.150,27; Ricadente sugli immobili:

- fabbricati: foglio 186 mappale 226 subalterno 1
- fabbricati: foglio 186 mappale 241 subalterno 1
- terreni: foglio 186 mappale 227
- terreni: foglio 186 mappale 225
- terreni: foglio 186 mappale 77
- terreni: foglio 186 mappale 191



- terreni: foglio 186 mappale 190

Risultano altresì le seguenti formalità:

- 5) Accettazione di eredità con beneficio di inventario Atto Giudiziario del 22/03/2018 Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani n.1081; Trascritto in Conservatoria RR.II. di Trani il 08/06/2018 ai nn. 13000/9893; A favore Sig.ra _____ e Sig. _____, contro Sig. _____.

- 6) Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di dichiarazione di fallimento del Tribunale di Trani a favore di massa di creditori contro _____ sede _____ a firma di Giudice Tribunale di Trani in data 08/04/2019 ai nn. 18/2019, trascritta in Conservatoria RR.II. di Trani il 13/06/2019 nn.12911/9672.

- 7) Domanda di divisione giudiziale (Cosi come allegata dal procuratore legale di parte attrice) del 30/12/2021 Reg. Gen. N. 29480 e Reg. part. 23193 a favore del Fallimento di _____ nato a _____ il _____, _____, C.F.: _____, contro la Sig.ra _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ ed il Sig. _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____, sugli immobili idi seguito indicati:
 - fabbricati: foglio 186 mappale 226 subalterno 1
 - fabbricati: foglio 186 mappale 241 subalterno 1
 - fabbricati: foglio 186 mappale 242 subalterno 1
 - fabbricati: foglio 186 mappale 252 subalterno 1



- terreni: foglio 186 mappale 227
- terreni: foglio 186 mappale 225
- terreni: foglio 186 mappale 77
- terreni: foglio 186 mappale 191
- terreni: foglio 186 mappale 251

Il De cuius, come da certificato allegato al verbale di accettazione dell'eredità del 22/03/2018 allegato agli atti di parte attrice (Doc. n.4) è deceduto in data 30/01/2018.

Pertanto, per rispondere compiutamente al quesito posto, è necessario verificare la sussistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro i successori – Sig.ra _____ e Sig. _____ – dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione, quindi dalla data del 30/01/2018 alla data del 30/12/2021; la ricerca di dette iscrizioni e/o trascrizioni ha dato esito negativo (All.n.8).

6) Risposta al quesito n.3

Nel quesito si chiede allo scrivente CTU di descrivere dettagliatamente il bene o i beni dandone anche la rappresentazione grafica e fotografica.

Per una migliore descrizione dello stato dei luoghi lo scrivente CTU ha tratto documentazione fotografica dei luoghi ed ha realizzato un elaborato planimetrico con descrizione dei luoghi e degli ambienti (All.n.1 e All.n.3).

Gli immobili oggetto della presente, sono individuati in zona agricola del comune di Andria e sono raggiungibili percorrendo la strada Esterna Bagnoli che interseca la S.P. Ruvo di Puglia – Spinazzola n. 234 a circa 1,5 km dal cancello d'ingresso (Fig. n.1 e n.2 seguenti).





Fig-1: Posizione Compendio Immobiliare



Fig-2: Posizione Compendio Immobiliare

Il fondo agricolo, pertinenza degli immobili, risulta delimitato da una recinzione a secco sul lato strada, mentre sul confine sud-ovest sino al raggiungimento della casa rurale, è posizionata una recinzione a giorno con rete metallica.



Dopo l'accesso dal cancello metallico sulla strada esterna Bagnoli e dopo aver percorso il viale carrabile di pertinenza per circa 100 mt, si raggiunge una zona scoperta annessa al patio esterno destinata a parcheggio; sottostante al detto patio esterno è presente una cisterna idrica interrata a servizio della casa rurale.

Il Patio risulta essere piastrellato con piastrelle in gres per esterno di colore scuro e circonda tutto l'immobile.

L'immobile risulta realizzato in c.a. con tamponature rivestite all'esterno mediante materiale lapideo, stessa tipologia edilizia si è riscontrata nell'adiacente vano deposito / forno esterno.

