



TRIBUNALE CIVILE DI BARI
I Sezione - Giudice: Dott.ssa C. FASANO

Proc. N. 17649/2014 R.G.

**CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO**

Parte Attrice:

Parte Convenuta:

INDICE

PREMESSA	3
SINTESI DEGLI ATTI PROCESSUALI	3
QUESITI DEL GIUDICE	12
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	12
RISPOSTE AI QUESITI	15
– INDIVIDUAZIONE DEI BENI	15
– DESCRIZIONE DEI BENI	16
– STIMA DEI BENI	42
RIEPILOGO E CONCLUSIONI	57

PREMESSA

Il G.I., dott.ssa Cristina FASANO, ha nominato C.T.U. il sottoscritto, il quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento all'udienza dell'04/03/2016.

Nel rinviare la causa all'udienza del 04 Novembre 2016, l'Ill.mo Giudice concedeva al C.T.U. il termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per la comunicazione della relazione direttamente ai CC.TT.PP.; assegnava il termine di 30 giorni alle parti per far pervenire direttamente al C.T.U. eventuali osservazioni alla relazione e per scambiarle con gli altri CC.TT.PP., e l'ulteriore termine di 30 giorni al C.T.U. per il deposito in cancelleria della relazione integrativa in risposta alle eventuali osservazioni dei CC.TT.PP.

Lo scrivente ha depositato telematicamente in data 09/05/2016 istanza di proroga per la trasmissione e il deposito della relazione di consulenza tecnica; tale istanza veniva autorizzata in data 23/05/2016 (All.06).

SINTESI DEGLI ATTI PROCESSUALI

Con atto di citazione del 24/10/2014, i coniugi

per il tramite degli avv. Francesco e Nicola Monaco, citavano in giudizio

premettendo che:

- 1) in data 20/Novembre/2008 decedeva in Monopoli la sig.ra lasciando a sé superstiti i figli*

2) *i beni caduti nella successione della predetta de cuius sono costituiti dai seguenti immobili:*

A) villa padronale in Monopoli alla via Amleto Pesce n.1 composta da tre piccoli locali al piano interrato estesi mq 176.10; in tre zone a piano terra estese mq 350.15..omissis..; in tre zone al primo piano..omissis. La villa è circondata per tre lati da un giardino con alberi ornamentali di alto fusto, con accesso diretto al piano terra e tramite due rampe monumentali al piano primo. Sul lato sud si trova un agrumeto.

B) appezzamenti di terreno in agro di Monopoli alla contrada Cozzana..omissis.

3) *trascorsi quattro anni dall'apertura della successione, senza che i germani raggiungessero un accordo in merito al suo scioglimento, avendo manifestato il signor*

l'intenzione di alienare la quota di sua proprietà degli immobili...omissis..in mancanza di interesse all'acquisto da parte dei germani , pur interpellati, lo stesso ...omissis..alienava la predetta quota pari 1/5 in favore delle sorelle e dei rispettivi coniugi

4) *In conseguenza del detto trasferimento,..omissis...i germani , sono divenuti comproprietari di una quota pari 5/20 ciascuno, i loro coniugi di una quota pari 1/20 ciascuno, mentre gli altri coeredi sono rimasti comproprietari di una quota pari 4/20 ciascuno*

dell'intero.

5) *Successivamente, sempre nell'intento di poter pervenire allo scioglimento della predetta comunione ereditaria, ed in mancanza di adesione da parte dei germani*

unitamente agli altri coeredi con istanza depositata il 30.3.2014, promuoveva la prescritta procedura di mediazione presso l'Organismo di Mediazione Aequitas ADR di Bari...omissis;

6) *La signora _____, pur dopo l'esito negativo della procedura di mediazione, ha ripetutamente tentato per le vie brevi, attraverso raccomandate, e mail e telefonate, di convincere i germani _____ a raggiungere una soluzione bonaria sì da evitare gli oneri di un giudizio, soprattutto dopo aver accertato l'indivisibilità del principale bene caduto in successione, ossia della villa padronale in Monopoli alla via Amleto Pesce 1, attraverso la perizia estimativa del detto bene, eseguita dall'ing. Leonardantonio Rotondo in data 5.9.2013.*

I ricorrenti chiedevano quindi di:

– *dichiarare aperta a seguito del decesso, ab intestato, della signora _____ avvenuto in Monopoli in data 20.11.2008, la successione a favore dei germani E _____*

..omissis.. _____ .omissis..

.omissis.. _____ ...omissis.. _____ ;

– *dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria dei beni caduti nella predetta successione...omissis..nonchè della comunione ordinaria determinatasi a seguito dell'acquisto...omissis..da parte*

dei signori E della quota dal coerede avente ad oggetto i beni indicati..omissis.., fatta eccezione per la comunione esistente tra gli attori.

– dato atto della indivisibilità dell'immobile descritto...omissis..ordinarne la vendita all'incanto, conseguentemente predisporre un progetto di divisione, che tenuto conto della somma ricavata dalla vendita dell'immobile stesso e del valore dei cespiti ritenuti divisibili, dia luogo alla formazione di tante porzioni quanti sono i dividendi ed in proporzione alle rispettive quote – con gli eventuali ed opportuni conguagli in denaro ove e se dovuti – da attribuire a ciascuno di essi;

– porre ogni spesa a carico della massa e, in caso di infondate contestazioni sul diritto a dividere, ovvero di inaccoglibili contestazioni durante le operazioni divisionali, condannare gli oppositori alle relative spese legali e di procedura.

COMPARSITA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA – AVV. LAGHEZZA

Con comparsita di costituzione e risposta, depositata in Cancelleria il **07/05/2015**, si costituiva in giudizio la sig.ra _____, per il tramite dell' avv. Maurizio Laghezza, *per impugnare, per quanto di ragione, quanto "ex adverso" narrato, dedotto e concluso.*

L'avv. Laghezza, premesso che la resistente non si è mai opposta allo scioglimento della comunione, esponeva quanto segue:

– in data 20.11.2008 è deceduta, ab intestato, la sig.ra _____ lasciando in eredità ai propri figli

alcuni beni immobili..omissis.., nonché danaro contante e gioielli.

–..omissis..la stessa sig.ra ha sempre manifestato, in vita (anche per iscritto), la propria volontà di lasciare gli immobili di via A.Pesce ai figli maschi), di lasciare i terreni e i gioielli alle figlie (con una piccola disposizione in favore della nipote), e di destinare il danaro contante ai figli (con una piccola disposizione in favore dei nipoti

– Deceduta la sig.ra in assenza di valido testamento, tutti i figli concordavano sull’opportunità di dare volontariamente seguito alle indicazioni fornite in vita dalla dante causa; in conseguenza il danaro e i gioielli di famiglia venivano ripartiti tra i soggetti indicati dalla dante causa, mentre veniva deciso di rinviare ad un momento successivo la ripartizione e l’assegnazione dei terreni alle tre figlie e della villa padronale ai due figli, prevedendo altresì che, alle figlie, sarebbe spettata, inoltre, un’equa compensazione in danaro, calcolata sulla base della differenza di valore tra i beni loro assegnati e quelli assegnati ai figli maschi...omissis.

– Nelle more, il sig. decideva di alienare in favore delle sorelle sig.re e dei rispettivi coniugi sigg. , la propria quota di proprietà dei terreni descritti sub punto B) dell’atto di citazione..omissis.

– Contrariamente a quanto sostenuto da parte avversa,però, la decisione di alienare i beni a soggetti non coeredi..omissis..non è mai stata comunicata alla sig.ra che, in conseguenza, non ha

mai potuto manifestare il proprio interesse all'acquisto della ridetta quota. ...omissis..

– Anche durante le operazioni di mediaconciliazione, avviate da i sigg.

la sig.ra ha confermato la propria volontà di non opporsi alla richiesta di divisione dei beni, auspicando, però, che lo scioglimento della comunione avvenisse mediante l'assegnazione di beni ereditari in natura, attesa la loro agevole divisibilità. ..omissis..

– Nell'asse ereditario vi è una pluralità di beni immobili ben distinti tra loro, ovvero: una grande villa padronale composta da due distinte unità immobiliari e situata nel centro di Monopoli e alcuni terreni, con annesso piccolo fabbricato, situati nell'agro della medesima città. ...omissis..

– omissis..la deducente sig.ra non ha mai preteso (né intende pretendere in questa sede) l'attribuzione di qualsivoglia immobile specifico in suo favore (rimettendosi alle determinazioni che codesto Ill.mo Tribunale vorrà adottare in merito), ma intende contestare con decisione il maldestro tentativo di parte attrice, di sostenere che unica soluzione possibile per lo scioglimento della comunione ereditaria, sia la vendita all'incanto dei beni immobili, soluzione che comporterebbe la dispersione di un patrimonio culturale-affettivo che appartiene (si spera) a tutti i germani .

Nelle conclusioni l'avv. Laghezza, per conto della sig.ra , ha avanzato le seguenti richieste all'Ill.mo Tribunale adito:

– dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria e parzial-

mente ordinaria dei beni indicati in atti, nominando un esperto per la esatta determinazione della massa attiva a dividersi e per la formazione delle singole quote, previa esatta individuazione dei beni immobili e mobili caduti in successione e dei relativi frutti, e, in conseguenza, ordinare la correlativa divisione in relazione alle singole quote, privilegiando, nella divisione, l'assegnazione dei beni in natura con eventuale conguaglio in danaro in favore dei coeredi e l'assegnazione di danaro in favore dei comproprietari non coeredi;

- nella denegata ipotesi di non materiale divisibilità degli immobili, ordinarne la vendita all'incanto con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i singoli coeredi;*
- porre ogni spesa a carico della massa ereditaria e in caso di infondata opposizione alle predette richieste, condannare gli opposenti alle relative spese legali e di procedure.*

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA – AVV. LICCI

Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in Cancelleria il **05/06/2015**, per il tramite dell' avv. Aldo Licci si costituiva in giudizio il sig. .

Dopo aver ripercorso in premessa le richieste di parte attrice, l'avv. Licci ha rappresentato quanto segue: il signor

non si oppone a quanto domandato dalla germana

nonché a quanto richiesto in via istruttoria ovvero che si nomini un C.T.U. che accertata l'indivisibilità della villa sita in Monopoli alla via Amleto Pesce 1 ne determini il valore e che previa valutazione degli altri cespiti caduti in successione (appezza-

menti di terreno in agro di Monopoli alla contrada Cozzana...omissis), predisponga un progetto di divisione con la formazione della relative quote.

Nelle conclusioni l'avv. Licci ha avanzato le seguenti richieste al Giudice adito:

- dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria dei beni caduti nella successione..omissis;*
- in caso di opposizione alla divisione ereditaria e di contestazioni infondate durante le operazioni divisionali, condannare gli opposenti al pagamento delle spese legali anche in favore del procuratore del convenuto dr. ...omissis;*
- che venga nominato un consulente tecnico d'ufficio che accerti l'indivisibilità della villa sita in Monopoli alla via Amleto Pesce n.1, ne determini il valore unitamente agli altri beni caduti in successione e predisponga un progetto di divisione.*

In conclusione i sigg. _____ hanno chiesto all'Ill.mo Tribunale adito di:

- dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria dei beni immobili caduti nella predetta successione, nonché della comunione ordinaria determinatasi a seguito dell'acquisto del 1.3.2012, fatta eccezione per la comunione esistente tra gli odierni deducenti;*
- dato atto della indivisibilità della villa padronale indicata in atti, ordinarne la vendita all'incanto e conseguentemente predisporre un progetto di divisione, che tenuto conto della somma ricavata dalla vendita dell'immobile stesso e del valore dei cespiti ritenuti divisibili, dia luogo alla formazione di tante porzioni quanti sono i condividen-*

ti ed in proporzione delle rispettive quote – con gli eventuali ed opportuni conguagli in denaro ove e se dovuti – da attribuire a ciascuno di essi.

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA – AVV. ZONNO

Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in Cancelleria il **05/06/2015**, si costituivano in giudizio i sigg.

