



Tribunale Ordinario di Bari

Prima Sezione Civile

Contenzioso Civile n. 14534/2021 R.G.

Parte attrice

[REDACTED]

Parte convenuta contumace

[REDACTED]

Ill.mo Giudice:
Dott. Emanuele PINTO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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





Indice

1 Premessa	3
2 Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi	4
3 Ricognizione delle vicende ed analisi documentale	9
4 Quesiti decreto di nomina 13/03/2023	11
5 Rassegna del mandato	79
6 Riepilogo allegati	80





1 Premessa

L'ill.mo Giudice Dott. Emanuele PINTO con provvedimento del 13 Marzo 2023 nominava il sottoscritto ing. Michele MITOLA, con studio alla via Imbriani n. 36, 70026 – Modugno (Ba), C.T.U. relativamente al contenzioso civile iscritto al n. 14534/2021 R.G. promosso dalla parte attrice, [REDACTED], contro la parte convenuta, [REDACTED] e [REDACTED], invitandolo all'accettazione dell'incarico tramite comparizione all'udienza in data 03 Luglio 2023 per il giuramento di rito, a pena sostituzione per il predetto incarico.

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

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n.36, 70026 Modugno (BA) -
michele.mitola@ingpec.eu*





2 Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi

2.1 Documentazione

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

- CARTELLA 1:
 - ALLEGATO 1.1 Decreto di nomina e quesiti
 - 1.2 Verbale di giuramento del 03072023
 - 1.3 Verbale sopralluogo 26072023
 - 1.4 Comunicazione accesso_C.T.U. C.C. n. 14534-2021 R.G.-signed
- CARTELLA 2
 - 2.1 Ispezione Fg 50 ptc 1240 sub 58
 - 2.2 Mappa catastale
 - 2.3 Planimetria fg 50, ptc 1240, sub 57
 - 2.4 Planimetria fg 50, ptc 1240, sub 58
 - 2.5 Regolamento Condominio Via Larovere-Planelli
 - 2.6 Titoli edili
 - 2.7 Borsa-immobiliare-bari-listino-2023
 - 2.8 Richiesta atto notarile
 - 2.9 Mappa PRG Bitonto
 - 2.10 Richiesta accesso agli atti Comune Bitonto
 - 2.11 Atto Notarile dott. Labriola
 - 2.12 R.E.T.COMUNEDIBITONTO_versioneultima
 - 2.13 Visura catastale fg 50, ptc 1240, sub 58
 - 2.14 Zone OMI AdE
 - 2.15 Delibera Comune di Bitonto n. 13 del 10.2.20





- 2.16 Osservazioni alla CTU
- 2.17. C.T.U. C.C. n. 14534-2021 R.G. Valutazione delle osservazioni
- CARTELLA 3:
 - 3.1 Diritti comune di Bitonto ricevuta-telematica-pagamento-1274
 - 3.2 Quietanza pagamento diritti
 - 3.3 Riepilogo pagamenti catastali
 - 3.4 Dettaglio pagamento raccomandata 2
 - 3.5 Dettaglio pagamento raccomandata 1





2.2 Cronologia e descrizione delle principali operazioni peritali

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

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

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

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

Di seguito è riportata la cronologia degli eventi.





10 Marzo 2023: Udienza durante la quale l'ill.mo Giudice Dott. Emanuele PINTO, disponeva consulenza tecnica e nominava il sottoscritto quale C.T.U. fissando l'udienza per il giuramento il giorno 22/11/2023 (cfr allegato 1.1).

03 Luglio 2023: Udienza di giuramento. Il sottoscritto, quindi, dichiarava di essere disponibile ad accettare l'incarico ricevuto, di aver compreso i quesiti richiesti e di impegnarsi a far conoscere la verità all'ill.mo Giudice Dott. Emanuele PINTO (cfr allegato 1.2).

Luglio 2023 – Dicembre 2023: In questo periodo il C.T.U., coadiuvato dall'avvocato che rappresenta la parte attrice in questo contenzioso, provvedeva a tentare di accedere ai luoghi di causa finanche chiedendo all'ill.mo Giudice, dott. Emanuele PINTO, di poter essere autorizzato ad eccedere ai luoghi di causa con l'aiuto della forza pubblica (cfr allegati 1.3, 1.4 e 1.5)

28 Dicembre 2023: In questa data, come nella comunicazione formale successivamente inviata, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare il sopralluogo del quale si riporta il verbale integrale che verrà, nel corso della relazione, analizzato specificatamente.

Gennaio 2024 – Luglio 2024: L'esperto inviava al Servizio Urbanistica, Assetto del Territorio ed Edilizia privata del Comune di Bitonto (Ba), una formale richiesta di accesso agli atti secondo la modulistica predisposta dall'ente. Il tutto con la finalità di poter accedere alla documentazione necessaria nel più breve tempo possibile (cfr allegato 2.10).





16 Dicembre 2024: Il sottoscritto C.T.U., come stabilito dall'ill.mo Giudice Dott. Emanuele PINTO provvedeva ad inviare alle parti costituite la bozza dell'elaborato peritale al fine di produrre rispettive eventuali deduzioni.

08 Gennaio 2025: Il C.T.U. riceveva le osservazioni alla bozza (cfr allegato 2.16).

10 Gennaio 2025: Il C.T.U., come da termini stabiliti dall'ill.mo Giudice dott. Emanuele PINTO, depositava la relazione.





3 Ricognizione delle vicende ed analisi documentale

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

L'attore, sig. [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] risulta comproprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà, insieme al [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], di un appartamento sito alla via Michele LAROVERE, in Bitonto (Ba) ed identificato al N.C.E.U. Comune di Bitonto (Ba) – Foglio 50, Particella 1240, Sub. 58 Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 112mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 108mq Rendita 429,95€ con annesso posto auto scoperto in atrio condominiale.

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

- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/2 del sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/4 del sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/4 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];

Relativamente all'unità negoziale censita al N.C.E.U. Comune di Bitonto (Ba)

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n.36, 70026 Modugno (BA) -
michele.mitola@ingpec.eu*





Foglio 50, Particella 1240, Sub. 58 Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 112mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 108mq Rendita 429,95€.

Dalle ispezioni catastali emerge che l'immobile perveniva agli attuali proprietari [REDACTED] e sig. [REDACTED] per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/05/2018 Pubblico ufficiale GERMANO Sede BITONTO (BA) - DE CUIUS [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED].

Le trascrizioni antecedenti verranno analizzate successivamente.

Il sig. [REDACTED] intendeva procedere allo scioglimento della comunione e, per tale motivazione, instaurava nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED], dinanzi all'organismo di mediazione CRC con sede in Bitonto alla via Ammiraglio Vacca n. 190, il procedimento di mediazione cui veniva attribuito il n. [REDACTED]. Tale procedimento risultava vano.

Alla luce di detta constatazione l'odierno attore decideva di citare in giudizio il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] al fine di addivenire allo scioglimento della comunione in via giudiziale.

Quindi l'ill.mo Giudice Dott. Emanuele PINTO a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13/03/2023 nominava il sottoscritto, ing. Michele MITOLA, C.T.U. per la causa in oggetto rinviando la stessa all'udienza di giuramento del 03 Luglio 2023.





4 Quesiti decreto di nomina 13/03/2023

Quesito 1: Il C.T.U. ispezioni e descriva il bene immobile per cui è causa;

Quesito 2: Il C.T.U. rediga 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;

Quesito 3: Il C.T.U. 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;


Quesito 4: Il C.T.U. fornisca una stima del valore di mercato dell'immobile all'attualità;

Quesito 5: Il C.T.U. verifichi l'eventuale comoda divisibilità e/o frazionabilità;

Quesito 6: Il C.T.U. verifichi se sussistono diritti di sorta in riferimento al posto auto condominiale contraddistinto dal n. 40;

Quesito 7: Il C.T.U. riferisca ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della divisione.

4.1 Premessa

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



Con lo scopo di fornire esaurienti risposte circa i presenti quesiti ribaditi e posti direttamente dall'ill.mo Giudice della Prima Sezione Civile del Tribunale di Bari, Dott. Emanuele PINTO, lo scrivente effettuava l'accesso presso il fabbricato sito alla via Tenente Michele LAROVERE n. 57, 70032 – Bitonto (Ba), scala D, quarto piano, distinto con il numero di interno 10, essendo edotto sugli avvenimenti e sulle informazioni e documentando lo stato attuale dei luoghi attraverso accurato rilievo architettonico e fotografico.

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n.36, 70026 Modugno (BA) -
michele.mitola@ingpec.eu*





4.2 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- **Tipologia:**

Unità immobiliare posta al piano quarto di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra, avente superficie catastale totale di 112mq (N.C.E.U. Comune di Bitonto (Ba) – Foglio 50, Particella 1240, Sub. 58 Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 112mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 108mq Rendita 429,95€), composto da ampio soggiorno – salotto, due camere da letto e servizi (cucina, bagno e ripostiglio sia interno che esterno). L'immobile si sviluppa per una superficie totale netta, ossia al netto delle mura, pari a 94,05mq. L'appartamento è servito da n. 2 balconi, uno sul prospetto secondario ed uno su un prospetto principale. Gli spazi di servizio si completano con un posto auto scoperto situato nell'atrio condominiale accessibile con cancello elettrico.

- **Ubicazione:**

via Tenente Michele LAROVERE n. 57, 70032 – Bitonto (Ba), scala D, quarto piano.