Gli infissi esterni dell'immobile risultano essere a doppia anta a battente in legno con protezione di scuri in legno; la porta d'ingresso all'immobile risulta essere in legno massello mentre la porta interna di accesso all'immobile risulta essere realizzata con telaio in legno e vetriati; la pavimentazione interna risulta essere in cotto; l'impianto termico presente all'interno dell'immobile risulta essere autonomo con termo – camino e radiatori in ghisa oltre ad essere presente un boiler elettrico per la produzione di ACS.

L'impianto elettrico presente all'interno dell'immobile risulta essere sottotraccia (220 V) e realizzato secondo vigenti normative.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia ed è alimentato mediante cisterna idrica interrata ed autoclave, la rete di distribuzione è realizzata mediante tubazioni in polipropilene e realizzato secondo normative vigenti.

Entrando nell'immobile ci si ritrova nella zona soggiorno; di fronte all'ingresso sono poste le n.2 rampe scale, la prima in legno di collegamento al piano seminterrato e la seconda sempre in legno di collegamento al piano soppalco.

Sulla sinistra, per chi entra nell'immobile, è presente l'ambiente cucina; dall'ambiente giorno si accede al bagno e ad una camera da letto matrimoniale.



Il soppalco in legno, a cui si accede per il tramite di una scala in legno posta nella zona giorno, è realizzato quale unico ambiente; dal soppalco si accede ad un piccolo vano deposito in cui è presente il boiler elettrico per l'ACS posto al di sopra del bagno.

Il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore scuro e rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro a tutt'altezza; nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Scendendo al piano interrato per la scala in cls presente nell'ambiente giorno, si accede ad un piccolo disimpegno a cui si accede ad altra camera da letto matrimoniale e ad un'ambiente unico adibito a deposito.

Sul lato perimetrale dei vani seminterrati e nella parte centrale del fabbricato insistono le travi di fondazione estradossate rispetto al piano di calpestio del pavimento, travi che sono perfettamente visibili come da documentazione fotografica in atti.

Il fondo agricolo ha una conformazione planimetrica trapezoidale e risulta leggermente in declivio sul lato del tratturo interpodereale in direzione del Castel del Monte. Il terreno nel tratto confinante con il tratturo interpodereale risulta scarsamente arborato per giunta incolto e ricoperto di graminacee tipiche del territorio murgiano.

Il terreno di pertinenza risulta sprovvisto di pozzo irriguo, è coltivato nella parte superiore prettamente ad uliveto con piante aventi circa venti anni e nella zona laterale a confine con il viale di accesso risulta coltivato a frutteto.

All'interno del fondo insistono due antichi trulli di modeste dimensioni versanti in pessime condizioni statico-strutturale, comunque suscettibili di recupero architettonico – conservativo mediante impegnativi interventi edili.

Nel terreno, posto nei pressi della casa rurale, insiste un deposito di epoca recente ove insiste un forno a legna con annessa legnaia, deposito realizzato con le stesse caratteristiche costruttive dell'immobile principale.



7) Risposta al quesito n.4

Nel quesito si chiede allo scrivente CTU di verificare se il bene o i beni siano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.c., ossia se, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, se la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della progressa utilizzazione del bene stesso.

Dopo aver valutato con la massima attenzione l'immobile oggetto di causa ed i terreni di pertinenza, dopo aver determinato sia sotto l'aspetto tecnico – funzionale sia economico se i cespiti siano divisibili in comode quote senza rendere pregiudizio ai diritti dei futuri condividenti, sono pervenuto alla conclusione che l'immobile (villino) non è comodamente divisibile.

Il numero delle quote che rappresentano i diritti degli eventuali futuri comproprietari non è congruente rispetto all'immobile (piccolo villino) e l'intervento di frazionamento non potrebbe neanche prevedere al massimo la realizzazione di due separate unità che, per il numero delle quote da formare e per le servitù che ne deriverebbero, non consentirebbe comunque di pervenire ad una comoda divisione nel rispetto dei diritti dei condividenti.