, per il tramite dell' avv. Michele Zonno.

Dopo aver ripercorso in premessa le richieste di parte attrice, l'avv. Zonno ha rappresentato quanto segue:

– gli odierni istanti (coniugi) sono entrambi favorevoli allo scioglimento della comunione di cui è causa ed, anzi, si sono sempre dimostrati quali parti attive e propositive al fine di risolvere bonariamente la questione. In questo senso, pertanto, confermano la loro non opposizione alla spiegata azione di divisione...omissis..

– Al fine della divisione delle due categorie dei beni è bene precisare che gli odierni deducenti non si oppongono alla divisione in natura dei terreni, facilmente divisibili in lotti omogenei. Mentre, con riguardo alla villa , la sig.ra si oppone fermamente alla sua divisione in natura che ne andrebbe ad alterare la fisionomia architettonica, il senso estetico e il valore commerciale...omissis.. Solo individuando un nuovo unico proprietario/acquirente si potrebbe ottenere la migliore sistemazione della Villa, oltreché dal punto di vista economico anche dal punto di vista di mantenimento del suo aspetto e disegno originario.




La signora teneva inoltre a precisare che:

– la sig.ra _____ non ha lasciato alcun valido testamento e..omissis..diversi sono stati i tentativi perpetrati dagli eredi di procedere ad una divisione anche dei beni immobili, che, purtroppo, non hanno mai avuto un esito positivo. Da ultimo, proprio con riguardo alla villa padronale il sig. _____ ha più volte manifestato la volontà di acquistarla integralmente, trovando l'accordo dei fratelli e convocandoli addirittura tutti innanzi ad un notaio per procedere alla stipula senza, però, poi presentarsi..omissis..

– la decisione di alienare la quota dei terreni nelle forme in cui si è concretizzata, non solo è stata comunicata alla sig.ra _____, ma è stata proprio da quest'ultima promossa, per venire incontro ad esigenze contingenti del fratello _____. Tra l'altro, proprio la sig.ra _____ si dichiarava più volte intenzionata a partecipare all'acquisto venendo, però, meno al momento della stipula adducendo mancanza della liquidità necessaria.

QUESITI DEL GIUDICE

L'Ill.mo Giudice, ha posto al sottoscritto i seguenti quesiti:

-  **accertare il valore dei cespiti caduti in successione così come desumibile dagli atti;**
-  **predisporre un progetto di divisione delle quote;**
-  **accertare la comoda divisibilità dei predetti beni.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 23/03/2016, in Monopoli alla via Amleto Pesce 1, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali. Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U. coadiuvato dall'arch. Valentina Piccolomo per i rilievi di rito:

- per parte ricorrente l'avv. Monaco Francesco nonché il già nominato C.T.P. ing. Leonardantonio Rotondo e i sigg.
- per parte convenuta l'avv. Maurizio Laghezza nonché il già nominato C.T.P. arch. Rubini e la sig.ra ; l'avv. Michele Zonno col C.T.P. dott. Giancarlo Ventura nonché i sigg.

Il C.T.U. dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Giudice e dopo una breve disamina degli atti e delle planimetrie allegate, procede alla verifica della consistenza dell'immobile (villa). In particolare si è fatto riferimento alle planimetrie redatte dall'ing. Rotondo per le quali il C.T.U. ha chiesto di avere copie in formato digitale unitamente alle planimetrie redatte dall'arch. Rubini. L'arch. Rubini ha consegnato copia del decreto di vincolo dell'immobile. Tutte le parti hanno versato l'acconto così come disposto dal giudice e le operazioni di rilievo venivano aggiornate al 12 aprile 2016 alle ore 12:00 presso la contrada "Cozzana" luogo dove sono ubicati i terreni oggetto di valutazione. Alle ore 18,20 le operazioni sono state sospese.

Il giorno **12/04/2016** alle ore 12:00 in Monopoli alla contrada "Cozzana" hanno avuto regolare seguito le operazioni peritali, con l'ispezione dei terreni richiamati in atti.

Sono presenti: l'avv. Monaco, l'avv. Zonno, l'ing. Rotondo, il dott. Ventura, l'arch. Rubini, i sigg.

i sigg.

, la sig.ra

Con ausilio di mappe catastali e visure storiche sono stati identificati

i terreni oggetto di stima, rilevate per quanto possibile le colture prevalenti, l'orografia del terreno ed ogni altra informazione. Il C.T.U. fa presente che, tramite il proprio collaboratore di studio arch. Piccolomo, ha ritirato presso i pubblici uffici i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni oggetto di valutazione. Il C.T.U. rappresenta inoltre alle parti che è stata inoltrata apposita istanza alla Soprintendenza ai Beni Culturali al fine di raccogliere informazioni su eventuali interventi consentiti, anche ai fini di una divisione dell'immobile, ma di non aver ricevuto allo stato notizie in merito, anche in considerazione del fatto che le richieste di incontro con i funzionari del predetto ente sono state rimandate a causa dell'imminente trasferimento della sede degli uffici.

Alle ore 13.30 le operazioni peritali vengono concluse.

Il giorno **06/05/2016** alle ore 15:30 presso lo studio del C.T.U. in Bari hanno avuto regolare seguito le operazioni peritali, al fine di valutare un'ipotesi di divisione delle quote. Sono presenti il dott. Giancarlo Ventura, il dott. Tommaso Picella, l'arch. Claudio Rubini e l'ing. Leonardantonio Rotondo. Il C.T.U. rende edotte le parti circa l'esito dell'incontro con l'architetto Quartulli della Soprintendenza di Bari e gli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Monopoli e mette a disposizione dei presenti la documentazione raccolta sulla base della quale si è svolto un ampio contraddittorio. In particolare si discute sull'opportunità della divisibilità dell'immobile storico e sulla possibilità di edificare sui terreni in contrada "Due Torri" sulla base dei vincoli esistenti. Il dott. Ventura ripropone la vendita del cespite vincolato (villa) e l'eventuale divi-

sione dei terreni secondo le quote di proprietà, anche se questo produce un ulteriore lavoro di accatastamento e frazionamento. L'arch. Rubini riferisce che è possibile ottenere una comoda divisione dell'immobile storico e precisa che il parere della Soprintendenza non esclude la divisibilità del bene subordinandolo alla presentazione di una regolare pratica. L'ing. Rotondo afferma che la presentazione di un progetto alla Soprintendenza comporta un lavoro tecnico aggiuntivo, dal cui esito non è certa la divisibilità del bene, per cui ritiene che la villa per le sue caratteristiche storiche è un bene indivisibile; inoltre il terreno ha considerazione esclusivamente agricola in quanto lo *ius edificandi* viene ridotto al minimo ed è quasi inesistente per tutti i vincoli che gravitano su di esso. Raccolte tutte le osservazioni dei CC.TT.PP. le operazioni vengono chiuse alle ore 17:45.

Non è stato, in ogni caso possibile tentare la conciliazione della controversia in quanto una parte citata in giudizio () è risultata contumace.

RISPOSTE AI QUESITI

Accertare il valore dei cespiti caduti in successione così come desumibile dagli atti; predisporre un progetto di divisione delle quote; accertare la comoda divisibilità dei predetti beni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze delle indagini condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Monopoli, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i beni costi-

tuenti la massa ereditaria della *de cuius* consistenti
in:

– villa padronale in Monopoli alla via Amleto Pesce n.1, circondata da giardino, censita in catasto fabbricati al Foglio 11 p.lla 2563 sub.1 e sub. 2 e al catasto terreni al Foglio 11 p.lla 2563;

– appezzamenti di terreno in agro di Monopoli alla contrada Cozzana censiti in catasto al:

Foglio 23 mappale 50 – uliveto – classe 3

Foglio 23 mappale 51 – uliveto – classe 3

Foglio 23 mappale 52 – uliveto classe 3

Foglio 23 mappale 53 – uliveto classe 3

Foglio 23 mappale 72 – seminativo classe 2

Foglio 23 mappale 95 – uliveto classe 2

Foglio 23 mappale 372 (ex 112) – fabb.rurale

Foglio 23 mappale 137 – semin. arborato classe 2 e uliveto classe 4

Foglio 23 mappale 208 – pascolo cespug. classe 1

Foglio 23 mappale 223 – semin. arborato classe 2 e uliveto classe 4

Foglio 23 mappale 267 – seminativo classe 2 e uliveto classe 3

Foglio 23 mappale 269 – seminativo classe 2 e uliveto classe 3

DESCRIZIONE DEI BENI

1 – Villa padronale in Monopoli alla via Amleto Pesce n.1, circondata da giardino, censita in catasto fabbricati al Foglio 11 p.lla 2563 sub.1 e sub. 2 e al catasto terreni al Foglio 11 p.lla 2563.

La villa “ ” (All.03 – allegato fotografico) è ubicata nel centro del Comune di Monopoli, su di un lotto di forma triangolare i

cui lati lunghi costeggiano via Amleto Pesce (già via Castellana) e via Arenazza; è adiacente alla stazione ferroviaria e vicina a scuole pubbliche, ospedale e negozi. La villa fu realizzata tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 e sorge in corrispondenza dell'asse urbano principale della Monopoli ottocentesca.

All'incrocio tra via Amleto Pesce e via Arenazza è ubicato il cancello d'ingresso in ferro battuto; attraverso un lungo viale si arriva davanti al prospetto principale della villa, con accesso diretto al piano terra e tramite due piccole scalinate al piano primo.

La villa consta di tre piani fuori terra, un piano interrato ad uso deposito e una piccola dependance per i custodi/servitù.

Il suolo pertinenziale è recintato con un muro in conci di tufo alto quasi tre metri.

Il corpo di fabbrica principale, ad impianto originariamente quadrato, presenta parametri murari a corsi orizzontali su cui si aprono finestre sottolineate da semplici modanature. Il prospetto principale è caratterizzato al primo piano da una loggia balaustrata impreziosita da mascheroni e statue. La copertura è un terrazzo belvedere balustrato come la sottostante loggia.

Il piano interrato è costituito da cinque locali, sormontati da volte a botte, con una metratura che varia dai quindici ai quaranta metri-quadri, il cui stato conservativo necessita di manutenzione. A questi locali, destinati a uso deposito, si accede sia da una scala che parte dal piano terra sia da un vano scala interno all'immobile che collega i tre piani della villa.

Il piano terra della villa, il cui impianto originario è di forma quadra-

ta, è destinato ad abitazione, e vi si accede attraverso un piccolo portico dallo spiazzo antistante. L'ordinata e simmetrica distribuzione degli ambienti, ai lati delle due consecutive sale principali, rispetta i canoni classici della dimora suburbana, stabilendo il rapporto tra i luoghi pubblici e privati della villa. La destinazione d'uso degli ambienti è sottolineata anche dalla tipologia e dalla decorazione dei soffitti che presenta influssi liberty. Nella parte retrostante della villa si trovano due ambienti destinati a deposito-garage che costituiscono anche una sorta di zona di transito, in quanto da questi si può accedere sia al piano interrato, sia ad un vano facente parte del piano terra del corpo principale e sia al primo piano.

Sempre al piano terra, staccata dal corpo di fabbrica principale, si trova l'abitazione del custode, costituita da due stanze più servizi.

Attraverso le due scalinate che corrono lateralmente al portico d'ingresso si arriva alla loggia balaustrata da cui si accede al primo piano della villa; si entra in un ampio ingresso seguito da un grande salone e attorno a queste due sale principali si aprono altre quattro stanze, un altro ampio salone e un piccolo soggiornino. Nella zona a nord ovest invece ci sono i servizi con due bagni, una cucina - pranzo, due ripostigli e un terrazzino. Da questa fascia di servizi partono due scale che portano una a piano terra e l'altra al secondo piano.

Il secondo piano, destinato agli ospiti, è costituito da un ampio ingresso - soggiorno, una camera con bagno, un'altra piccola stanza e un terrazzino a livello.

Tutta la villa è circondata da un ampio giardino, simmetricamente ri-

partito in due aree dal viale d'accesso, dove sono presenti numerose specie di piante: cicas, palme, cacia, platani, thuia. Sul lato sud si trova anche un agrumeto con circa una trentina di alberi in cattive condizioni; sono presenti anche due piante di vite e due nespole.