- **Accessi:**

Provenendo da Bari, uscire dalla città per imboccare via Bruno BUOZZI. Quindi proseguire dritto per percorrere la S.S. 96 in direzione Matera. Percorrere questa strada provinciale per circa 12km fino ad arrivare in prossimità del centro abitato di Modugno (Ba). Quindi occorre mantenere la sinistra per imboccare la S.P. 231 in direzione Foggia. Dopo circa 3km





occorre mantenere la destra per entrare nel centro abitato di Bitonto percorrendo via Modugno. Quindi via Modugno fa una leggera curva a destra e diventa via Ferdinando II di Borbone/Piazzale Ferdinando II di Borbone. Dopo circa 250mt occorre svoltare a destra per imboccare via Galileo GALILEI che dopo circa 230mt diventa via Caprera che, a sua volta, diventa via Raffaele TAURO. Infine dopo circa 240mt occorre svoltare a destra per imboccare via Carlo ROSA e girare a sinistra per via Generale Francesco PLANELLI. Infine alla rotonda occorre imboccare la seconda uscita per percorrere via Michele LAROVERE. Dopo circa 200mt il civico n. 57 si troverà sul lato destro.

- **Confini:**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare a ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1239; a nord ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 599; a nord confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1171; a nord est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1190; a est confina con le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particelle 1546, 1545, 1535; a sud est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1534; a sud confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1515; infine a sud ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 574.





- **Dati catastali:**

N.C.E.U. Comune di Bitonto (Ba):

Foglio 50

Particella 1240

Subalterno 58

Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico

Classe 6

Consistenza 4,5 vani

Superficie Catastale Totale 112mq

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 108mq

Rendita 429,95€

- **Pertinenze ed accessori**

L'immobile oggetto di valutazione presenta un posto auto scoperto in atrio condominiale recintato.





4.3 Descrizione analitica del lotto

4.3.1 Tipologia dell'immobile

L'immobile, oggetto del presente contenzioso civile, è un'abitazione civile posta al piano quarto di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra.

4.3.2 Altezza interna utile

L'immobile ha altezza utile netta pari a 3,00mt.

4.4 Composizione e caratteristiche interne

L'immobile, oggetto del presente contenzioso civile, è un'abitazione civile posta al quarto piano di un fabbricato dell'altezza di cinque piani fuori terra, sito alla via Michele LAROVERE n. 57, 70032 Bitonto (Ba).





Figura 1: Itinerario per raggiungere l'immobile

Provenendo da Bari, uscire dalla città per imboccare via Bruno BUOZZI. Quindi proseguire dritto per percorrere la S.S. 96 in direzione Matera. Percorrere questa strada provinciale per circa 12km fino ad arrivare in prossimità del centro abitato di Modugno (Ba). Quindi occorre mantenere la sinistra per imboccare la S.P. 231 in direzione Foggia. Dopo circa 3km occorre mantenere la destra per entrare nel centro abitato di Bitonto percorrendo via Modugno. Quindi via Modugno fa una leggera curva a destra e diventa via Ferdinando II di Borbone/Piazzale Ferdinando II di Borbone. Dopo circa





250mt occorre svoltare a destra per imboccare via Galileo GALILEI che dopo circa 230mt diventa via Caprera che, a sua volta, diventa via Raffaele TAURO. Infine dopo circa 240mt occorre svoltare a destra per imboccare via Carlo ROSA e girare a sinistra per via Generale Francesco PLANELLI. Infine alla rotatoria occorre imboccare la seconda uscita per percorrere via Michele LAROVERE Dopo circa 200mt il civico n. 57 si troverà sul lato destro.

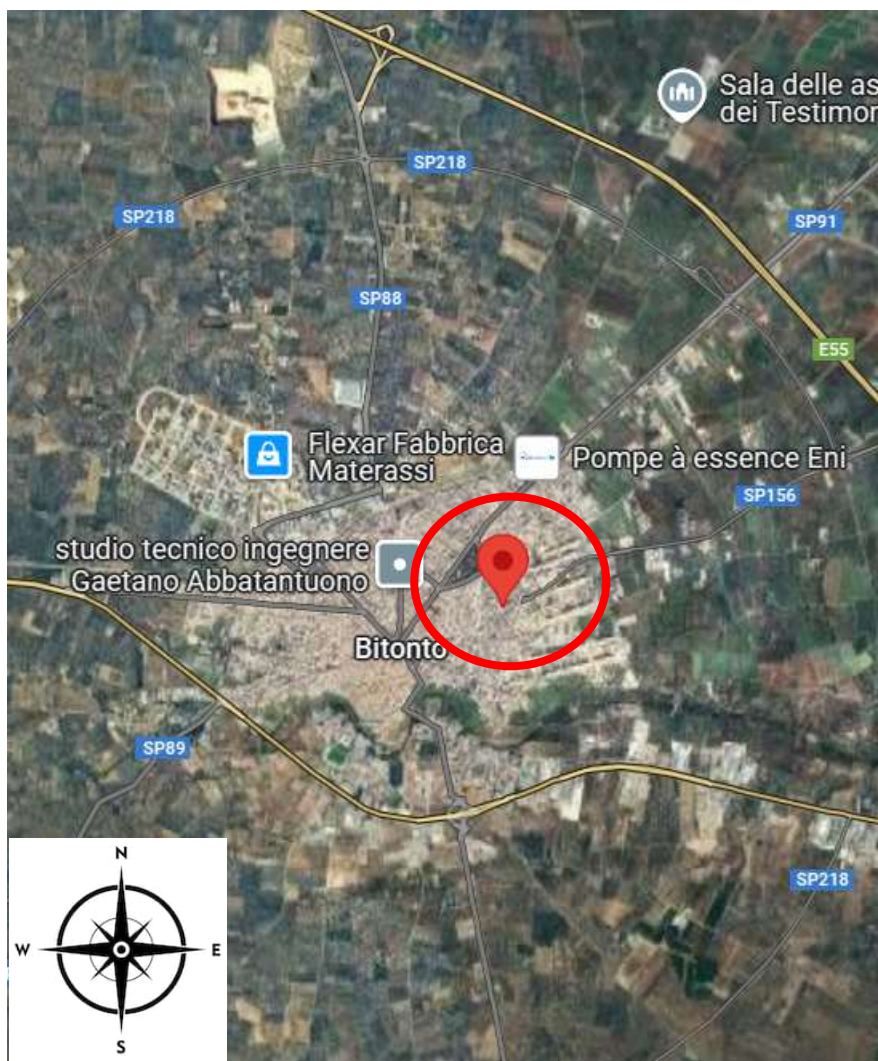


Figura 2: Posizione immobile nel contesto urbano

Il complesso risulta ubicato in una zona centrale rispetto al centro abitato di Bitonto, in particolare nella zona est della cittadina, completamente





urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane.

In particolare la zona risulta comunque, come tutto il centro abitato di Bitonto, di enorme interesse dal punto di vista urbanistico, commerciale e turistico. Difatti la città di Bitonto da sempre si è contraddistinta per essere un polo attrattivo nell'area metropolitana di Bari.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare a ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1239; a nord ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 599; a nord confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1171; a nord est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1190; a est confina con le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particelle 1546, 1545, 1535; a sud est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1534; a sud confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1515; infine a sud ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 574. Tale descrizione risulterà maggiormente chiara con il supporto della mappa catastale che il sottoscritto ha avuto cura di riportare in seguito (cfr allegato 2.2).



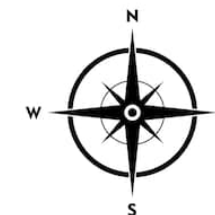


Figura 3: Mappa catastale (cfr allegato 2.2)





L'unità immobiliare oggetto della presente contenzioso civile, come già ampiamente osservato, è un appartamento composto da una superficie totale interna netta, ossia calpestabile, pari a 94,05mq con un'altezza di 3,00mt per tutta la casa.

Esso è composto da ampio soggiorno – salotto, due camere da letto e servizi (cucina, bagno e ripostiglio sia interno che esterno). L'appartamento si completa con la pertinenza rappresentata da un posto auto scoperto in atrio condominiale recintato.

La pianta dell'intero appartamento, così come anche quella dei singoli ambienti, è di forma pressoché regolare rettangolare.

L'immobile è servito da n. 2 balconi, uno sul prospetto secondario (nord est) che risulta di tipo ad incasso e prospiciente su atrio privato condominiale del complesso condominiale del quale fa parte l'immobile in esame; l'altro è presente su un prospetto principale (sud ovest) prospiciente su via Michele LAROVERE e risulta essere di tipo ad aggettante.

La porta di ingresso in legno marrone scuro, in linea con le altre dell'intero dell'appartamento e si presenta in buone condizioni. Essa è del tipo "blindata".

Le porte di tutto l'appartamento sono di legno, di colore marrone scuro con la differenza che quelle a servizio della zona giorno sono dotate di vetro centrale per assicurare un migliore passaggio di luce naturale tra ambienti, mentre le porte a servizio della zona notte non presentano questa particolarità e presentano un pannello unico in legno pieno al fine di garantire la giusta riservatezza necessaria agli ambienti.

Entrando dalla porta di ingresso si accede al disimpegno. Esso si presenta con una pianta pressoché regolare quasi quadrata per una superficie pari a 10,33mq.

Esso presenta pareti tinteggiate di colore bianco, pavimento in graniglia di marmo con finiture marroni, beige e grigie a base bianca.





Figura 4: Ingresso - 1



Figura 5: Ingresso - 2





Sul lato sinistro del disimpegno è presente un corridoio. Esso a forma regolare rettangolare delle dimensioni di 10,70mq. In merito alle caratteristiche architettoniche tale porzione dell'appartamento è uguale a quella precedentemente descritta.