Tanto è giustificato anche dal fatto che, se si dovesse effettuare una suddivisione in quote dei terreni oggetto della presente, una quota avrebbe al suo interno il villino esistente avendo un maggior godimento del bene e un'altra parte non potrebbe godere della presenza e dell'uso dell'immobile se non di un trullo in posto pessime condizioni che, per essere ristrutturato, comporterebbe ingenti spese.



Oltretutto vista la conformazione dei terreni e le diverse colture presenti sui terreni non è possibile dividere equamente i detti terreni in quote uguali.

Lo scrivente CTU, pertanto ritiene non divisibili in quote l'intero compendio immobiliare oggetto della presente procedura.

8) Risposta al quesito n.5

Nel quesito si chiede allo scrivente CTU di predisporre, in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, un progetto di comoda divisione (anche con eventuali conguagli in denaro per compensare ineguaglianze in natura delle quote).

Visto il quesito precedente non si ritiene di formulare un progetto di comoda divisione ma di considerare il villino ed i terreni di pertinenza quale unico lotto.

9) Risposta al quesito n.6

Nel quesito si chiede allo scrivente CTU di ove il bene o il compendio composto da più beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Per la stima dei beni oggetto della presente procedura, si precisa quanto segue.

Visto quanto esposto nel quesito precedente non si ritiene opportuno dividere in quote i cespiti del compendio immobiliare.

Sebbene siano state rilevate difformità sull'immobile – N.C.E.U. del Comune di Andria al Fg. 186, p.lla 226, sub. 1 – e sul deposito esterno – N.C.E.U. del Comune di Andria al Fg. 186, p.lla



226, sub. 1 – di cui si dirà nel prosieguo in risposta al quesito successivo, lo scrivente CTU ritiene di dover stimare le superfici dell'immobile realmente presenti al momento della stima, così come da tabelle di calcolo seguenti, in cui si sono adottati degli indici mercantili comunemente usati in zona.

Tab.n.1: Calcolo superficie commerciale immobile (N.C.E.U. del Comune di Andria al Fg. 186, p.lla 226, sub. 1 – Deposito esterno Fg.186, p.lla 242, sub. 1)

Destinazione	Sup. Lorda (Mq)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Piano Terra	81,00	1,00	81,00
Patio (area ext. Pavimentata)	106,00	0,20	21,20
Piano S1	85,00	0.60	51,00
Soppalco	33,00	0.15	4,95
Deposito Ext. (P.lla 242, sub.1)	17,50	0.35	6,125
Patio (P.lla 242, sub.1)	8,50	0.2	1,70
Viale – Parcheggio	2.391,00	0,01	23,91
TOTALE (Mq)			189,88

Tab.n.2: Calcolo superficie commerciale Fondi rustici

Destinazione	Sup. Lorda (Mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (Mq)
Fg. 186 - P.lla 227	2.017,00	1,00	2.017,00
Fg. 186 - P.lla 225	8.424,00	1,00	8.424,00
Fg. 186 P.lla 77	6.285,00	1,00	6.285,00
Fg. 186 P.lla 191	6.285,00	1,00	6.285,00
Fg. 186 P.lla 251	12.368,00	1,00	12.368,00
TOTALE (Mq)			35.379,00

Il valore di mercato dei cespiti oggetto di stima è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), metodo basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi.



Lo scrivente CTU, pertanto, ha operato un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di valori di compravendita per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui sono stati collocati i beni oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Nel valutare i cespiti oggetto di stima è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona agricola) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni (All.n. 9).

Dall'indagine effettuata si è ricavato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato, quindi, impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Per la stima dei fondi agricoli si adoperava il metodo sintetico – comparativo e si assume come riferimento per l'assegnazione del valore unitario per ettaro il valore pubblicato dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI BARLETTA - ANDRIA - TRANI Estratto provvedimento n. 3 del 24 marzo 2023 DETERMINAZIONE DEI VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) ANNUALITÀ 2020, 2021, 2022 in allegato alla presente. (All.n.10).

sulla tabella dell'Agenzia del Territorio di Bari in merito ai valori agricoli medi della Provincia riferita alla regione agraria n.1, regione agraria che corrisponde alla BAT. 1- COMUNI DI ANDRIA, CANOSA, TRINITAPOLI E SAN FERDINANDO DI PUGLIA.