Dalle visure storiche effettuate presso il NCEU del Comune di Bari (nn. T119466 e T121514), risulta che: l'unità immobiliare, identificata con il **fg. 11, p.lla 2563, sub 1 e 2**, è di proprietà dei sigg.

(1/5), (1/5), P (1/5),

(1/5), (1/5) in ragione delle

quote di diritto indicate tra parentesi **(All.02 – Visure storiche per immobile)**.

Sono state effettuate anche le visure planimetriche (nn. T192445 e T192447), da cui si è evinto che le planimetrie redatte il 21.12.1939, depositate presso il Catasto fabbricati della provincia di Bari e rettificcate il giorno 11.05.1951, non corrispondono allo stato dei luoghi **(All.02)**. Si è reso quindi necessario effettuare un rilievo metrico di tutto l'esistente al fine di avere le reali superfici nette e lorde; di ausilio sono stati i rilievi già effettuati dall'ing. Rotondo.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Sulla base della documentazione in atti e delle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monopoli e la Soprintendenza regionale per i Beni e le Attività Culturali della Puglia, il sottoscritto CTU ha indagato la regolarità urbanistica ed edilizia della villa

e gli eventuali vincoli gravanti su di essa.

L'edificazione della villa è antecedente all'anno 1943, pertanto non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa ad essa riferi-

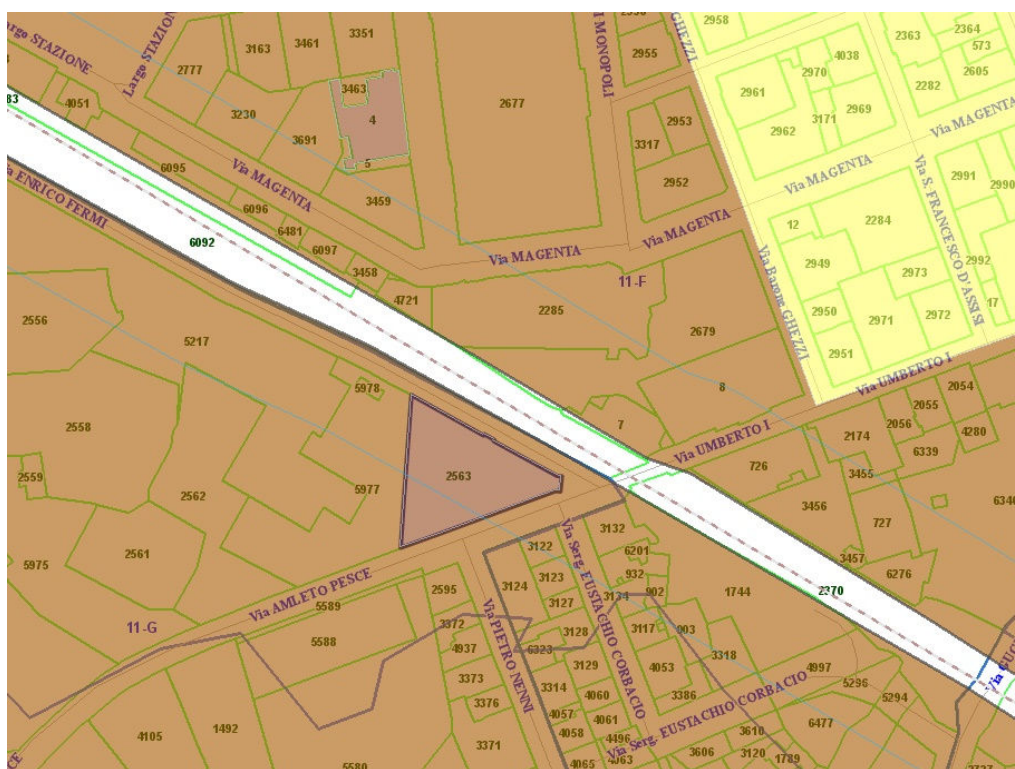
bile; seppur conscio dell'epoca di costruzione dell'immobile, lo scrivente ha comunque condotto un'approfondita analisi di tutte le eventuali concessioni, anche riferite a opere edili che possano aver interessato il complesso in epoche più recenti. Un unico riferimento è stato rinvenuto in un quaderno della commissione edilizia del 1946 dove viene citata *l'approvazione dell'ampliamento del villino*

(All.04).

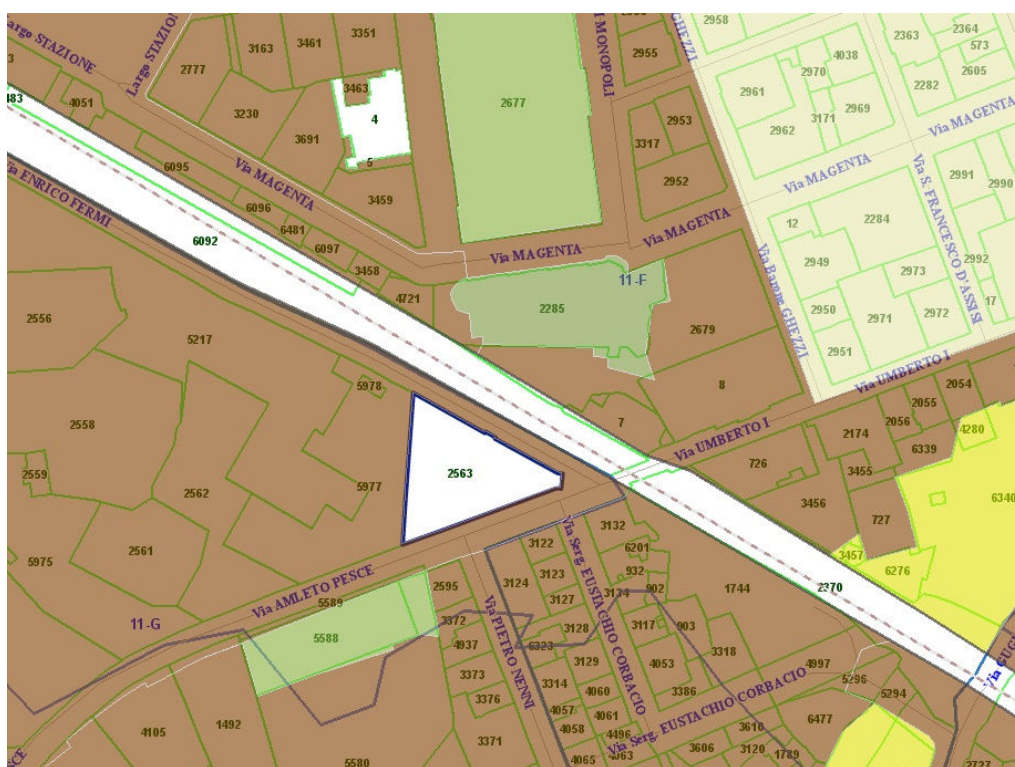
L'immobile, ai sensi dell'art.2 comma 1 lettera a del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto **(All.05)**.

Lo *ius edificandi* della particella 2563 del foglio 11 viene regolato dai seguenti articoli delle NTA del PUG:

- nel Piano Urbanistico Strutturale:
 - art. 9/s: invariante strutturale a prevalente valore paesistico – ambientale;
 - art. 10/s: invariante strutturale a prevalente valore storico – culturale;
 - art. 13/s ferrovie e fasce di rispetto;



- nel Piano Urbanistico Programmatico:
 - art. 43 p: infrastrutture esistenti fascia di rispetto della ferrovia.



rebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene, con assegnazione al soggetto che ha la quota maggiore il quale dovrà versare agli altri un conguaglio.

La nozione di non comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 cod. civ., ricorre non soltanto nel caso di mera "non divisibilità" del bene, ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso non sia "**comodamente divisibile**".

Il concetto di *comoda divisibilità* di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che 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 complessi, ovvero l'imposizione di pesi, limiti e servitù eccessivamente gravosi per il godimento delle singole porzioni ereditarie, e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che 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.

Nel caso di specie, villa è un immobile padronale che nasce sin dall'origine come entità autonoma con le sue servitù, ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze; Villa – tra l'altro, per le sue caratteristiche storiche, in quanto interessante esempio di dimora extra – urbana risalente agli anni a cavallo tra l'800 e il '900, nel territorio comunale di Monopoli, è un immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela diretta con DSR

12.12.2001, ai sensi della legge 1089/1939 ora d.to lgs. 22.01.2004. In ragione di ciò, è quindi subordinata, per la sua ipotetica divisione, tra gli altri atti autorizzativi-amministrativi, alla presentazione di un progetto alla Soprintendenza, sul cui iter autorizzativo non vi è certezza.

L'accesso alla villa, oltre tutto, avviene da unico cancello attraverso cui si accede al giardino e a spazi comuni che dovrebbero essere condivisi; da ultimo un eventuale divisione dell'immobile comporterebbe comunque dei costi considerevoli a carico delle singole quote per lavori di adeguamento tecnico, funzionale e igienico-sanitario (creazione di bagni e sistemi fognari, rifacimenti impianti termici ed elettrici a regola d'arte) e il frazionamento dell'immobile, se da un lato snatura la vocazione dell'immobile, dall'altro, finirebbe per produrre un deprezzamento del bene nel suo valore economico originario.

Per tutti questi motivi l'immobile è quindi da ritenersi "indivisibile".

TERRENI

I terreni oggetto di stima sono ubicati tutti in agro di Monopoli, in prossimità della contrada Cozzana, quindi in una zona che si può definire "periferica", a cui si arriva percorrendo la strada provinciale 114 Monopoli – Conversano e poi addentrandosi attraverso sentieri sterrati; la zona è prettamente agricola, caratterizzata fondamentalmente da appezzamenti e da villette e fabbricati rurali. I fondi sono per la maggior parte interclusi, confinanti con particelle limitrofe, ad eccezione della particella 137 a cui si può accedere direttamente dalla strada provinciale percorrendo un breve tratto di strada sterra-

ta.

Attraverso indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli per poter meglio stimare il valore dei terreni, sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica (**All. n 04**).

Nei certificati, rilasciati il 12/04/2016, si attesta che la maggior parte delle particelle ricadono nella zona 7 – residenziale del P.R.G. del Comune di Monopoli, regolata dalle disposizioni di cui all'art.15 delle NTA.