Figura 6: Corridoio 1 – 1





Figura 7: Corridoio 1 – 2

Percorrendo il corridoio appena descritto partendo dall'ingresso, il primo ambiente che si trova è la camera da letto matrimoniale. La porta di ingresso è di legno marrone, esattamente come descritto precedentemente.

Essa presenta una pianta pressoché regolare rettangolare delle dimensioni pari a 21,25mq.

Sul lato nord est è presente un varco porta finestra delle dimensioni di 1,25mt x 2,10mt. La porta finestra, come tutte quelle dell'appartamento, risultano di installazione più recente rispetto all'epoca di edificazione. Essa infatti è in materiale PVC con telaio di colore bianco, monovetro e come oscuranti sono presenti tapparelle di colore marrone.

Il pavimento è costituito sempre in graniglia di marmo con finiture marroni, beige e grigie a base bianca e le mura sono tinteggiate di colore bianco.





Figura 8: Camera matrimoniale - 1



Figura 9: Camera matrimoniale - 2





Ritornando a percorrere il corridoio precedentemente descritto, in fondo ad esso, è presente il bagno.

L'unico di tutto l'appartamento. Esso presenta pianta pressoché regolare quadrata delle dimensioni pari a 5,52mq.

Degno di nota è il fatto che il pavimento risulti essere diverso da quello appena descritto per gli altri ambienti, certamente è possibile ipotizzare che l'ambiente sia stato oggetto di ristrutturazione successiva all'edificazione.

Il pavimento, appunto, è costituito da materiale ceramico di colore celeste a forma quadrata. Esso è lo stesso installato sulle pareti verticali fino all'altezza di 0,60mt dal pavimento. Dopo è installato materiale ceramico delle stesse dimensioni e caratteristiche di quello descritto precedentemente ma di colore bianco fino all'altezza di 2,10mt. Quindi le pareti fino al soffitto sono tinteggiate di colore bianco.

Sul lato nord – est dell'appartamento è presente una porta finestra posta all'altezza di 1,20mt dal piano di calpestio e delle dimensioni 0,70 x 1,50mt. L'infisso risulta avere solo apertura a battente.

L'oscurante è costituito sempre da tapparella di colore marrone.

Al di sotto della finestra è posizionato un termosifone in ghisa composto da quattro moduli.

Infine l'ultimo elemento degno di nota è che il bagno è dotato di vasca in muratura che risulterà certamente presente fin dall'edificazione.





Figura 10: Bagno - 1



Figura 11: Bagno - 2





Ritornando nella zona disimpegno posta all'ingresso dell'appartamento, sul lato destro, è possibile accedere alla seconda camera da letto. Essa si presenta a pianta regolare rettangolare per una superficie pari a 12,39mq. Alla luce della superficie è possibile identificare la stessa come una camera doppia.

Sul lato sud ovest dell'ambiente è presente un varco finestra. Esso è posto all'altezza di 1,20mt dal piano di calpestio e ha le dimensioni pari a 1,25mt x 1,50mt. La dotazione del varco finestra è la medesima di quella di quelle descritte precedentemente: infisso di colore bianco in pvc, monovetro e oscurante rappresentato da tapparella di colore marrone.

Il pavimento è il medesimo di quello della zona disimpegno e le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

Tale ambiente, come verrà approfondito successivamente, non risulta riscontrabile in pianta catastale poiché nella stessa è rappresentato un grande ambiente unico assimilabile alla zona soggiorno – salotto. A controprova di questo si può notare che la porta di ingresso è tipica degli ambienti della "zona giorno", difatti è in legno con inserto in vetro nella parte centrale per aumentare l'ingresso della luce dagli ambienti adiacenti.





Figura 12: Camera da letto doppia - 1



Figura 13: Camera da letto doppia - 2





Sempre dal disimpegno che si trova sull'ingresso dell'appartamento è possibile accedere ad un secondo corridoio che conduce agli ambienti della cosiddetta "zona giorno".

Esso è a pianta regolare rettangolare delle dimensioni pari a 5,20mq.

La pavimentazione è la stessa già descritta e le pareti verticali sono tinteggiate di colore bianco.



Figura 14: Corridoio 2 - 1





Figura 15: Corridoio 2 - 2

Il primo ambiente che è possibile trovare percorrendo questo secondo corridoio è il soggiorno – salotto.

Esso è a forma regolare rettangolare delle dimensioni pari a 12,40mq.

Le caratteristiche principali (pavimentazione e pareti verticali) non presentano elementi di novità.

Sul lato sud ovest presenta un varco porta finestra delle dimensioni pari a 1,25mt x 2,10mt la cui dotazione, in termini di allestimento, è la stessa di quella descritta nelle pagine precedenti.

La porta finestra consente l'accesso al balcone prospiciente il prospetto principale che affaccia su via Michele LAROVERE.

Tale balcone è in parte del tipo "ad incasso" ed in parte del tipo "aggettante" e presenta una pianta regolare pressoché rettangolare per una superficie pari a 6,76mq.





La pavimentazione è costituita da mattonelle in materiale ceramico di piccole dimensioni di colore che contempla le sfumature del marrone, in linea con i colori caldi del prospetto.

Le mura sono tinteggiate di colore beige.

La ringhiera risulta essere di materiale ferroso a barre verticali con un grande fascione orizzontale a costituire il corrimano.

La stessa risulta tinteggiata di colore amaranto.



Figura 16: Balcone prospetto sud - ovest - 1





Figura 17: Balcone prospetto sud - ovest - 2

Di fronte all'ambiente soggiorno – salotto è presente l'ambiente cucina. Essa risulta essere a pianta regolare rettangolare delle dimensioni pari a 14,53mq. Dalle caratteristiche architettoniche è facile evincere che tale ambiente ha subito nel tempo delle modifiche rispetto a quando era stato edificato l'intero immobile. Difatti la pavimentazione risulta essere costituita da materiale ceramico di formato medio – piccolo a forma esagonale e di colori cangianti che vanno dal rosso al marrone passando per l'amaranto. La parete su cui è installata la cucina risulta essere dotata di piastrelle di materiale ceramico a forma quadrata e di colore bianco. Tale installazione è effettuata fino all'altezza di 2,10mt, successivamente le pareti sono normalmente intonacate e tinteggiate di colore bianco. Stesse caratteristiche





(intonacatura e tinteggiatura di colore bianco) sono rappresentate dalle altre tre pareti dell'ambiente in descrizione.

Sulla parete nord – est è possibile trovare una porta finestra che consente l'accesso al balcone prospiciente sul, cosiddetto, prospetto secondario (prospetto nord – est). La porta finestra, in questo caso, non presenta le caratteristiche descritte in precedenza. E' molto probabile che tale infisso sia risalente all'epoca di edificazione ed il motivo per cui non sia stato sostituito (a differenza degli altri) sarà presto di facile intuizione. Tornando alla descrizione, la porta finestra è dotata di infisso in legno, monovetro a bassissima tenuta termica. L'oscurante è rappresentato da una tapparella di colore marrone.

Il balcone adiacente a questo ambiente è del tipo "ad incasso".

La pianta risulta essere regolare rettangolare delle dimensioni pari a 9,00mq. Il pavimento è costituito da materiale ceramico da esterno, diverso da quello in dotazione al balcone precedentemente descritto, a forma quadrata di colore bianco.

L'elemento degno di nota di questo balcone è che è dotato di veranda che, di fatto, rende il balcone utilizzabile come se fosse un ulteriore ambiente interno. La veranda è realizzata in pvc di colore bianco ad ante scorrevoli in senso orizzontale.

Tale zona è allestita come zona lavanderia.

L'ambiente è dotato anche di un ripostiglio commutato in bagno. Esso è di 2,07mq ed è dotato unicamente di water e di lavandino delle dimensioni tipiche tali da poter contenere bacinelle da bucato.



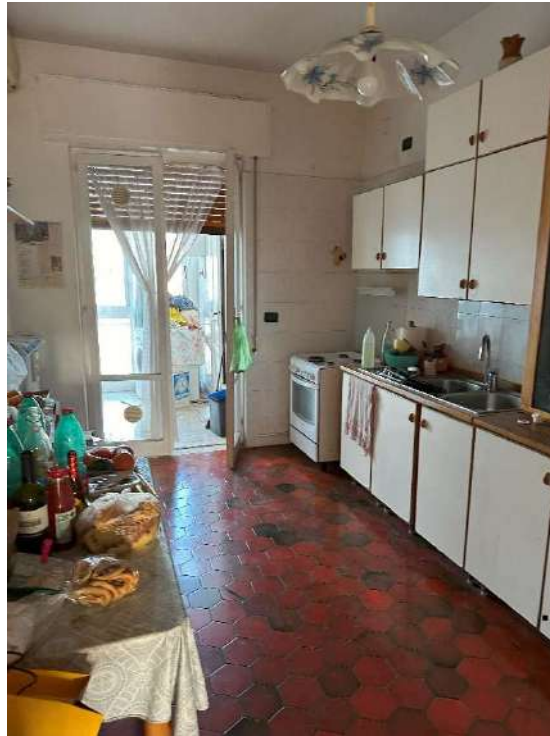


Figura 18: Cucina - 1



Figura 19: Cucina - 2

Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) –
michele.mitola@ingpec.eu





Figura 20: Balcone prospetto nord - est - 1



Figura 21: Balcone prospetto nord - est - 2





Figura 22: Ripostiglio - bagno balcone interno - 1



Figura 23: Ripostiglio - bagno balcone interno - 2





Infine tornado nel corridoio di accesso alla zona giorno, tra l'ambiente cucina appena descritto e l'ambiente soggiorno – salotto, è presente un ripostiglio interno.