Per quanto riguarda gli immobili del compendio immobiliare – N.C.E.U. del Comune di Andria Fg.186, p.lla 226, sub. 1 e p.lla 242 sub.1 – visto lo stato d'uso degli immobili (in buone condizioni) si assume un valore di €/mq 860,00; pertanto il valore degli immobili oggetto di stima, considerando la superficie commerciale dell'immobile di 189,88 mq, è di €. 163.296,80 approssimabile ad **€. 160.000,00** (Euro cento sessanta mila/00).

Per quanto riguarda i fondi rustici invece si assume quanto segue, anche in riferimento alle colture dichiarate.

Tab.n.3: Calcolo valore Fondi rustici

Destinazione	Superficie (mq)	Tipo coltura	Valore (€/mq)	Valore Comm. (€.)
Fg. 186 - P.lla 227	2.017,00	Mandorleto	1,60	3.227,20
Fg. 186 - P.lla 225	8.424,00	Mandorleto	1,60	13.478,40
Fg. 186 P.lla 77	6.285,00	Mandorleto	1,60	10.056,00
Fg. 186 P.lla 191	6.285,00	Mandorleto	1,60	10.056,00
Fg. 186 P.lla 251	12.368,00	Oliveto	2,70	33.393,60
TOTALE (€.)				70.211,20

Il valore totale del compendio agrario è di €. 70.211,20 approssimabile ad **€. 70.000,00** (Euro settantamila/00).

Il valore totale del compendio immobiliare composto da immobili e fondi agricoli, pertanto, è pari ad **€. 230.000,00** (Euro duecentotrentamila/00)

10) Risposta al quesito n.7

Nel quesito si chiede allo scrivente CTU di rilevare se l'immobile o gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.

L'immobile oggetto di stima (N.C.E.U. Del Comune di Andria al Fg. 186, p.lla 226, sub. 1) è stato realizzato mediante le seguenti pratiche edilizie (All. n.7.7 atti di parte attrice):



- **P.E. n. Concessione Edilizia n. 57/1997 (pratica n.28/1994)** e successive varianti per lavori di costruzione di una casa rurale alla C/da Bagnoli intestata a
. Licenza Edilizia rilasciata in data 13/06/1997- n. prot. 57/1997.
- **P.E. n. Concessione Edilizia di completamento n.57/P del 10/07/2000** per lavori di completamento di lavori edili non ultimati nei termini intestata a
Concessione Edilizia presentata in data 01/06/2000- n. prot. 16818 rilasciata in data 10/07/2000- n. prot. 57/P.

In riferimento ai fondi rustici siti in agro in agro di Andria riportati in catasto terreni al fg. 186 p.lle 77-191-225-227-251, 226, come si legge dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti (Doc. 7.10 atti di parte attrice), si precisa brevemente quanto segue.

I detti fondi rustici sono individuati in zona E3: secondo il PRG del Comune di Andria.

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Esecuzione articoli 4.1, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14 del P.R.G. approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995.

Con riferimento:

- al P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia "Assetto Idrogeologico" - approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con Delibere n. 39 del 30/11/2005 e successivamente modificata con Deliberazione n. 44 del 13/07/2016), si precisa che le p.lle 77, 191, 225, 251 del fg. 186, sono poste nelle vicinanze di un reticolo idrografico, individuato dalla carta idrogeomorfologica della Regione Puglia approvata dall'Autorità di Bacino per la Puglia con delibera del comitato Istituzionale n. 48 del 30/11/2009;
- al Parco Nazionale dell'Alta Murgia (P.A.M.) il cui piano è stato approvato con DGR n. 314 del 22/03/2016 e pubblicato sul BURP n. 39 dell'11/04/2016, si precisa che le p.lle



77-191- 225-227-251-226 del fg. 186 ricadono nel territorio del Parco Nazionale dell'Alta Murgia;