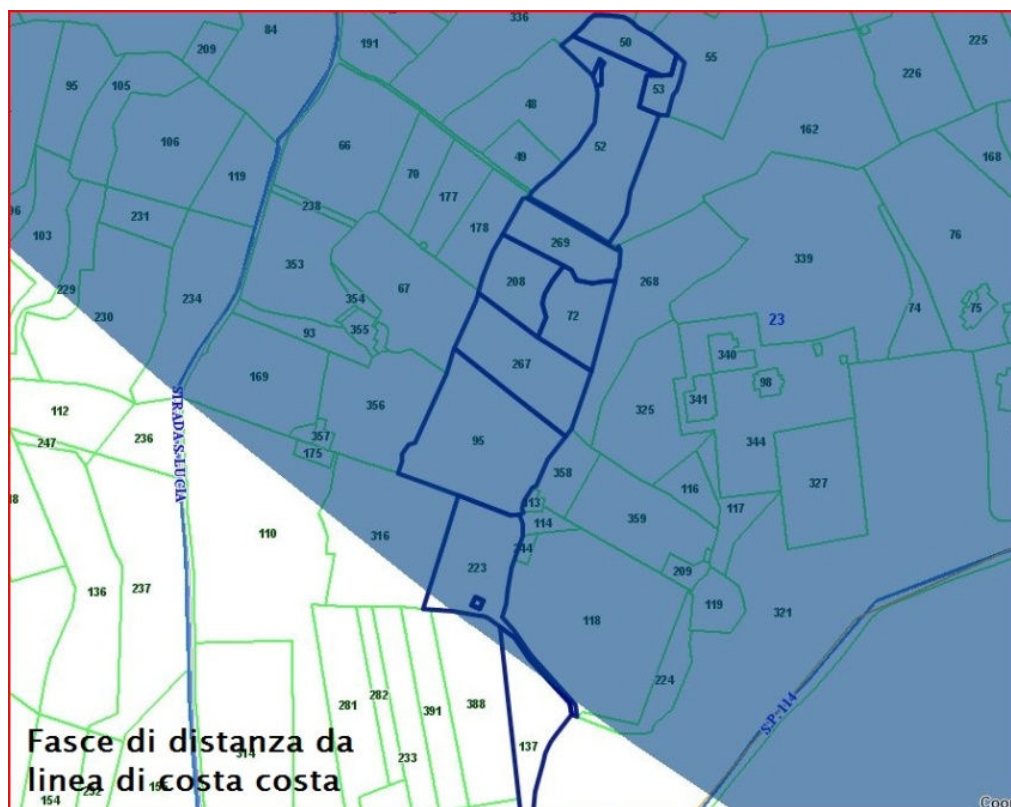
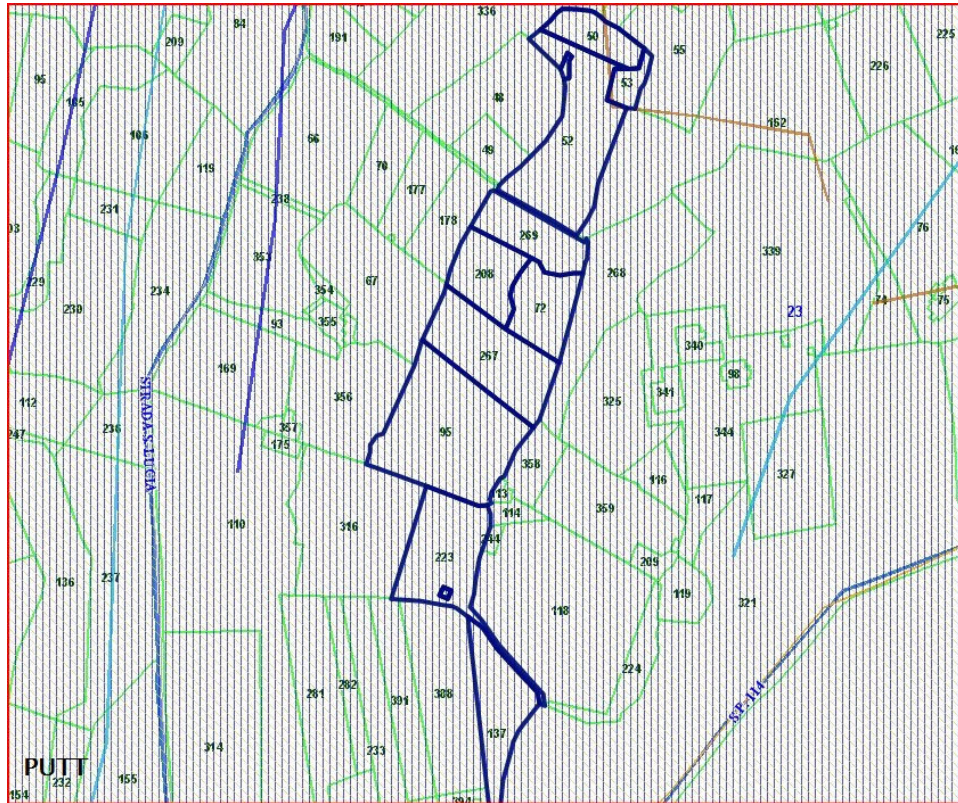
Nella zona residenziale 7, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

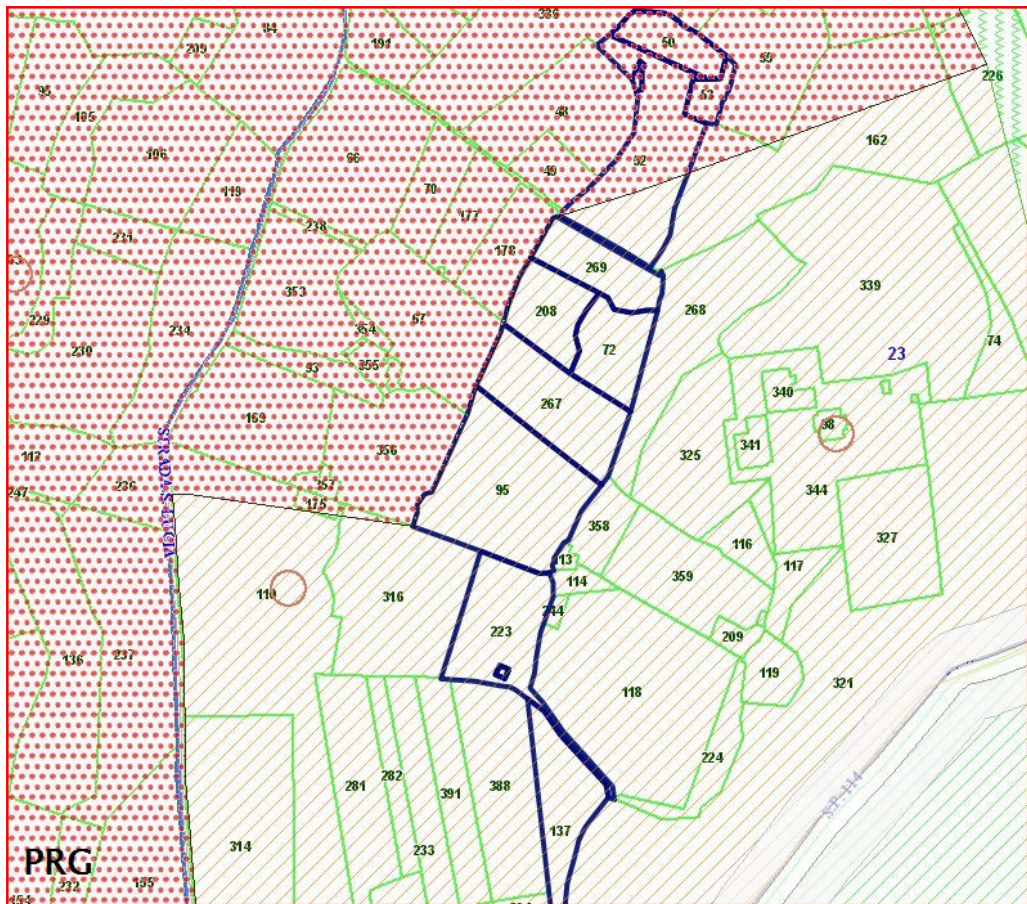
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria m^3/m^2 0,10*
- altezza massima m 7*
- numero massimo di piani fuori terra 2*
- lotto minimo m^2 5.000*
- distacco minimo dai confini e dalle strade m 15*

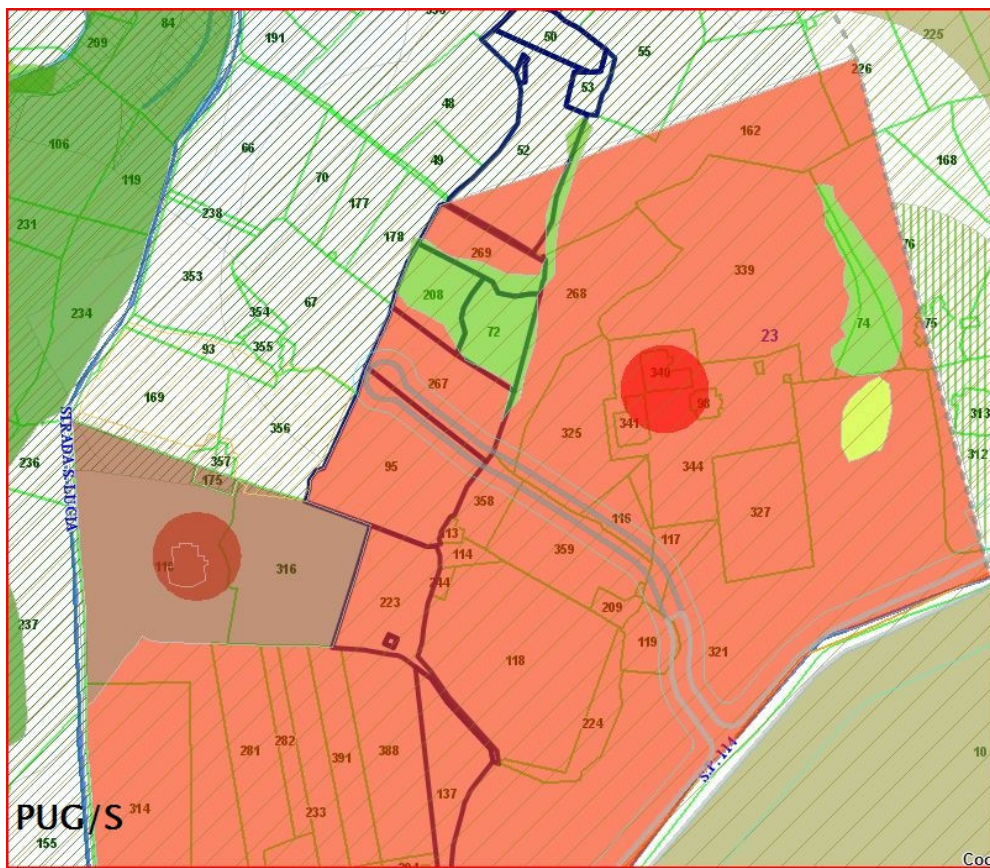
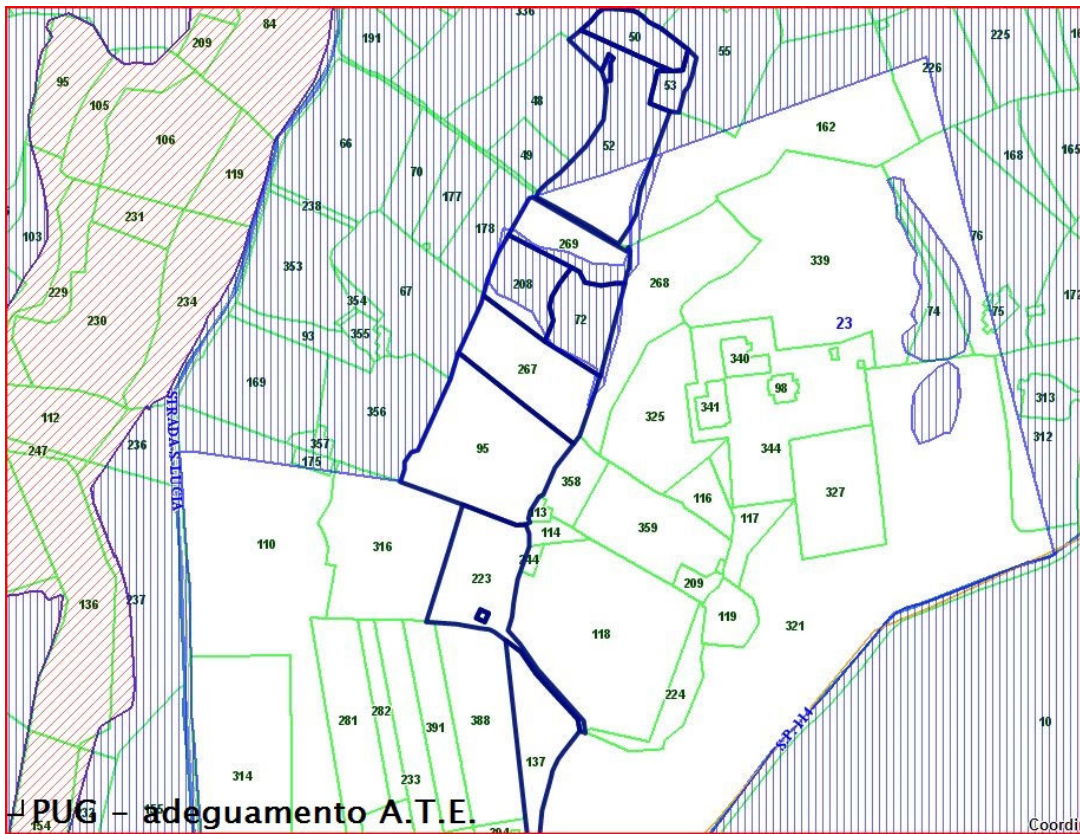
Il rilascio della licenza edilizia per qualsiasi tipo di intervento è subordinato alla redazione di appositi piani particolareggiati o piani di lottizzazione estesi a nuclei definiti di P.R.G.; tali piani saranno inoltre accompagnati da uno schema di convenzione che fissi l'entità degli oneri a carico del privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quelle secondarie, necessarie alla funzionalità del quartiere, nelle aree all'uso tipizzate dal P.R.G.