Esso è a pianta regolare rettangolare delle dimensioni pari a 1,73mq.

Tale ambiente presenta le caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di edificazione dell'edificio, per il resto non ha alcun elemento degno di nota.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento avendo come terminali, termosifoni in ghisa e presenta anche una caldaia a gas.

L'appartamento, inoltre, è dotato di impianto elettrico.

Tuttavia non è stato possibile appurare il corretto funzionamento di questi elementi in quanto l'immobile non aveva un contratto di fornitura di elettricità.





4.5 Composizione e caratteristiche esterne

Il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di valutazione, edificato ad inizio degli anni '70 come si evince dagli approfondimenti urbanistici che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre presso gli Uffici Assetto del Territorio ed Urbanistica del Comune di Bitonto, presenta confini regolari, un'altezza massima di circa 20mt e si sviluppa su cinque piani fuori terra.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare a ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1239; a nord ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 599; a nord confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1171; a nord est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1190; a est confina con le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particelle 1546, 1545, 1535; a sud est confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1534; a sud confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 1515; infine a sud ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 50, particella 574.

L'intero fabbricato esternamente si presenta in uno stato discreto.

I colori che caratterizzano le facciate sono il beige, il bianco e il marrone.

Le rifiniture, i ciellini e le ringhiere dei balconi risultano ben mantenute.

Dal punto di vista estetico il fabbricato non presenta ulteriori elementi degni di nota.

Il portone di ingresso, anch'esso di colore marrone, risulta in buono stato e certamente è di più recente installazione rispetto all'edificazione.





L'impianto citofonico risulta anch'esso in buono stato e funzionante.

Internamente il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione, certamente una rinfrescata architettonica migliorerebbe la condizione estetica. Le tonalità predominanti, in linea con tutte le altre parti dell'edificio, restano sempre quelle dei colori caldi.

Le scale sono in marmo bianco e le ringhiere corrimano sono di colore marrone, in linea con le ringhiere dei balconi.

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

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

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

Il posto auto esterno abbinato all'immobile è posizionato all'interno dell'atrio condominiale.

L'accesso all'atrio condominiale è assicurato attraverso un cancello automatico posto prima del civico n. 51, ovvero all'inizio del complesso edificatorio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

Tale cancello, difatti, consente il passaggio al di sotto dell'immobile ubicato al primo piano del civico n. 51 e conduce all'atrio interno.

Tale zona si presenta completamente asfaltata. La segnaletica, orizzontale e verticale, per la viabilità interna è pressoché assente e a malapena si riescono a distinguere gli stalli dedicati ad ogni posto auto.





Figura 24: Prospetto principale (sud - est)



Figura 25: Prospetto secondario (nord - ovest)





Figura 26: Vano scala - 1



Figura 27: Vano scala - 2

Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) –
michele.mitola@ingpec.eu





Figura 28: Cannello accesso atrio interno – 1



Figura 29: Atrio interno – 1





Figura 30: Atrio interno - 2



Figura 31: Posto auto





4.6 Computo analitico della superficie commerciale

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

Tabella 1: Calcolo della superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Coeff. (UNI 10750)	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Stato di manutenzione
W.C.	5,52	100%	5,52	NORD - OVEST	Discreto
Disimpegno	10,33	100%	10,33	--	Discreto
Corridoio 1	10,70	100%	10,70	--	Discreto
Letto matrimoniale	21,25	100%	21,25	NORD - OVEST	Discreto
Cucina	14,53	100%	14,53	NORD - OVEST	Discreto
Letto doppia	12,39	100%	12,39	SUD - EST	Discreto
Soggiorno - salotto	12,40	100%	12,40	SUD - EST	Discreto
Corridoio 2	5,20	100%	5,20	--	Discreto
Ripostiglio interno	1,73	100%	1,73	--	Discreto
Balcone prospetto Nord - Ovest	9,00	25%	2,25	NORD - OVEST	Discreto
Balcone prospetto Sud - Est	6,76	25%	1,69	SUD - EST	Discreto
Bagno balcone interno	2,07	25%	0,52	NORD - OVEST	Discreto
Posto auto scoperto	12,50	35%	4,38	NORD - OVEST	Sufficiente
Tramezzi	8,62	100%	8,62	--	--





Murature portanti 1	6,89	100%	6,89	--	--
Murature portanti 2	13,33	50%	6,67	--	--
TOTALE	153,22		125,07		

Totale superficie commerciale del Lotto 125,07mq arrotondato a 125,10mq = S_c.

Per completezza si riporta la legenda utilizzata nel giudizio dello stato di manutenzione dell'immobile.

Tabella 2: Legenda giudizi

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





4.7 Eventuali dotazioni condominiali

E' presente l'atrio sul prospetto nord – ovest attraverso il quale è possibile accedere all'area dei posti auto scoperti. Per il resto non vi sono altre dotazioni da segnalare.





4.8 Stato di possesso

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

- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/2 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/4 del sig. [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/4 della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];

Relativamente all'unità negoziale censita al N.C.E.U. Comune di Bitonto (Ba)

Foglio 50, Particella 1240, Sub. 58 Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 112mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 108mq Rendita 429,95€.

Dalle ispezioni catastali emerge che l'immobile perveniva agli attuali proprietari [REDACTED] e sig. [REDACTED] per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/05/2018 Pubblico ufficiale GERMANO Sede [REDACTED] ([REDACTED]) - DE CUIUS [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED].

La situazione della proprietà, fino alla morte della sig.ra [REDACTED] era la seguente:

- Diritto di usufrutto per quota indivisa di 1/2 della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/4 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];





- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/8 del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/8 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di nuda proprietà per quota indivisa di 1/4 del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di nuda proprietà per quota indivisa di 1/8 del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di nuda proprietà per quota indivisa di 1/8 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].

La configurazione delle quote di proprietà si raffigurava in virtù di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/11/2008 Pubblico ufficiale GERMANO Sede BITONTO (BA) - DE CUIUS [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED].

Infine prima della morte del *de cuius*, [REDACTED] la suddivisione delle proprietà era la seguente:

- Diritto di usufrutto per quota indivisa di 1/2 del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di usufrutto per quota indivisa di 1/2 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].
- Diritto di nuda proprietà per quota indivisa di 1/2 del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di nuda proprietà per quota indivisa di 1/4 del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];





- Diritto di nuda proprietà per quota indivisa di 1/4 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].

I coniugi [REDACTED] acquistavano l'immobile per atto di compravendita Atto del 02/11/1998 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 33738 - COMPRAVENDITA Voltura n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]. La proprietà prima di tale atto era suddivisa nel seguente modo:

- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/9 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/9 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/9 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];
- Diritto di piena proprietà per quota indivisa di 6/9 della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].

L'immobile era pervenuto a questa proprietà in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/12/1991 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1163 n. 16 registrato in data 09/03/1992 SUCCESSIONE Voltura n. 13444.1/1992 in atti dal 02/11/1995 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].

Infine il diritto di piena proprietà era stato trasferito al sig. [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale NOT. [REDACTED] Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede [REDACTED].





(BA) Registrazione n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] – ASSEGNAZIONE Voltura n. 715.1/1976 in atti dal 12/05/1993 con il quale acquistava l'immobile dalla Cooperativa Edilizia "Villa Mofetta" che aveva provveduto all'edificazione con regolare licenza edilizia, come verrà approfondito successivamente.

Il sottoscritto C.T.U., inoltre, si preoccupava di valutare la sussistenza di formalità pregiudizievoli e per tale motivazione provvedeva ad effettuare un'ispezione ipotecaria per immobile.

Dall'ispezione ipotecaria per immobile risulta che Nel ventennio preso in esame l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 28/11/1998 - Registro Particolare 26002 Registro Generale 37705 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33738 del _____ 998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, ossia l'atto con il quale la famiglia [REDACTED] acquistava l'immobile oggi oggetto di domanda di divisione giudiziale.

A tal proposito è necessario evidenziare che per l'immobile interessato sussistono ben tre denunce di successione, come già relazionato ai punti precedenti e che di seguito si riportano per semplicità.

- 1) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/12/1991 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1163 n. 16 registrato in data 09/03/1992 - SUCCESSIONE Voltura n. 13444.1/1992 in atti dal 02/11/1995.
- 2) RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/11/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BITONTO (BA) - DE CUIUS [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. BA [REDACTED] in atti dal [REDACTED].
- 3) RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BITONTO (BA) - DE CUIUS [REDACTED] Voltura n. 22625.1/2018 - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED].





4.9 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

Altre informazioni utili per la valutazione:

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





4.10 Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agencia del Territorio di Bari, nonché dal Sistema Inter Scambio TERritorio (Sister – Agencia delle Entrate), si evince che l'immobile oggetto del presente contenzioso di suddivisione risulta attualmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto (Ba) con il seguente identificativo catastale:

Unità immobiliare sita in Bitonto (Ba) – 70032 via Michele LAROVERE n. 57.
N.C.E.U. Comune di Bitonto (Ba) – Foglio 50, Particella 1240, Sub. 58
Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe 6, Consistenza 4,5 vani,
Superficie Catastale Totale 112mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 108mq Rendita 429,95€.

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

Da quanto emerso dall'analisi si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile veniva realizzato in forza di Licenza Edilizia protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED] e la titolarità di tale licenza era in capo alla Cooperativa Edilizia "[REDACTED]" S.p.l..