- alla Rete Natura 2000, ai sensi della Direttiva comunitaria 92/43/CEE, si precisa che le p.lle 77-191- 225-227-251-226 del fg. 186 sono comprese nelle Zone di Protezione SIC e ZPS.
- alle Aree Percorse dal Fuoco (A.P.F.) si precisa che la p.lla 251 del fg. 186 risulta percorsa dal fuoco nell'anno 2009, pertanto è soggetta ai divieti, prescrizioni e sanzioni di cui all'art. 10 della legge 353 del 21/11/2000 e successive integrazioni e/o modificazioni.
- al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, si precisa che tutte le su riportate particelle ricadono in Ambito Paesaggistico: Alta Murgia_Figura Territoriale: L'Altopiano Murgiano;
- Con riferimento ai Beni Paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 2 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), si precisa che tutte le su riportate particelle sono interessate da: BP_ Parchi e riserve_Parco Nazionale Alta Murgia Parco Alta Murgia; BP_ Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico_ Schede PAE 0002-0112;
- Con riferimento agli Ulteriori Contesti Paesaggistici, di cui all'art. 143 co.1 lett. e) del D.Lgs. 42/2004 e all'art. 38 co. 3 delle NTA del PPTR, si precisa che tutte le su riportate particelle sono interessate da: UCP_ Siti di interesse naturalistico _SIC/ZPS; UCP_Coni visuali.

Allo stato attuale la casa rurale risulta avere **una destinazione d'uso difforme e differente rispetto al titolo abilitativo rilasciato** in quanto risulta adibita ad uso residenziale, mentre



dalla lettura del titolo abilitativo si evince che l'immobile era composto da un vano deposito per sgusciatura mandorle, un vano per prodotto semilavorato, un vano per ricovero operai, un wc e un patio esterno scoperto con sottostante cisterna idrica interrata.

L'immobile, inoltre, risulta essere difforme rispetto ai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali in atti e risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni con un ampliamento considerevole della superficie utile realizzata mediante anche la realizzazione di un piano seminterrato e la realizzazione di un soppalco in legno, quest'ultimo realizzato in corrispondenza della zona sottotetto (All. n.1, 3 e 4 e Doc. n.7.1, 7.2, 7.3, 7.6, 7.7 Atti depositati da parte attrice).

Al piano terra dell'immobile si è riscontrata una diversa distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato col titolo abilitativo e precisamente si è riscontrata la realizzazione di un soggiorno pranzo con annessa cucina al posto dei vani per sgusciatura mandorle e stoccaggio prodotto semilavorato, mentre il vano per il ricovero operai è stato adibito a camera da letto (All. n.1).

Il piano seminterrato risulta realizzato senza alcun titolo abilitativo, per giunta in contrasto con il parere paesaggistico rilasciato dalla Giunta Regionale del 03/12/1996, titolo abilitativo che prescriveva quanto segue:” *si prescrive che non sia realizzato il piano seminterrato in quanto gli eccessivi sbancamenti previsti comportano alterazione dei valori ambientali del sito... ”*, è costituito da un vano letto e un'ampia zona utilizzata come deposito.

Il soppalco realizzato in legno nella zona giorno risulta realizzato senza alcun titolo abilitativo.

Le dette superfici accessorie, così come individuate – piano seminterrato e soppalco – **dovranno essere demolite in quanto risultano in contrasto con le norme urbanistiche vigenti.**



Anche il cambio di destinazione d'uso e le finestre insistenti lungo le pareti perimetrali del piano terra, modificate rispetto al titolo abilitativo e alle planimetrie in atti non sono sanabili, pertanto **devono essere ripristinate così come indicato nel titolo abilitativo rilasciato.**

Anche il patio esterno risulta difforme rispetto al titolo abilitativo originario e va ripristinato così come autorizzato con il titolo abilitativo originario.

Inoltre nel terreno, posto nei pressi della casa rurale, insiste un deposito di epoca recente ove insiste un forno a legna con annessa legnaia.

Tale immobile privo di titolo abilitativo non è sanabile pertanto deve essere completamente demolito.

Riepilogando, all'interno dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) realizzazione intero piano seminterrato;
- 2) realizzazione intero soppalco in legno;
- 3) cambio di destinazione d'uso in abitazione civile;
- 4) realizzazione finestre con modifica dei prospetti in difformità dell'autorizzazione paesaggistica;
- 5) realizzazione del vano deposito – forno a legna senza alcun titolo abilitativo;
- 6) diversa distribuzione degli spazi interni

Le irregolarità riscontrate ai nn. 1) 2) 3) 4) e 5) non sono sanabili e, pertanto, va ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato dal titolo abilitativo concesso.