Da un'analisi più approfondita che ha tenuto conto, della superficie del lotto minimo, dei vincoli e delle fasce di rispetto si è potuto constatare che sui terreni, nonostante la loro vocazione edificatoria, non è possibile edificare; per questo motivo la stima dei fondi rustici ter-

rà conto del valore di mercato riferito alla sola destinazione agricola.







Dalle visure storiche effettuate presso il NCEU del Comune di Monopoli risulta che i terreni sono di proprietà dei sigg.

(1/5 + 1/20), (1/5), (1/5 + 1/20),
(1/5), (1/20) e
(1/20) in ragione delle quote di diritto indicate tra parentesi **(All.02)**.

Di seguito si riportano le caratteristiche di ogni singolo fondo.

2- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 50 – uliveto – classe 3

Il fondo rustico in oggetto, ha una superficie complessiva di 1.202 m²; trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, con alberi d'ulivo secolari e presenza di roccia affiorante.

Il suolo rientra nella zona “aree vincolate” del P.R.G. vigente nel comune di Monopoli. Ai sensi dell’art.25 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., in esso è *vietata qualunque nuova costruzione o ricostruzione, fatta eccezione per le opere relative ai servizio igienico sanitari; sono consentiti solo lavori di restauro e consolidamento statico, e devono essere conservate le alberature esistenti.*

Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi – C (totalmente)
- P.U.G./S approvato: invariantsi strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S
- P.U.G./S approvato: invariantsi strutturali a prevalente valore paesistico ambientale lame area annessa (totalmente) – Articoli di norma-

tiva: Art. 9/S

– P.U.G./S approvato: invariants strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area annessa (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

3- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 51 – uliveto – classe 3

Il fondo rustico in oggetto, ha una superficie complessiva di 60 m²; trattasi di terreno pianeggiante, con alberi d'ulivo secolari e presenza di roccia affiorante.

–P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi – C (totalmente)

– P.U.G./S approvato: invariants strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– P.U.G./S approvato: invariants strutturali a prevalente valore paesistico ambientale lame area annessa (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– P.U.G./S approvato: invariants strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area annessa (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmen-

te)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

4- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 52 – uliveto – classe 3

Il fondo rustico in oggetto della superficie complessiva di 4.618 m², è un terreno pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, con alberi d'ulivo secolari.

Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

– P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi – C (in parte)

– P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (in parte) – Articoli di normativa: Art. 22/P

– P.U.G./P variante 2014: area di pertinenza macchia (Ex zona 7 da PRG; strumenti attuativi non attivati) (in parte)

– P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 24/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area di pertinenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico

culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– P.U.G./S approvato: invariante strutturali a prevalente valore paesistico ambientale lame area annessa (in parte) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– P.U.G./S approvato: invariante strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area annessa (in parte) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

5- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 53 – uliveto – classe 3

Il fondo rustico in oggetto della superficie complessiva di 497 m², Trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, con alberi d'ulivo secolari.

Il suolo rientra nella zona "aree vincolate" del P.R.G. vigente nel comune di Monopoli. Ai sensi dell'art.25 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., in esso *è vietata qualunque nuova costruzione o ricostruzione, fatta eccezione per le opere relative ai servizio igienico sanitari; sono consentiti solo lavori di restauro e consolidamento statico, e devono essere conservate le alberature esistenti.*

Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi – C (totalmente)
- P.U.G./S approvato: invariantsi strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S
- P.U.G./S approvato: invariantsi strutturali a prevalente valore paesistico ambientale lame area annessa (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 9/S
- P.U.G./S approvato: invariantsi strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area annessa (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 9/S
- PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)
- PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)
- PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

6- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 72 – seminativo – classe 2

Il fondo rustico in oggetto della superficie complessiva di 1.847 m², è caratterizzato dalla presenza di bosco leccio.

Il fondo ha destinazione urbanistica di "zona 7 – residenziale" nel vigente P.R.G., regolata dalle disposizioni di cui all'art.15 delle NTA.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi

- C (in parte)
 - P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (in parte) – Articoli di normativa: Art. 22/P
 - P.U.G./P variante 2014: area di pertinenza macchia (Ex zona 7 da PRG; strumenti attuativi non attivati) (in parte)
 - P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 24/S
 - P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area di pertinenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 9/S
 - P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S
 - PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)
 - PPTR Approvato: Componenti Botanico-vegetazionali – Bosco (in parte)
 - PPTR Approvato: Componenti Botanico-vegetazionali – Area di rispetto di bosco (in parte)
 - PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)
 - PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)
- 7- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 95 – uliveto – classe 2**

Il fondo rustico in oggetto della superficie complessiva di 5.679 m², ha una giacitura pianeggiante, e un'orografia abbastanza rettangolare, con alberi d'ulivo secolari.

Il fondo ha destinazione urbanistica di “zona 7 -residenziale” nel vigente P.R.G., regolata dalle disposizioni di cui all'art.15 delle NTA.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

– P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (in parte) – Articoli di normativa: Art. 22/P

– P.U.G./P variante 2014: infrastrutture di progetto viabilita' di nuovo impianto (in parte) – Articoli di normativa: Art. 41/P

– P.U.G./P variante 2014: infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilita' (in parte) – Articoli di normativa: Art. 41/P

– P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 24/S

– P.U.G./S approvato: infrastrutture di progetto viabilita' di nuovo impianto (in parte) –Articoli di normativa: Art. 12/S

– P.U.G./S approvato: infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilita' (in parte) – Articoli di normativa: Art. 12/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmen-

te)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Sito storico culturale – Fascia di rispetto (totalmente)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

8- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 372 (ex 112) – ente urbano

Trattasi di piccola e vetusta costruzione a secco adibita a deposito attrezzi agricoli che insiste nella sua maggior consistenza sulla particella 223.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

– P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 22/P

– P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 24/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Sito storico culturale –

Fascia di rispetto (totalmente)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

9- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 137 – semin. arborato – classe 2 e uliveto – classe 4

Il fondo rustico in oggetto ha una superficie catastale così suddivisa:

- 1.717 m² di seminativo arborato
- 701 m² di uliveto;

Il fondo ha destinazione urbanistica di “zona 7 –residenziale” nel vigente P.R.G., regolata dalle disposizioni di cui all’art.15 delle NTA.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

– P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 22/P

– P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 24/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Sito storico culturale –

Fascia di rispetto (in parte)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria"
(totalmente)

10– Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 208 – pascolo cespug. classe 1

Il fondo rustico in oggetto della superficie complessiva di 1.772 m², è caratterizzato dalla presenza di bosco leccio.

Il fondo ha destinazione urbanistica di “zona 7 –residenziale” nel vigente P.R.G., regolata dalle disposizioni di cui all’art.15 delle NTA.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

–P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi – C (in parte)

– P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (in parte) – Articoli di normativa: Art. 22/P

– P.U.G./P variante 2014: area di pertinenza macchia (Ex zona 7 da PRG; strumenti attuativi non attivati) (in parte)

– P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 24/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area di pertinenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico

culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– P.U.G./S approvato: invariante strutturali a prevalente valore paesistico ambientale lame area annessa (in parte) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Botanico-vegetazionali – Bosco (in parte)

– PPTR Approvato: Componenti Botanico-vegetazionali – Area di rispetto di bosco (in parte)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

11- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 223 – semin. arborato classe 2 e uliveto – classe 4

Il fondo rustico in oggetto ha una superficie catastale così suddivisa:

– 409 m² di seminativo arborato

– 2.891 m² di uliveto;

ha una giacitura pianeggiante, e un'orografia abbastanza rettangolare. Sul fondo insiste una piccola e vetusta costruzione a secco adibita a deposito attrezzi agricoli.

Il fondo ha destinazione urbanistica di "zona 7 -residenziale" nel vigente P.R.G., regolata dalle disposizioni di cui all'art.15 delle NTA.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno

in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (in parte) – Articoli di normativa: Art. 22/P
- P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 24/S
- P.U.G./S approvato: invariants strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S
- PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)
- PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)
- PPTR Approvato: Componenti Culturali – Segnalazioni architettoniche e archeologiche (in parte)
- PPTR Approvato: Componenti Culturali – Sito storico culturale – Fascia di rispetto (in parte)
- PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

12– Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 267 – seminativo – classe 2 e uliveto – classe 3

Il fondo rustico in oggetto ha una superficie catastale così suddivisa:

- 290 m² di seminativo
- 2.990 m² di uliveto;

Il fondo ha destinazione urbanistica di “zona 7 –residenziale” nel vi-

gente P.R.G., regolata dalle disposizioni di cui all'art.15 delle NTA.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

– P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi – C (in parte)

– P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (in parte) – Articoli di normativa: Art. 22/P

– P.U.G./P variante 2014: infrastrutture di progetto viabilità di nuovo impianto (in parte) – Articoli di normativa: Art. 41/P

– P.U.G./P variante 2014: infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità (in parte) – Articoli di normativa: Art. 41/P

– P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 24/S

– P.U.G./S approvato: infrastrutture di progetto viabilità di nuovo impianto (in parte) – Articoli di normativa: Art. 12/S

– P.U.G./S approvato: infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità (in parte) – Articoli di normativa: Art. 12/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Botanico-vegetazionali – Area di rispetto di bosco (in parte)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmen-

te)

- PPTR Approvato: Componenti Culturali – Sito storico culturale – Fascia di rispetto (in parte)
- PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

13– Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 269 – seminativo – classe 2 e uliveto – classe 3

Il fondo rustico in oggetto ha una superficie catastale così suddivisa:

- 1.217 m² di seminativo
- 693 m² di uliveto;

Il fondo ha destinazione urbanistica di “zona 7 –residenziale” nel vigente P.R.G., regolata dalle disposizioni di cui all’art.15 delle NTA.