I lavori avevano inizio in data 10/01/1973 e terminavano ufficialmente il 29/01/1974 con accertamento in data 30/11/1976.

Successivamente in data 29/01/1976 veniva protocollata la richiesta di abitabilità e le relative autorizzazioni venivano rilasciate nelle date 27/09/1983, 20/03/1984 e 16/04/1999.

Successivamente il 29/07/1977 veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

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





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

1. Difformità riguardante diversa distribuzione interna. La camera doppia descritta precedentemente non risulta presente. Tale camera non è indicata nemmeno in planimetria catastale.
2. Difformità riguardante diversa distribuzione esterna. Sul balcone del prospetto nord – ovest non è presente il vano ripostiglio. Tale vano è altresì presente in planimetria catastale e riportato come ripostiglio. Nella realtà è presente come un bagno.
3. Difformità per modifica di prospetto. Sul balcone nord – ovest è presente una veranda.
4. Difformità riguardante diversa distribuzione interna. Tale difformità coinvolge tre vani: cucina, ripostiglio interno e corridoio zona giorno. La cucina risulta essere più ampia di quanto riportato.
5. Difformità riguardante modifiche di prospetto sud – est. Il balcone prospiciente su questo prospetto presenta pianta e posizione diversa, tale modifica ha portato uno spostamento anche della porta finestra.
6. Difformità riguardante modifiche di prospetto sud – est. La porta finestra del vano, spostando il balcone, si presenta solo come finestra.
7. Difformità riguardante diversa distribuzione interna. Nella planimetria agli atti del Comune di Bitonto risulterebbe un vano che, difatti, è stato poi assegnato all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 50, particella 1240, subalterno 57.

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



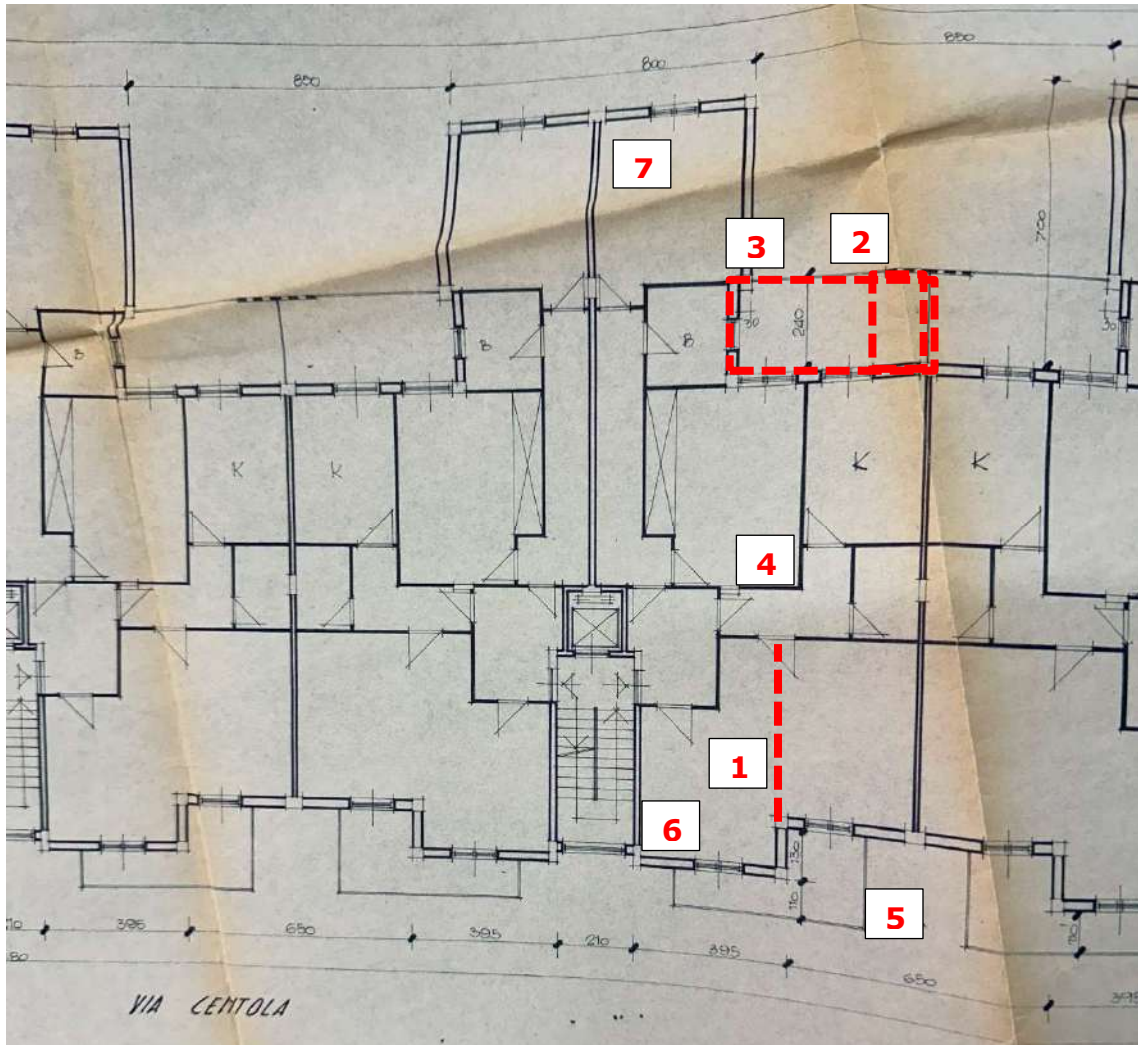


Figura 32: Stralcio di planimetria approvata dal Comune di Bitonto con Licenza Edilizia n. 82/1972.



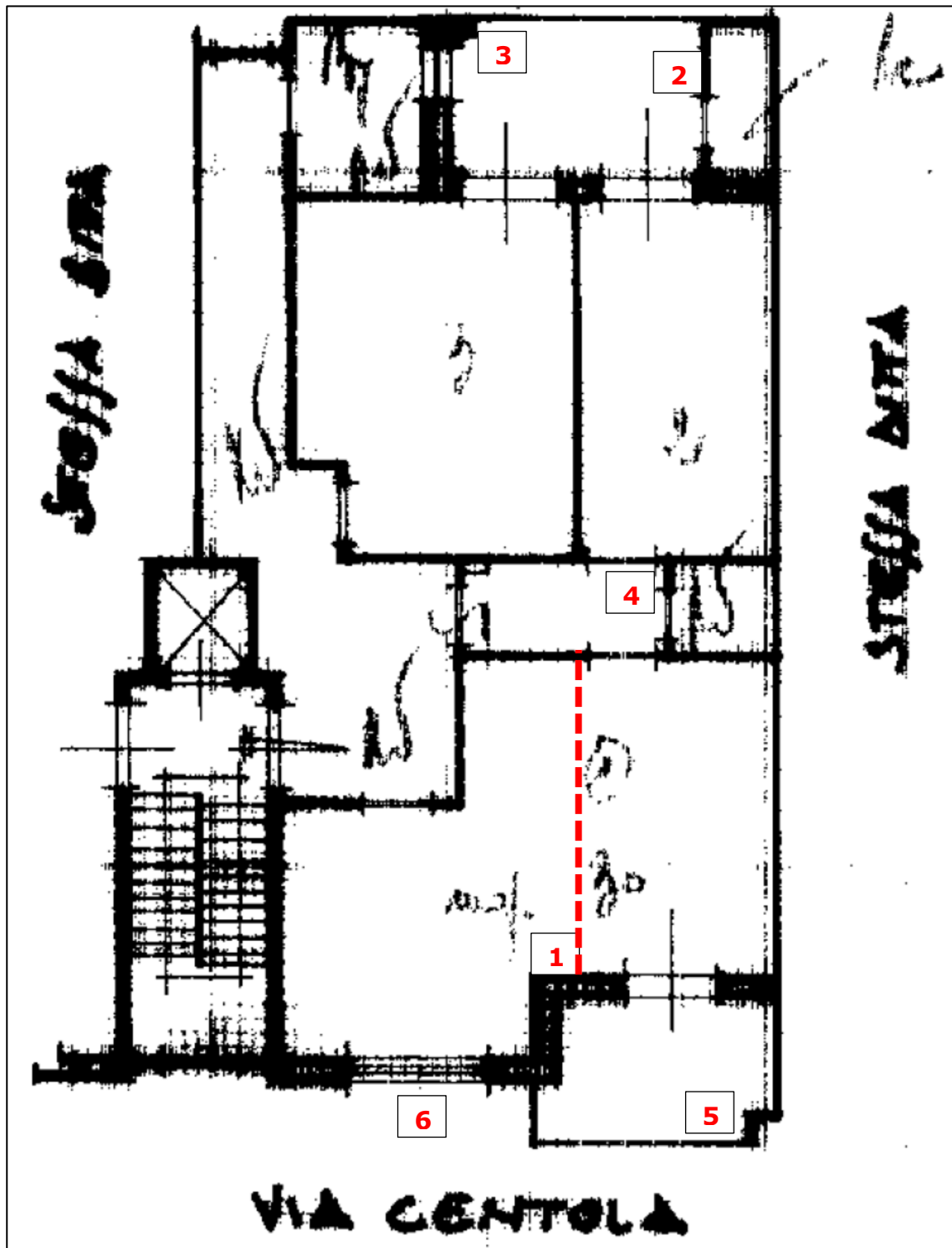


Figura 33: Stralcio di planimetria catastale





Per quanto riguarda le difformità riportate ai nn. 1, 5 e 6, il C.T.U. ha potuto recepire le osservazioni di parte attrice pervenute per mezzo dell'avv. Francesco DI LORENZO. In particolare veniva richiamata la Delibera del Consiglio Comunale di Bitonto n. 13 del 10/02/2020 (cfr allegato 2.15) che, a sua volta, richiamava il concetto per il quale fino all'introduzione dei meccanismi sanzionatori per opere realizzate in parziale difformità dalla Licenza Edilizia, meccanismi introdotti con la Legge n. 10 del 28/01/1977, le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di Licenza Edilizia venivano realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzativi, ad eccezione di quelle che comportassero consistenti difformità in altezza od impianto. Tali difformità, pertanto, rientrano pienamente in questa casistica e, per tale motivazione, il C.T.U. può ritenerle sanate.