L'irregolarità riscontrata al punto n.6) diversa distribuzione degli spazi interna, è sanabile ai sensi dell'art. 6 bis de D.P.R. 380/2001.

Come già esposto nella relazione del CTU Arch. Salvatore Lanotte il ripristino dello stato dei luoghi così come riportato nei titoli abilitativi ha un costo presunto di circa € 10.000,00, costo



a cui va aggiunta la sanzione ai sensi dell'art 6 del DPR 380/2001 di € 1.000,00, le spese tecniche di € 2.000,00.

Quanto alla regolarizzazione catastale della diversa distribuzione degli spazi interni, la presentazione di nuova DOCFA ha un costo di circa €. 1000,00 oltre diritti.

11) Risposta al quesito n.8

Nel quesito si chiede allo scrivente CTU di riferisca infine ogni ulteriore circostanza di natura tecnica ritenuta utile ai fini della decisione, adoperandosi per tentare la conciliazione della lite.ù
Non vi sono ulteriori riscontri alla presente.

10) PEC Invio relazione Parti osservazioni parti

Lo scrivente CTU, con PEC del 19/06/2023 (All.n.12) ha inviato la relazione ed i suoi allegati per le osservazioni di rito.

Non avendo ricevuto alcuna osservazione in merito alla presente relazione di consulenza tecnica, la presente relazione si considera definitiva.



12) Conclusioni

Ringraziando l'ill.mo G.I. per la fiducia accordata, si riepilogano di seguito le conclusioni alle quali sono giunto.

I beni oggetto del compendio immobiliare risultano essere i seguenti.

FABBRICATI:

- 1) foglio 186, particella 226, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5, piano T, Superficie 128 mq, Sup. escluse aree scoperte 85 mq, rendita: 400,25.
- 2) foglio 186, particella 241, subalterno 1, categoria C/2, classe 6, Consistenza 16 mq, Piano T, rendita: RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 10, DEL DL 78/2010 (Edificio Fantasma).
- 3) foglio 186, particella 242, subalterno 1, categoria C/2, classe 6, Consistenza 16 mq, Piano T (Forno Deposito)
- 4) foglio 186, particella 252, subalterno 1, categoria F/2 (Unità Collabente).

TERRENI:

- 5) foglio 186, particella 227, qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 2.017 mq, - reddito agrario: 4,17, - reddito domenicale: 3,13.
- 6) foglio 186, particella 225, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 8.424 mq, - reddito agrario: 17,40, - reddito domenicale: 13,05.
- 7) foglio 186, particella 77, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 6.285 mq, - reddito agrario: 12,98, - reddito domenicale: 9,74.
- 8) foglio 186, particella 191, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 6.285 mq, - reddito agrario: 12,98, - reddito domenicale: 9,74.
- 9) foglio 186, particella 251 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 12.368 mq, - reddito agrario: 63,88, - reddito domenicale: 47,91.



L'irregolarità riscontrata al punto n.6) diversa distribuzione degli spazi interna, è sanabile ai sensi dell'art. 6 bis de D.P.R. 380/2001.

Tanto si doveva per il mandato conferito.

Corato, li 04/09/2023

IL CTU



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Giuseppe Pierluigi Tedone". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "INGEGNERE", "GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE", "Sez. n. 448", "SERVIZIO AMBIENTALE", "di INDUSTRIALE", "e dell'INFORMAZIONE", and "PROVINCIA DI BARI".



13) Allegati

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Verbali sopralluogo.
- 3) Elaborato Planimetrico.
- 4) Planimetrie catastali degli immobili
- 5) Visure catastali storiche dei terreni.
- 6) Visure Catastali immobili.
- 7) Stralcio mappa catastale Fg. 186 comune di Andria.
- 8) Riepilogo Ispezioni.
- 9) Valori OMI dell'AdE per ville e villini.
- 10) Provvedimento n 3 del 24032023 VAM BAT.
- 11) Comunicazioni parti.
- 12) PEC invio relazioni parti.
- 13) Riscontro osservazioni parti con allegate osservazioni di parte attrice.