– Dal C.D.U. prot. 21891 del 12 aprile 2016 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- P.U.G. – Adeguamento P.U.T.T./P A.T.E.: Ambiti Territoriali Estesi – C (in parte)
- P.U.G./P variante 2014: contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (in parte) – Articoli di normativa: Art. 22/P
- P.U.G./P variante 2014: area di pertinenza macchia (Ex zona 7 da PRG; strumenti attuativi non attivati) (in parte)
- P.U.G./S approvato: contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 24/S
- P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore paesì-

stico ambientale macchie area di pertinenza (in parte) – Articoli di normativa: Art. 9/S

– P.U.G./S approvato: invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S

– PPTR Approvato: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)

– PPTR Approvato: Componenti Botanico-vegetazionali – Bosco (in parte)

– PPTR Approvato: Componenti Botanico-vegetazionali – Area di rispetto di bosco (in parte)

– PPTR Approvato: Componenti Culturali – Paesaggi rurali (totalmente)

– PPTR Approvato: Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria" (totalmente)

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la corretta determinazione del più probabile ed attuale valore di mercato degli immobili in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, un procedimento sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

I valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima sono stati reperiti mediante indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari site nel Comune di Monopoli, mediante la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate e attraverso la consultazione dei valori agricoli medi della Banca Dati dell’Agenzia del Territorio.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei *fattori intrinseci* quali la destinazione d’uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l’orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei *fattori estrinseci* rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

STIMA DEL FABBRICATO

Con riferimento alla villa _____, compresa nella massa ereditaria, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte è risultato quanto segue:

- secondo le quotazioni fornite dalle **Agenzie Immobiliari locali**, il

valore unitario medio per la zona di riferimento, oscilla tra €/m² 1.500,00 ed €/m² 1.800,00 (valore medio €/m² 1.650,00);

- secondo i dati dell'OMI (All.07), il valore unitario medio per la zona di riferimento varia da un minimo di €/m² 1.400,00 a un max. di €/m² 1.700,00 (valore medio €/m² 1.550,00).

pertanto, si può assumere quale valore unitario base **€/m² 1.600,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,65 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Consulente immobiliare 839 – 2009):

<i>età e qualità dell'edificio</i>	<i>stato ottimo</i>	<i>stato buono</i>	<i>stato mediocre</i>	<i>stato pessimo</i>
<i>Oltre 60 anni</i>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

- Quindi:

<p>Valore unitario di mercato (Vum)</p> <p>= €/m² 1.600,00 x 0,65 = €/m² 1.040,00</p>

Con riferimento agli indici mercantili tipici del mercato locale, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. raggugiata
Piano Interrato	158,87 m ²	0,50	79,44 m ²
Piano Terra	262,17 m ²	1,00	262,17 m ²
I Piano	282,50 m ²	1,00	282,50 m ²
Balconi I Piano	25 m ²	0,30	7,5 m ²
Balconi eccedenti i 25m²	38,71 m ²	0,10	3,871 m ²
II Piano	70,76 m ²	1,00	70,76 m ²
Balconi II piano	17,38 m ²	0,30	5,214 m ²
Lastrico solare II Piano	25 m ²	0,30	7,5 m ²
Lastrico solare II Piano eccedente i 25 m²	195 m ²	0,10	19,5 m ²
Lastrico solare III piano	25 m ²	0,30	7,5 m ²
Lastrico solare III Piano eccedente i 25 m²	46,27 m ²	0,10	4,627 m ²
Giardino	1292 m ²	0,10	129,2 m ²
TOTALE			879,78 m²

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

VALORE TOTALE = €/m² 1.040,00 x m² 879,78 = € 914.971,20

in c.t. € 915.000,00

Diconsi Euro novecentoquindicimila/00

STIMA DEI TERRENI

Con riferimento ai terreni, i valori dei fondi rustici in esame sono stati stimati a seguito delle **indagini di mercato condotte** e della consultazione delle tabelle dei “ **Valori Agricoli Medi** ” (All. 08) per l’anno 2013 della Banca dati dell’Agenzia del Territorio, determinate ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale espropri nell’ambito delle singole regioni agrarie; il valore è stato reperito per terreni della 9° Regione Agraria, denominata Pianura di Monopoli.

All’esito delle ricerche e delle valutazioni condotte, il sottoscritto ha assunto, per le varie qualità/classi, i seguenti valori unitari medi di mercato:

- per l’uliveto: 2,50 ÷ 3,50 €/m²
- per il seminativo arborato: 2,00 €/m²
- per il seminativo: 1,50 €/m²
- per il pascolo arborato: 0,50 €/m²

2- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 50 – uliveto – classe 3

Il più probabile valore di mercato dell’immobile V_2 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a 3,50 €/m² e la superficie S , pari a m² 1.202 :

$$V_2 = 3,50 \text{ €/m}^2 \times 1.202 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 4.200 \text{ €}$$

3- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 51 – uliveto – classe 3

Il più probabile valore di mercato dell’immobile V_3 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a 3,50 €/m² e la superficie S , pari a m² 60 :

$$V_3 = 3,50 \text{ €/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 200 \text{ €}$$

4- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 52 – uliveto classe 3

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_4 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a $3,50 \text{ €/m}^2$ e la superficie S , pari a $\text{m}^2 4.618$:

$$V_4 = 3,50 \text{ €/m}^2 \times 4.618 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 16.000 \text{ €}$$

5- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 53 – uliveto classe 3

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_5 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a $3,50 \text{ €/m}^2$ e la superficie S , pari a $\text{m}^2 497$:

$$V_5 = 3,50 \text{ €/m}^2 \times 497 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 1.800 \text{ €}$$

6- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 72 – seminativo classe 2

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_6 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a $1,50 \text{ €/m}^2$ e la superficie S , pari a $\text{m}^2 1.847$:

$$V_6 = 1,50 \text{ €/m}^2 \times 1.847 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 2.800 \text{ €}$$

7- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 95 – uliveto classe 2

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_7 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a $3,50 \text{ €/m}^2$ e la superficie S , pari a $\text{m}^2 5.679$:

$$V_7 = 3,50 \text{ €/m}^2 \times 5.679 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 20.000 \text{ €}$$

8- Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identi-

ficato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 137 – semin. arborato classe 2 e uliveto classe 4

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_9 è ottenuto dalla somma dei prodotti tra il valore unitario di mercato e la superficie S:

$$V_8 = 2,00 \text{ €/m}^2 \times 1.717 \text{ m}^2 + 3,50 \text{ €/m}^2 \times 701 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 6.000 \text{ €}$$

9– Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 208 – pascolo cespug. classe 1

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_{10} è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a $0,50 \text{ €/m}^2$ e la superficie S, pari a $\text{m}^2 1.772$:

$$V_9 = 0,50 \text{ €/m}^2 \times 1.772 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } 900 \text{ €}$$

10– Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 223 e 372 (ex – semin. arborato classe 2 e uliveto classe 4

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_{11} è ottenuto dalla somma dei prodotti tra il valore unitario di mercato e la superficie S:

$$V_{10} = 2,00 \text{ €/m}^2 \times 409 \text{ m}^2 + 3,50 \text{ €/m}^2 \times 2.891 \text{ m}^2 = 818 + 10.118,5 \\ = \text{in c.t. } 10.000 \text{ €}$$

11– Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 267 – seminativo classe 2 e uliveto classe 3

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_{12} è ottenuto dalla somma dei prodotti tra il valore unitario di mercato e la superficie S:

$$V_{11} = 1,50 \text{ €/m}^2 \times 290 \text{ m}^2 + 3,50 \text{ €/m}^2 \times 2.990 \text{ m}^2 = 435 + 10.465 \\ = \text{in c.t. } 11.000 \text{ €}$$

12– Fondo rustico in agro di Monopoli alla contrada Cozzana, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 mappale 269 – seminativo classe 2 e uliveto classe 3

Il più probabile valore di mercato dell'immobile V_{13} è ottenuto dalla somma dei prodotti tra il valore unitario di mercato e la superficie S:

$$V_{12} = 1,50 \text{ €/m}^2 \times 1.217 \text{ m}^2 + 3,50 \text{ €/m}^2 \times 693 \text{ m}^2 = 1.825,5 + 2.425,5 = \text{in c.t. } 4.200 \text{ €}$$

Valore complessivo della massa ereditaria

Nella seguente tabella viene sintetizzato il valore dei beni immobili oggetto della massa ereditaria:

SPAZIO LASCIATO VUOTO INTENZIONALMENTE

Immobile	Valore di mercato
Villa sita in Monopoli, via Amleto Pesce1	915.000,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 50	4.200,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 51	200,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 52	16.000,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 53	1.800,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 72	2.800,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 95	20.000,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 137	6.000,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 208	900,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lle 223 e 372	10.000,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 267	11.000,00 €
Fondo rustico in agro di Monopoli al catasto terreni fg. 23 – p.lla 269	4.200,00 €
TOTALE	992.100,00 €

Sulla base della valutazione degli immobili effettuata in precedenza, il sottoscritto provvederà alla determinazione del valore delle singole quote in relazione ai diritti di proprietà di ciascun erede.

Le quote di proprietà sono sintetizzate nelle tabelle che seguono in funzione di ciascun immobile:

VILLA

VILLA					
Fg. 11 p.lla 2563 sub 2 -3	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5

TERRENI

Proprietà 1/5 + 1/20	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5 + 1/20	n.a.	Proprietà 1/5	Proprietà 1/20	Proprietà 1/20
Fg.23 p.lla 50	Fg.23 p.lla 50	Fg.23 p.lla 50		Fg.23 p.lla 50	Fg.23 p.lla 50	Fg.23 p.lla 50
Fg.23 p.lla 51	Fg.23 p.lla 51	Fg.23 p.lla 51		Fg.23 p.lla 51	Fg.23 p.lla 51	Fg.23 p.lla 51
Fg.23 p.lla 52	Fg.23 p.lla 52	Fg.23 p.lla 52		Fg.23 p.lla 52	Fg.23 p.lla 52	Fg.23 p.lla 52
Fg.23 p.lla 53	Fg.23 p.lla 53	Fg.23 p.lla 53		Fg.23 p.lla 53	Fg.23 p.lla 53	Fg.23 p.lla 53
Fg.23 p.lla 72	Fg.23 p.lla 72	Fg.23 p.lla 72		Fg.23 p.lla 72	Fg.23 p.lla 72	Fg.23 p.lla 72
Fg.23 p.lla 95	Fg.23 p.lla 95	Fg.23 p.lla 95		Fg.23 p.lla 95	Fg.23 p.lla 95	Fg.23 p.lla 95
Fg.23 p.lla 137	Fg.23 p.lla 137	Fg.23 p.lla 137		Fg.23 p.lla 137	Fg.23 p.lla 137	Fg.23 p.lla 137
Fg.23 p.lla 208	Fg.23 p.lla 208	Fg.23 p.lla 208		Fg.23 p.lla 208	Fg.23 p.lla 208	Fg.23 p.lla 208
Fg.23 p.lla 223	Fg.23 p.lla 223	Fg.23 p.lla 223		Fg.23 p.lla 223	Fg.23 p.lla 223	Fg.23 p.lla 223
Fg.23 p.lla 267	Fg.23 p.lla 267	Fg.23 p.lla 267		Fg.23 p.lla 267	Fg.23 p.lla 267	Fg.23 p.lla 267
Fg.23 p.lla 269	Fg.23 p.lla 269	Fg.23 p.lla 269		Fg.23 p.lla 269	Fg.23 p.lla 269	Fg.23 p.lla 269
Fg.23 p.lla 372	Fg.23 p.lla 372	Fg.23 p.lla 372		Fg.23 p.lla 372	Fg.23 p.lla 372	Fg.23 p.lla 372

Per la **VILLA** le quote in capo a ciascun avente diritto sono determinate moltiplicando il valore del bene stimato per le quote di proprietà:

VALORE					
	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5
915.000€	183.000 €	183.000 €	183.000 €	183.000 €	183.000 €