Per quanto riguarda la difformità rilevata n. 3, la presenza della veranda, il C.T.U. non ha potuto recepire le osservazioni di parte attrice. In particolare l'attore richiamava l'art. 46 del Regolamento Edilizio del Comune di Bitonto (cfr allegato 2.12), adeguato alla Legge Regionale n. 11/2017 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 09/05/2023. Tale articolo riporta il seguente testo:

ART. 46

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Specificazione applicativa:

Qualora la veranda abbia caratteristiche di "serra solare", per la quale sussista atto di vincolo circa tale destinazione

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) –
michele.mitola@ingpec.eu*





e che abbiano dimensione, comunque, non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

Con questa osservazione parte attrice intendeva far rilevare il seguente ragionamento logico deduttivo: la veranda che il C.T.U. aveva rilevato nell'appartamento oggetto di perizia era da intendere come "serra solare" e per tale motivazione non dovesse essere considerata nel computo per la determinazione dei volumi e delle superfici e quindi che (sempre a parere di parte attrice) non vi fosse necessità di alcun titolo edilizio autorizzativo.

Il C.T.U. approfondiva quando osservato valutando quando stabilito dal medesimo regolamento in merito alle "serre solari". Questo veniva disciplinato dall'art. 55 del medesimo regolamento nel quale si legge quanto segue:

ART. 55

Serra solare

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione, comunque, non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 lett. c) della L.13/2008).

Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:





- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
- fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Specificazione applicativa:

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si incorrerebbe in un abuso edilizi la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma come locale indipendente.





L'articolo disciplina in maniera abbastanza dettagliata le caratteristiche per le quali un ambiente possa essere definito "serra solare" ed il sottoscritto C.T.U., rilevava non pochi dubbi in merito a tutte le specifiche che, è bene precisare, devono essere tutte contemporaneamente verificate. Quella, però, che certamente si può rilevare senza analisi approfondite che non è rispettata è la seguente:

"essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo"

Attraverso un'analisi ad occhio nudo dello stato dei luoghi è facile verificare che tale caratteristica non è certamente rispettata.

Tuttavia, anche qualora lo fosse, lo stesso articolo 55 stabilisce che comunque un ambiente per essere definito "serra solare" deve avere un titolo abilitativo cosa che il C.T.U. non ha potuto riscontrare attraverso l'accesso agli atti del Comune di Bitonto.

Pertanto l'ambiente non ha alcun titolo per quanto realizzato.

Non avendo riscontrato l'esistenza di richieste di condono edilizio presentate dagli attuali proprietari o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (le ragioni del credito sono infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria delle difformità sopra descritte ai sensi





dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi.

Esso ricade in Zona Territoriale Omogenea B1 – ZONE RESIDENZIALI URBANE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO, della quale gli interventi sono disciplinati dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Bitonto (Ba). Al fine di rendere la lettura maggiormente efficace verranno riportati gli stralci degli articoli più significativi ai fini del ragionamento logico – deduttivo che il sottoscritto C.T.U. sta sottoponendo all'ill.mo Giudice, Dott. Emanuele PINTO, agli atti verranno comunque depositati i riferimenti di legge nella loro interezza.

Art. 17 - ZONE RESIDENZIALI URBANE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (ZONE B)

Gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., o PIANI DI LOTTIZZAZIONE o PIANI DI RECUPERO estesi ad una maglia definita dalla viabilità esistente e/o di progetto, ovvero ad un comparto di maggiore estensione individuato ai sensi di legge (ad esempio, art. 15 - L.R. n. 6/1979) con le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq. E' ammessa una densità edilizia fondiaria superiore, quando essa non ecceda il 70% della densità preesistente, calcolata per maglie predeterminate nel Piano Generale o di iniziativa comunale;*
- b) indice di copertura massima fuori terra: 0,75 del lotto fondiario;*





- c) *altezza massima dei fabbricati: ml. 21,00 (pt. + 5 piani superiori), o ml. 17,50 (pt. + 4 piani superiori) secondo le indicazioni di P.R.G.;*
- d) *distanza dai confini per le costruzioni fuori terra:*
- *pari ad H/2, con un minimo di mt. 5,00 (nel caso di fronti finestrate);*
 - *pari ad H/4, con un minimo di m. 2,50 (nel caso di fronti cieche);*
- e) *distanza tra i fabbricati per le costruzioni fuori terra:*
- 1) *in caso di prospicienza di fronti sfinate:*
 $D = H1/2 + H2/2$ con H1 e H2 altezza dei due fabbricati; comunque D min. = 10 mt.;
 - 2) *in caso di prospicienza di fronte finestrato (H1) e di fronte cieco (H2):* $D = H1/2 + H2/4$, comunque D min = 7,50 mt.;
 - 3) *in caso di prospicienza di fronti ciechi:* $D = H1/4 + H2/4$ con D min = 5,00 mt.;
 - 4) *è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti dei terzi;*
- f) *i volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale, rispetto al fronte strada, con rapporto L/H = 1/1,5, ove L è la larghezza della strada e H l'altezza del fabbricato;*





g) parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;

h) arretramenti: sono vietati gli arretramenti dai fili stradali salvi i casi di interi isolati.

E' consentito l'intervento diretto, per densità contenute nei 3 mc/mq, calcolate sul lotto fondiario, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, e con il rispetto degli altri limiti sopra indicati.

Sono consentite, inoltre, sopraelevazioni di edifici esistenti in zone già dotate di viabilità pubblica, con intervento diretto, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, purché si utilizzi un indice fondiario massimo di 5 mc/mq e si rispettino le altre norme di cui sopra.

Nel caso in cui il lotto su cui dovrà sorgere il nuovo edificio si appartiene ad una maglia già sufficientemente urbanizzata od edificata è consentito l'intervento diretto nel rispetto dei parametri e indici di cui è detto innanzi senza la previa redazione di piani urbanistici esecutivi.

Nelle zone con viabilità esistente o definita le larghezze stradali vanno mantenute, rispettando comunque, nella edificazione, il rapporto larghezza stradale - altezza della fronte pari a 1/1,5 -.

In alternativa alle disposizioni predette, l'Amministrazione Comunale potrà, per l'intera zona B1, o per settori omogenei, predisporre ed adottare varianti al P.R.G. che si adeguino





anche ai contenuti della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n.

344 in data 4/5/1972. Dette varianti (da approvarsi con le procedure fissate dalla legislazione vigente) dovranno contenere, tra l'altro, la valutazione dei pesi insediativi (esistenti e di progetto) della zona, ed il raffronto degli stessi con gli standards del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Alla variante in parola farà seguito la redazione di appositi piani di lottizzazione o di piani di recupero o di piani particolareggiati estesi all'intero nucleo interessato dalla variante.

Per effetto dell'accoglimento della osservazione n°25 presentata dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la porzione di suolo affacciantesi alla via Traiana, distinta in catasto al foglio 48 all.A, particella n°248 in parte, della superficie di circa mq 2350, già tipizzata zona F nel PRG/1980, resta tipizzata zona di completamento B/1.

Per tale suolo la edificazione è subordinata oltre che al rispetto delle Norme e parametri che precedono, anche alla cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto nei modi di legge, del rimanente suolo di proprietà di superficie pari a circa 3310 mq, distinto in catasto al foglio 48 all.A p.lle n°248 in parte, n°66 e n°250, tipizzate zona F sia nel PRG/1980 sia nel presente Adeguamento.

- ZONA "B/1 - Bis" -

Gli interventi in dette zone vengono disciplinati dagli indici e parametri fissati per la zona B/1, ad eccezione della altezza

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) –
michele.mitola@ingpec.eu*





massima che non dovrà superare il valore di mt. 8,00 (con due piani fuori terra, più un eventuale piano seminterrato).

Gli interventi predetti sono subordinati alla redazione ed approvazione di un piano particolareggiato, o un piano di lottizzazione, o un piano di comparto, o un piano di recupero estesi all'intero nucleo individuato dal P.R.G.

Lo strumento attuativo di cui sopra dovrà anche prevedere la sistemazione dell'area riservata a VERDE PRIVATO VINCOLATO "V", compresa nel nucleo di che trattasi.

Nel predetto verde privato vincolato sono consentite attrezzature di carattere privato o condominiale per il gioco e lo sport con possibilità di realizzazione di volumi per un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,01 mc/mq ed altezze dei manufatti non superiori a mt. 4,00.

Sono altresì consentite piantumazioni corrispondenti a quelle tipiche dei luoghi.

Anche per le zone B1/bis sono consentiti interventi diretti senza la previa redazione di piani esecutivi nel caso di maglia sufficientemente urbanizzata ed edificata .

- ZONA "B/1 - Ter" -

Tali zone sono state individuate e delimitate a salvaguardia della visuale della Chiesa del Crocifisso.