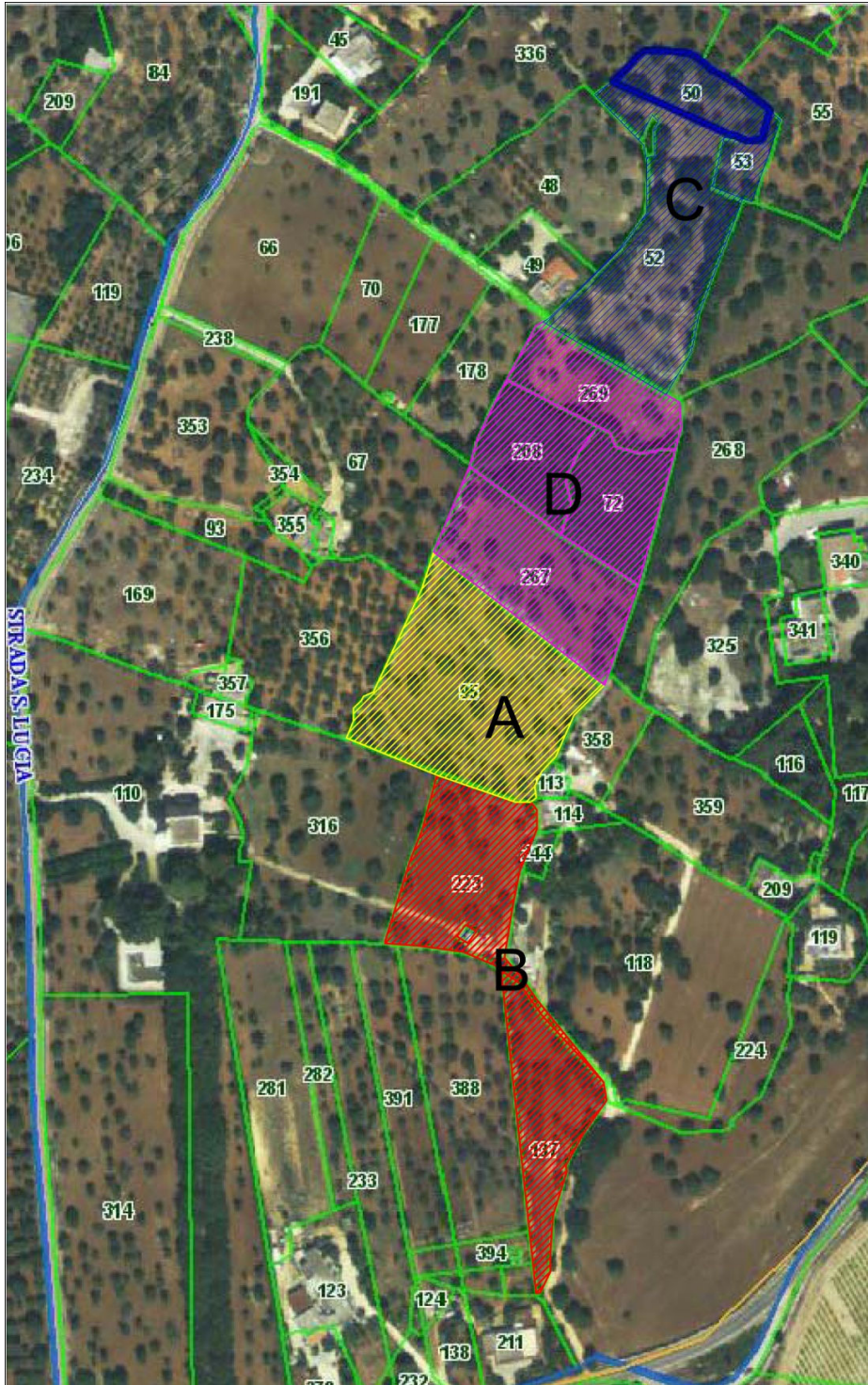
Per i **Terreni**, tenuto conto che la sig.ra _____ e il sig. _____

nonchè la sig.ra _____ e il sig. _____

sono tra loro coniugati, sono state individuate **4 quote** avendo avuto riguardo da un lato a minizzare i conguagli in denaro, dall'altro ad accorpate, per maggiore funzionalità di utilizzo, fondi tra di loro contigui, evidenziati, nella tabella che segue, ciascuno con un medesimo colore:

LOTTO	VALORE					QUOTA
		0,30	0,30	0,2	0,2	
fg. 23 – p.IIa 50	€ 4.200	€ 1.260	€ 1.260	€ 840	€ 840	C
fg. 23 – p.IIa 51	€ 200	€ 60	€ 60	€ 40	€ 40	C
fg. 23 – p.IIa 52	€ 16.000	€ 4.800	€ 4.800	€ 3.200	€ 3.200	C
fg. 23 – p.IIa 53	€ 1.800	€ 540	€ 540	€ 360	€ 360	C
fg. 23 – p.IIa 72	€ 2.800	€ 840	€ 840	€ 560	€ 560	D
fg. 23 – p.IIa 208	€ 900	€ 270	€ 270	€ 180	€ 180	D
fg. 23 – p.IIa 267	€ 11.000	€ 3.300	€ 3.300	€ 2.200	€ 2.200	D
fg. 23 – p.IIa 269	€ 4.200	€ 1.260	€ 1.260	€ 840	€ 840	D
fg. 23 – p.IIa 95	€ 20.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000	A
fg. 23 – p.IIa 137	€ 6.000	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.200	€ 1.200	B
fg. 23 – p.IIa 223 e p.IIa 372	€ 10.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 2.000	€ 2.000	B
	€77.100	€ 23.130	€ 23.130	€15.420	€ 15.420	

Nella ortofoto che segue si fornisce contezza sull'accorpamento delle singole particelle:



Le tabelle che seguono restituiscono due ipotesi di assegnazione dei fondi.

	Valore quota (A)	Quota di diritto (B)	(B-A)	
QUOTA A	€ 20.000	€ 23.130	€ 3.130	avere
QUOTA B	€ 16.000	€ 15.420	-€ 580	dare
QUOTA C	€ 22.200	€ 23.130	€ 930	avere
QUOTA D	€ 18.900	€ 15.420	-€ 3.480	dare

	Valore quota (A)	Quota di diritto (B)	(B-A)	
QUOTA A	€ 20.000	€ 15.420	-€ 4.580	avere
QUOTA B	€ 16.000	€ 23.130	€ 7.130	dare
QUOTA C	€ 22.200	€ 15.420	-€ 6.780	avere
QUOTA D	€ 18.900	€ 23.130	€ 4.230	dare

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha studiato gli atti di causa, ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Monopoli e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato i luoghi eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, ha tentato la composizione transattiva della controversia (non perfezionata perché una parte risulta contumace) e ha, infine, redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- descritto i beni oggetto di causa, redigendo planimetrie e producendo documentazione fotografica **(All.03)**;
- acquisito la certificazione catastale più aggiornata **(All.02)**;
- accertato la regolarità urbanistica ed edilizia del compendio **(All.04)**;
- richiesto esistenza di vincolo presso il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo **(All.05)**.
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio –OMI **(All.07)**.;
- effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- individuato i beni costituenti la massa ereditaria della *de cuius* determinandone la consistenza;
- accertato la “non comoda divisibilità” di villa ;
- stimato il più probabile valore di mercato dei singoli beni;
- determinato le quote in capo a ciascun avente diritto;
- predisposto due progetti divisionali per i terreni costituenti la massa ereditaria, ritenuti questi ultimi comodamente divisibili.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.

Il valore totale del compendio immobiliare è riportato schematicamente nella seguente tabella:

Immobili	Valore di mercato
Villa sita in Monopoli, via Amleto Pesce1	915.000,00 €
Fondi rustici in agro di Monopoli	77.100,00 €
TOTALE	992.100,00 €

Allo scrivente è stato tra l'altro richiesto di esprimersi sulla comoda divisibilità dei beni.

In particolare, per ciò che attiene si precisa che trattasi di un immobile padronale che **nasce sin dall'origine come**

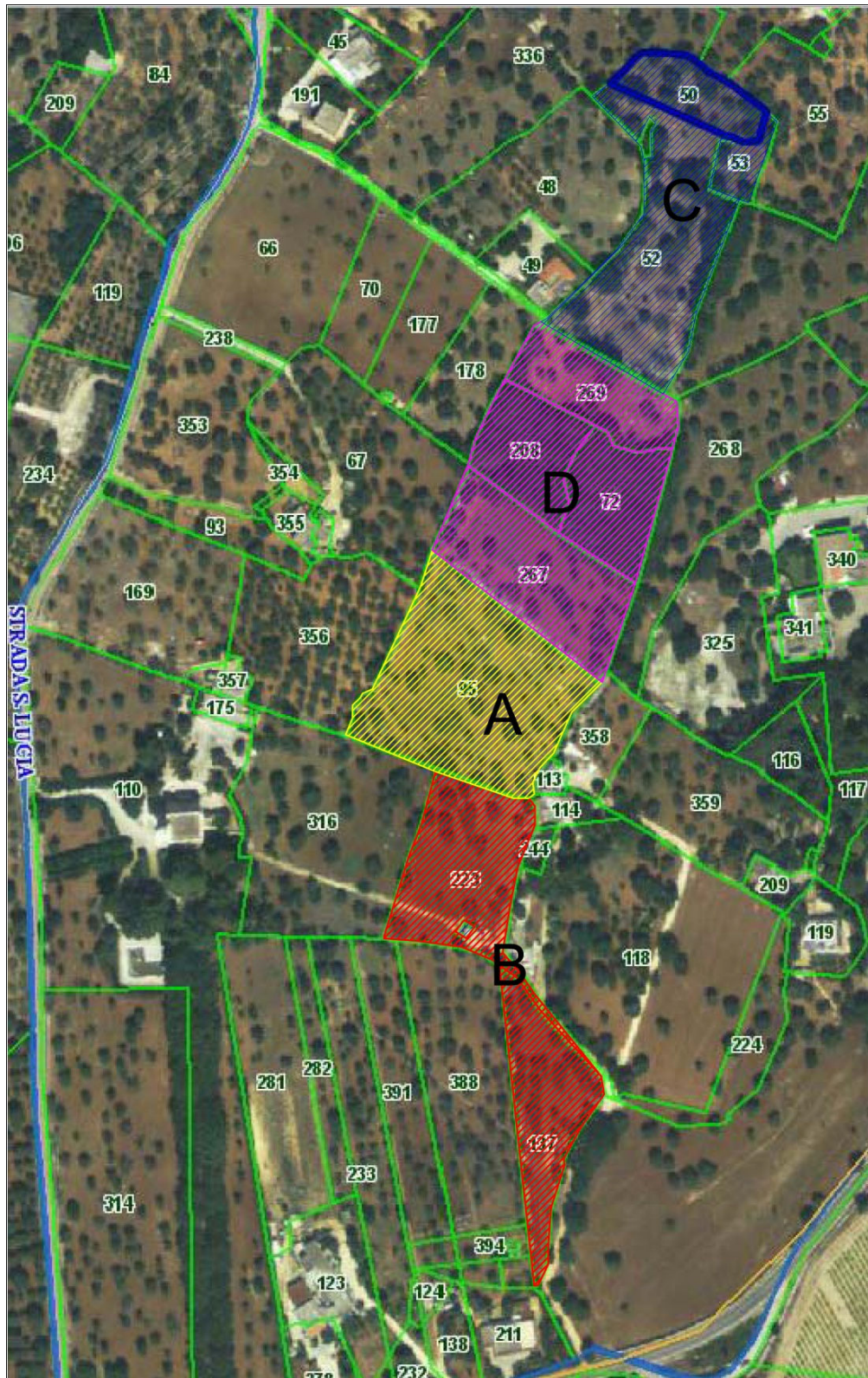
entità autonoma con le sue servitù, ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze; tra l'altro, per le sue caratteristiche storiche, in quanto interessante esempio di dimora extra – urbana risalente agli anni a cavallo tra l'800 e il '900, nel territorio comunale di Mopoli, è un immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela diretta con DSR 12.12.2001, ai sensi della legge 1089/1939 ora d.to lgs. 22.01.2004. In ragione di ciò è quindi subordinata, per la sua ipotetica divisione, tra gli altri atti autorizzativi–amministrativi, alla presentazione di un progetto alla Soprintendenza, sul cui iter autorizzativo non vi è certezza.

L'accesso alla villa, oltre tutto, avviene da unico cancello attraverso cui si accede al giardino e a spazi comuni che dovrebbero essere condivisi; da ultimo un eventuale divisione dell'immobile comporterebbe comunque dei costi considerevoli a carico delle singole quote per lavori di adeguamento tecnico, funzionale e igienico–sanitario (creazione di bagni e sistemi fognari) e il frazionamento dell'immobile, se da un lato snatura la vocazione dell'immobile, dall'altro, finirebbe per produrre un deprezzamento del bene nel suo valore economico originario.

Per tutti questi motivi la VILLA è stata quindi ritenuta "indivisibile".