Gli interventi in dette zone vengono disciplinati dagli indici e parametri fissati per la zona "B/1" ad eccezione:

- a) dell'altezza massima che non dovrà superare di mt. 8,00 (con due piani fuori terra, più un eventuale seminterrato);*
- b) conservazione del distacco esistente delle facciate attuali del ciglio stradale per gli interventi di completamento edilizio;*
- c) distacco minimo dal ciglio stradale non inferiore a mt. 3,00 per le nuove costruzioni e per gli interventi di rinnovo edilizio.*

Gli interventi predetti sono comunque subordinati al rispetto delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato in cui tale zona omogenea ricade.

Le aree libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino e definite architettonicamente sulle fronti stradali.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione n°18 presentata dai sigg.ri [redacted] e [redacted] la porzione di suolo distinta in catasto al foglio 50 all.A p.lla 1483 in parte oggetto di vincolo di inedificabilità finalizzato alla libera visuale della Chiesa del Crocifisso, ha assunto una capacità edificatoria per la quale vale la disciplina generale delle zone B1/ter con le seguenti modifiche:

- h max: 4 mt dal piano delle sistemazioni esterne*

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) –
michele.mitola@ingpec.eu*





- *arretramento minimo dai fili stradali: 3 mt*
- *la recinzione dovrà essere costituita da muretto cieco con h max a 70 cm e sovrastante ringhiera a giorno.*

- ZONA "B/1 - Quarter" -

In dette zone vale quanto prescritto per la zona "B/1-Ter" ad eccezione dell'altezza massima che non dovrà superare il valore di mt. 11,00 (con tre piani fuori terra, più un eventuale piano seminterrato).

Appare subito chiaro dunque, dalla lettura dell'estratto normativo sopra riportato, che per ciò che riguarda le difformità elencate ai nn. 4 e 7 vi è ampia possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di fine lavori, 1974) sia al momento della presentazione della domanda. Diversa conclusione è da rilevare in merito alle difformità elencate ai nr. 3 (veranda) e 2 (ripostiglio/bagno sul balcone). Tali difformità rappresentano un vero e proprio abuso edilizio che non può essere sanato seguendo alcun iter autorizzativo ex post. Per questo motivo le opere che generano tali difformità dovranno essere demolite e lo stato dei luoghi dovrà essere riportato allo stato originario, ossia quanto autorizzato dalla licenza edilizia.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto UNICO, allora, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi alla pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi





dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari.

La specifica dei costi è di seguito riassunta:

- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Bari e redazione di pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 1500,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Sanzione a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente, ma verosimilmente quantificabile in € 1000,00 per modifiche di opere interne
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Bitonto: € 100,00.
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare (sub. 58)

Pertanto dal più probabile valore dell'immobile costituente il lotto, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito, complessivamente, quantificati in un unico importo:

€ 1500,00 + € 1000,00 + € 100,00 + € 50,00

Per un totale di € 2650,00.

Oltre tutto quanto già appurato, il C.T.U. ha prestato particolare attenzione al posto auto scoperto in area condominiale recintata, identificato al n. 40 e più volte menzionato sia nella parte tecnica che nella parte descrittiva di questa perizia.

E' il caso di ricordare che il cespite così come descritto arrivava nella disponibilità della famiglia [REDAZIONE], come riportato al paragrafo 4.9, per atto di compravendita Atto del 02/11/1998 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Sede BITONTO (BA) Repertorio n. [REDAZIONE] - COMPRAVENDITA Voltura n. [REDAZIONE] in atti da [REDAZIONE].





Tale atto veniva depositato insieme all'atto introduttivo dall'odierno attore. Al punto denominato come "1°)" nel quale viene effettuata la descrizione di quanto oggetto di compravendita, nulla si legge in merito al posto auto condominiale.

Al tempo stesso al punto denominato come "2°)" si legge, testualmente, quanto segue:

"[...] La compravendita comprende ogni diritto, azione, ragione, accessorio, pertinenza e servitù attiva e passiva se e come esistente con le riserve eccezioni e precisazioni contenute nell'atto del notaio ██████████ di Bari del 31/01/1978 registrato in Bari il ██████████ al n. ██████ che gli acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare in ogni sua parte. [...]"

Il C.T.U., quindi, procedeva in seguendo due strade. La prima era quella di richiedere copia dell'atto notarile sopra richiamato direttamente all' Archivio Notarile di Bari la seconda era quella di richiedere a parte attrice ulteriore documentazione al fine di verificare, per l'appunto, la titolarità del posto auto scoperto in atrio condominiale.

Nell'atto sopra richiamato (cfr allegato 2.11) si legge quanto segue:

"[...] la vendita comprende tutti i diritti, ragioni, azioni accessioni e pertinenze e la quota proporzionale alle parti comuni dell'edificio di cui l'appartamento fa parte e come pervenuto alla parte venditrice la quale dichiara di essergli stato assegnato con atto privato del 25 Settembre 1976, autenticato nelle firme dal Notaio ██████████ ██████████ di Bari in pari data, registrato a Bari il quattro Ottobre 1976 al n. ██████████ Mod. II, trascritto a Bari il 28 Settembre 1976 al n. ██████████ dalla ██████████ ██████████ ██████████ a ██████████ ██████████ "█████████ ██████████" [...]"

In questo stralcio c'è un accenno a parti comuni assegnate ma, al tempo stesso, si rimanda ad un ulteriore documento indicato come "atto privato".





Prima di procedere con la richiesta di ulteriori atti e gravare la relazione di ulteriori costi il sottoscritto analizzava il documento che gli era pervenuto da parte attrice in merito alla stessa tematica.

Esso è l'atto con il quale tutto il complesso immobiliare si costituiva in condominio in data 28/04/1985 (cfr allegato 2.5).

In particolare all'art. 20 si legge quanto segue:

"[...] Ogni condomino o suo inquilino ha diritto ad un solo posto macchina nel cortile. Ognuno deve usufruire del numero di posto macchina già assegnatogli e deve comunicare all'amministratore il numero di targa del proprio autoveicolo. [...]"

A questo punto il C.T.U. può concludere che, incrociando quanto riportato nei vari atti pubblici richiamati con il Regolamento di Condominio sopra riportato, il posto auto scoperto è effettivamente abbinato all'immobile oggetto di perizia e gli attuali proprietari ne hanno pieno diritto di proprietà

Un ultimo aspetto è legato alla dichiarazione nell'atto che l'immobile veniva identificato come edificato prima del 1° Settembre 1967, tale informazione riportata non è corretta come si è potuto riscontrare dall'analisi dai documenti estratti dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Bitonto.





4.11 Stima del valore di mercato dell'immobile all'attualità

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

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

4.11.1 Criteri di stima utilizzati

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

- Ricerca ed analisi dei dati di mercato.
- Determinazione del valore unitario da attribuire al bene oggetto di stima.
- Determinazione del valore totale del bene, in considerazione del valore unitario pre – determinato, della superficie commerciale determinata secondo i coefficienti della norma UNI 10750, e delle caratteristiche peculiari del bene stesso (composizione e disposizione degli ambienti interni, vetustà e stato di conservazione, esposizione, prossimità al centro cittadino, possibilità di parcheggiare nella zona, distanza da strade principali, ecc.).

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

- 1) Computo analitico della superficie commerciale: S_c [mq]
- 2) Stima del valore unitario di mercato: V_u [€/mq]





3) Calcolo del valore medio di mercato dell'immobile: $S_c \times V_u = V_m$ [€]

4) Stima di eventuali coefficienti correttivi: $C_c = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$ [%]

5) Calcolo di detrazioni per spese vive a carico del futuro proprietario

$$D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n \text{ [€]}$$

Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

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





4.11.2 Valutazione lotto

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

4.11.2.1 Determinazione del valore unitario

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024:

La rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso questo canale, ha fornito elementi utili in quanto nelle succitate banche dati sono presenti precisi riferimenti per la zona in cui è ubicato l'immobile. La zona è catalogata con il codice D1.

Si è ritenuto utile acquisire i dati della zona di Bitonto catalogata con la sigla D1: Periferica/TRA VIA ABBATICCHIO, SP 231, G. MODUGNO, AMM. VACCA, PRIV. LOBUONO, CHIUSA CHINISA, LAZZATI, FALCONE E BORSELLINO, RAGNI, MODUGNO che risulta essere esattamente la zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.



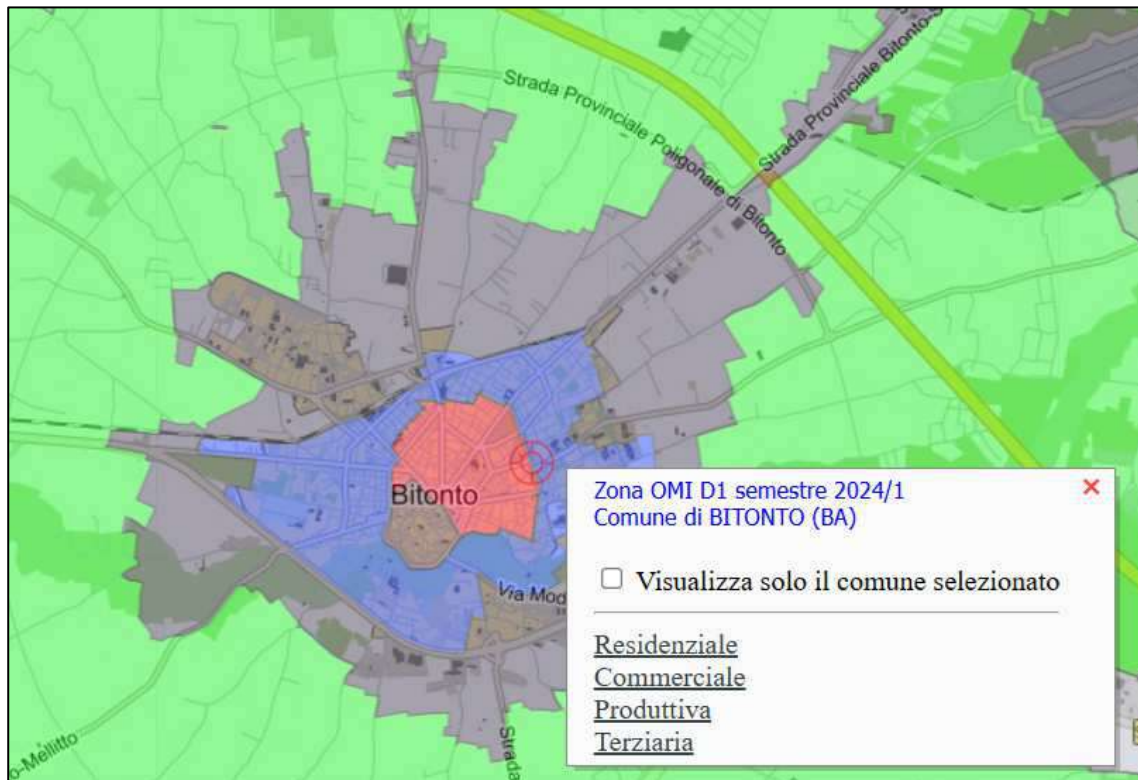


Figura 34: Rappresentazione zone OMI Comune di Bitonto (Ba)



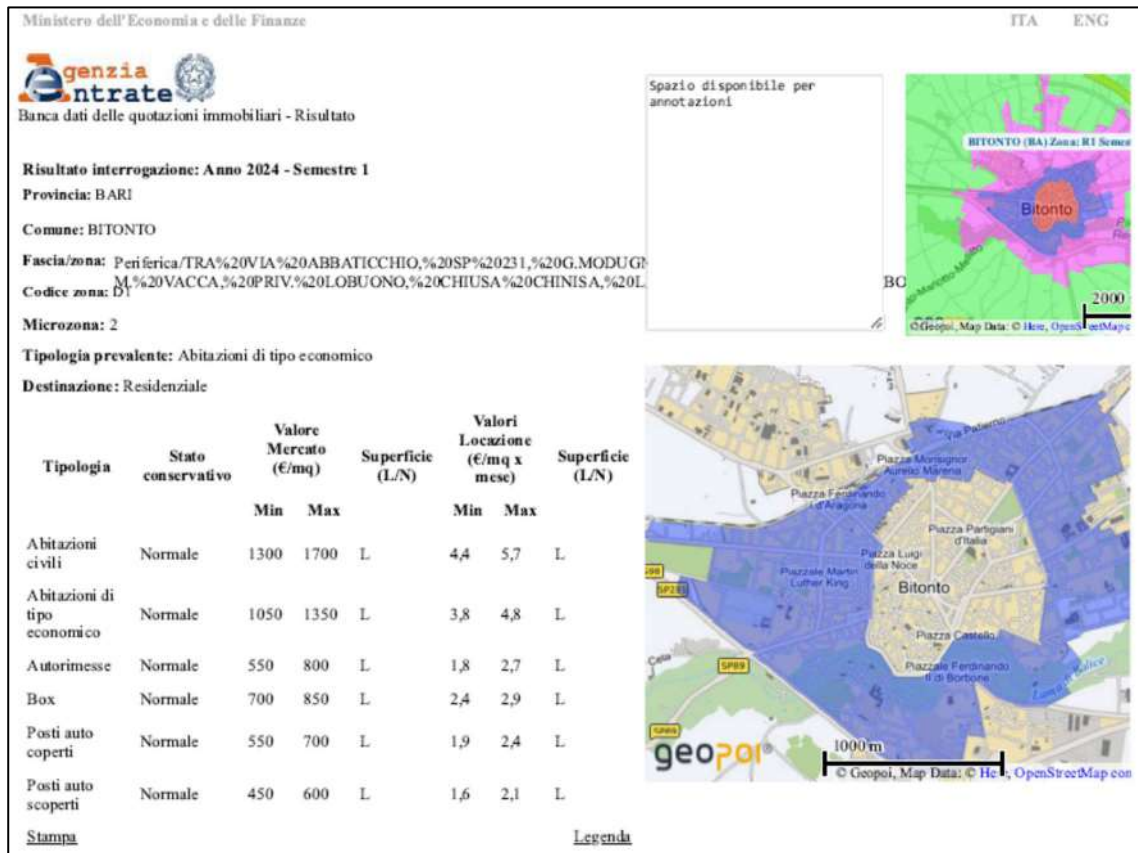


Figura 35: Risultato quotazione immobiliare - Agenzia delle Entrate

Comune di Bitonto (Ba) – catalogata con il codice D1: Periferica/TRA VIA ABBATICCHIO, SP 231, G. MODUGNO, AMM. VACCA, PRIV. LOBUONO, CHIUSA CHINISA, LAZZATI, FALCONE E BORSELLINO, RAGNI, MODUGNO.

TIPOLOGIA: Abitazioni civili

STATO CONSERVATIVO: Normale

VALORE MERCATO (min): 1300 €/mq

VALORE MERCATO (max): 1700 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda





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

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

Comune di Bitonto (Ba) – Zona Centrale
Abitazioni semirecenti (oltre 45 anni)
VALORE MERCATO MEDIO: 1430 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda

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

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni effettuate, si ritiene opportuno assumere come valore di mercato unitario più probabile **V_u = 1570,00 €/mq**.

4.11.2.2 Calcolo del valore medio di mercato

Nota la superficie commerciale (calcolata al paragrafo 4.7) e stimato il valore unitario medio di mercato, è possibile calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, attraverso la relazione:

$$V_m = V_u \times S_c = 1570,00 \text{ €/mq} \times 125,10 \text{ mq} = \text{€ } 196407,00$$





4.11.2.3 Stima di eventuali coefficienti correttivi ed eventuali detrazioni

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

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

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





Tabella 3: Calcolo coefficiente correttivo complessivo (Cc)

Descrizione	Coeff. Correttivo [%]
Assenza di garanzia per vizi occulti (C ₁)	85,00 %
Stato d'uso e di manutenzione (C ₂)	100,00 %
Coefficiente complessivo C_c = C₁ x C₂	85,00 %

Nell'ampia analisi fornita all'interno del paragrafo 4.11, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari.

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

Tabella 4: Stima delle detrazioni catastali al Vm

Descrizione	Importo [€]
- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Bitonto (Ba) e redazione di pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale).	€ 1500,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Bitonto (Ba)	€ 100,00
- Sanzione per modifiche di opere interne a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente per modifiche di opere interne	€ 1000,00
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare	€ 50,00
Detrazioni Totali per difformità	€ 2650,00

D_t = € 2650,00





4.11.2.4 Determinazione valore piena proprietà del lotto alla data attuale (2024)

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

$$\begin{aligned} V_f [\text{€}] &= (V_m \times C_c) - D_t = \\ &= (\text{€ } 196407,00 \times 0,8500) - \text{€ } 2650,00 = \text{€ } 164295,95 \end{aligned}$$

In cifre tonde:

€ 164300,00
(centosessantaquattromilatrecento/00)

In ultimo è doveroso precisare, anche se risulta indubbiamente esplicito, che l'immobile non risulti comodamente divisibile.





5 Rassegna del mandato

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

Con osservanza.

Modugno, lì 10/01/2025

Il C.T.U.
Ing. Michele MITOLA





6 Riepilogo allegati

- CARTELLA 1:
 - ALLEGATO 1.1 Decreto di nomina e quesiti
 - 1.2 Verbale di giuramento del 03072023
 - 1.3 Verbale sopralluogo 26072023
 - 1.4 Comunicazione accesso_C.T.U. C.C. n. 14534-2021 R.G.-signed
- CARTELLA 2
 - 2.1 Ispezione Fg 50 ptc 1240 sub 58
 - 2.2 Mappa catastale
 - 2.3 Planimetria fg 50, ptc 1240, sub 57
 - 2.4 Planimetria fg 50, ptc 1240, sub 58
 - 2.5 Regolamento Condominio Via Larovere-Planelli
 - 2.6 Titoli edili
 - 2.7 Borsa-immobiliare-bari-listino-2023
 - 2.8 Richiesta atto notarile
 - 2.9 Mappa PRG Bitonto
 - 2.10 Richiesta accesso agli atti Comune Bitonto
 - 2.11 Atto Notarile dott. Labriola
 - 2.12 R.E.T.COMUNEDIBITONTO_versioneultima
 - 2.13 Visura catastale fg 50, ptc 1240, sub 58
 - 2.14 Zone OMI AdE
 - 2.15 Delibera Comune di Bitonto n. 13 del 10.2.20
 - 2.16 Osservazioni alla CTU
 - 2.17. C.T.U. C.C. n. 14534-2021 R.G. Valutazione delle osservazioni
- CARTELLA 3:
 - 3.1 Diritti comune di Bitonto ricevuta-telematica-pagamento-1274





- 3.2 Quietanza pagamento diritti
- 3.3 Riepilogo pagamenti catastali
- 3.4 Dettaglio pagamento raccomandata 2
- 3.5 Dettaglio pagamento raccomandata 1