Per i **Terreni**, invece, tenuto conto che la sig.ra _____ e il sig. _____ nonchè la sig.ra _____ e il sig. _____ sono tra loro coniugati, sono state individuate 4 quote avendo avuto riguardo ad accorpate fondi tra di loro contigui, così come di seguito sintetizzato:

LOTTO	VALORE					QUOTA
		0,30	0,30	0,2	0,2	
fg. 23 – p.IIa 50	€ 4.200	€ 1.260	€ 1.260	€ 840	€ 840	C
fg. 23 – p.IIa 51	€ 200	€ 60	€ 60	€ 40	€ 40	C
fg. 23 – p.IIa 52	€ 16.000	€ 4.800	€ 4.800	€ 3.200	€ 3.200	C
fg. 23 – p.IIa 53	€ 1.800	€ 540	€ 540	€ 360	€ 360	C
fg. 23 – p.IIa 72	€ 2.800	€ 840	€ 840	€ 560	€ 560	D
fg. 23 – p.IIa 208	€ 900	€ 270	€ 270	€ 180	€ 180	D
fg. 23 – p.IIa 267	€ 11.000	€ 3.300	€ 3.300	€ 2.200	€ 2.200	D
fg. 23 – p.IIa 269	€ 4.200	€ 1.260	€ 1.260	€ 840	€ 840	D
fg. 23 – p.IIa 95	€ 20.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000	A
fg. 23 – p.IIa 137	€ 6.000	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.200	€ 1.200	B
fg. 23 – p.IIa 223 e p.IIa 372	€ 10.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 2.000	€ 2.000	B
	€77.100	€ 23.130	€ 23.130	€15.420	€ 15.420	



Le tabelle che seguono restituiscono due ipotesi di assegnazione dei fondi.

	Valore quota (A)	Quota di diritto (B)	(B-A)	
QUOTA A	€ 20.000	€ 23.130	€ 3.130	avere
QUOTA B	€ 16.000	€ 15.420	-€ 580	dare
QUOTA C	€ 22.200	€ 23.130	€ 930	avere
QUOTA D	€ 18.900	€ 15.420	-€ 3.480	dare

	Valore quota (A)	Quota di diritto (B)	(B-A)	
QUOTA A	€ 20.000	€ 15.420	-€ 4.580	avere
QUOTA B	€ 16.000	€ 23.130	€ 7.130	dare
QUOTA C	€ 22.200	€ 15.420	-€ 6.780	avere
QUOTA D	€ 18.900	€ 23.130	€ 4.230	dare

Con la presente relazione, che è composta di n. 63 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati e le fotografie, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, che sarà completato, se necessario, riscontrando le eventuali osservazioni delle parti costituite in giudizio.

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI

Allegati:

Oltre ai fascicoli di causa:

- All. 01 Verbali delle operazioni peritali
- All. 02 Documentazione catastale villa e terreni
- All. 03 Rilievo fotografico
- All. 04 Documentazione urbanistica
- All. 05 Vincolo soprintendenza
- All. 06 Istanza di proroga
- All. 07 Banca dati OMI – 2015
- All. 08 Valori agricoli medi

Bari, 18.07.2016



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

I Sezione - Giudice: Dott.ssa C. FASANO

Proc. N. 17649/2014 R.G.

RELAZIONE INTEGRATIVA IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CC.TT.PP.

Parte Attrice:

Parte Convenuta:

INDICE

PREMESSA _____	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
OSSERVAZIONI A FIRMA DEI CC.TT.PP. ING.ROTONDO E DOTT.VENTURA _____		4
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CC.TT.PP. ING.ROTONDO E DOTT.VENTURA _____		7
OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA _____		11
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA _____	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	5
OSSERVAZIONI DELL'AVV.LICCI _____		11
RIEPILOGO E CONCLUSIONI _____		20

PREMESSA

Il G.I., dott.ssa Cristina FASANO, ha nominato C.T.U. il sottoscritto, il quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento all'udienza dell'04/03/2016.

Nel rinviare la causa all'udienza del 04 Novembre 2016, l'Ill.mo Giudice concedeva al C.T.U. il termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per la comunicazione della relazione direttamente ai CC.TT.PP.; assegnava il termine di 30 giorni alle parti per far pervenire direttamente al C.T.U. eventuali osservazioni alla relazione e per scambiarle con gli altri CC.TT.PP., e l'ulteriore termine di 30 giorni al C.T.U. per il deposito in cancelleria della relazione integrativa in risposta alle eventuali osservazioni dei CC.TT.PP.

Lo scrivente ha depositato telematicamente in data 09/05/2016 istanza di proroga per la trasmissione e il deposito della relazione di consulenza tecnica; tale istanza veniva autorizzata in data 23/05/2016.

In data 18.07.2016 lo scrivente C.T.U. trasmetteva a mezzo PEC (posta elettronica certificata) bozza di relazione peritale alle parti.

In data 12.08.2016, a mezzo PEC, pervenivano al sottoscritto *controdeduzioni alla CTU* redatte dall'ing. Leonardantonio Rotondo e dal dott. Giancarlo Ventura, consulenti tecnici di parte attrice e di parte convenuta.

In data 13.08.2016, a mezzo PEC, pervenivano al sottoscritto *osservazioni alla consulenza tecnica* dall'arch. Claudio Rubini, consulente tecnico di parte convenuta.

In data 02.09.2016, a mezzo PEC, pervenivano al sottoscritto *osservazioni alla consulenza tecnica* dall'avv. Aldo Licci, consulente tecnico di parte convenuta, il quale premettendo che *il termine di osservazioni alla bozza di CTU ha natura processuale e quindi è soggetto alla sospensione dei termini prevista dall'art. 1 della legge 7 ottobre 1969 n. 742, modificato dall'art. 16 comma 1, D.L. 12.9.2014 n. 132, conv dalla L. 10.11.2014 n. 162, con la conseguenza che il termine assegnato dal Giudice alle parti per le osservazioni scade il 16 settembre 2016, produceva... le presenti osservazioni nell'interesse di* , *ma anche, a sommosso avviso del deducente – di tutte le parti in causa.*

Ciò premesso, dopo aver attentamente esaminato le relazioni dell'ing. Rotondo e del dott. Ventura, e dell'arch. Rubini, e dell'avv. Licci, si estende la seguente relazione integrativa, non prima di aver richiamato sinteticamente le osservazioni dei Consulenti.

OSSERVAZIONI A FIRMA DEI CC. TT. PP. ROTONDO E VENTURA

L'ing. Rotondo, consulente tecnico dei Sig.ri

, e il dott. Ventura, consulente tecnico dei sig.ri , hanno formulato le proprie *osservazioni alla bozza di relazione peritale.*

Tali osservazioni, che vengono di seguito sinteticamente riportate, si soffermano su due aspetti: **criterio di valutazione dell'immobile e criterio di valutazione dei terreni.** I CC.TT.PP. **CONDIVIDONO le conclusioni del CTU in merito alla indivisibilità della villa**

In particolare:

Omissis...Nella descrizione della villa padronale, il CTU pur descrivendo in modo sommario le caratteristiche della villa, non ha dato il giusto risalto ai seguenti punti: l'ingresso ed il prospetto della villa sono imponenti soprattutto per il viale d'accesso e la caratteristica scenografica della scala esterna di accesso al primo piano...omissis...la loggia di arrivo delle due scale..omissis..tutta balaustrata arricchita da statue...omissis...che nel loro insieme sono irriproducibili...omissis..il tipo delle porte e ..omissis..le decorazioni con stucchi. Si vuole far porre al CTU anche maggiore attenzione nel giardino di pertinenza esclusiva della villa, nel quale insistono numerose essenze arboree...omissis..e sono presenti un'antica cisterna e un'antica irrigazione a canale in pietra calcarea di "tipo arabo", ..omissis...che danno un valore aggiunto al valore già determinato. Si concorda con il CTU sulla indivisibilità della villa....omissis...ma il CTU per la determinazione del valore, ha preso come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2015 semestre 2 zona centro murattiano con la tipologia prevalente di "Abitazioni di tipo economico"ma la villa ...omissis..è un'abitazione signorile in villa storica, per cui non avendo sul mercato immobiliare riferimenti corrispondenti similari per la valutazione...omissis...per cui non si può eseguire soltanto un'analisi matematica dei valori di riferimento analizzati in perizia, ma...omissis...calcolare un valore aggiunto che si può ritenere giusto se è pari al 15/20% sul valore già determinato dal CTU, per cui per la villa si avrebbe il giusto valore pari a: € 915.000,00 x 1,20 = € 1.098.000,00 che si può arrotondare ad € 1.100.000,00.

La seconda osservazione riguarda i terreni in *contrada Lama di Macina* e il piccolo fabbricato rurale (foglio 23, p.IIa 372) adibito a deposito attrezzi agricoli che insiste nella sua maggior consistenza sulla particella 223.

Si precisa che quanto indicato dai CC.TT.PP. con riferimento ai terreni in contrada Lama di Macina è da intendersi Contrada COZZANA come richiamato in relazione.

Innanzitutto i CC.TT.PP. sottolineano che per il foglio 23, p.IIa 372 è necessario *aggiungere anche l'individuazione di tale immobile nel catasto fabbricati accatastato come categoria C/2 e che il comune di Monopoli è dotato di P.U.G. e la zona interessata dalla valutazione ricade nel vecchio P.R.G. ex zona 7 residenziale, con l'aggiunta di tutti gli altri vincoli aggiuntivi compresi gli ultimi PPTR, che rendono nulla l'edificabilità sia nella zona 7 residenziale che nella zona agricola. Dal che deriva la conclusione del CTU che noi concordiamo che la stima a farsi è esclusivamente per la zona agricola.*

Dovendo analizzare la stima redatta dal CTU, è necessario, innanzitutto, fare riferimento esclusivamente al reale tipo di coltura dei terreni e non alle risultanze catastali. Inoltre per ricavare i valori unitari medi di mercato si è fatto riferimento ai valori agricoli medi della pianura di Monopoli...omissis...mentre i terreni in esame sono situati nella collina monopolitana, per cui la tabella considerata di valori va ben interpretata e applicata. Ritornando ai valori di riferimento: i prezzi indicati nei rogiti notarili di terreni simili ai nostri, oscillano tra € 1/mq a 3€/mq.

Per cui mediamente il prezzo è di 1,5 €/m².

Per cui secondo i CC.TT.PP. *il valore totale dei terreni della estensione complessiva di ha 2.65.83, è pari a € 40.000,00 anziché 77.100,00 come determinato dal C.T.U.*

I CC.TT.PP. ritengono poi che i terreni *non sono frazionabili in quote corrispondenti ai diritti di proprietà di ciascuno degli aventi diritto, per i seguenti motivi:*

- per accedere alle quote è necessario realizzare una viabilità che avrebbe un costo maggiore del valore della quota;*
- ogni quota non avrebbe mercato per la vendita perché nessun agricoltore acquisterebbe una quota così piccola;*
- la coltivazione avrebbe costi elevati.*

E' quindi consigliabile conservare l'unità del bene, determinarne il prezzo e metterlo sul mercato.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CC. TT. PP. ROTONDO E VENTURA

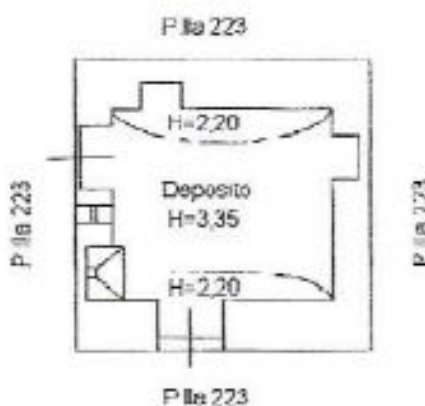
Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi, lo scrivente CTU ritiene di aver dettagliatamente fornito la descrizione dello stato dei luoghi. In particolare, nella relazione, ci si è soffermati sia sul viale d'accesso e l'ingresso della villa (*..omissis..attraverso un lungo viale si arriva davanti al prospetto principale della villa, con accesso diretto al piano terra e tramite due piccole scalinate al piano primo ..omissis..attraverso le due scalinate che corrono lateralmente al portico d'ingresso si arriva alla loggia balaustrata da cui si accede al primo piano della villa*) sulle logge e i dettagli architettonici (*...omissis..il prospetto principale è caratterizzato al primo piano da una loggia balaustrata impreziosita da mascheroni e statue*) e sugli

interni (*...omissis..La destinazione d'uso degli ambienti è sottolineata anche dalla tipologia e dalla decorazione dei soffitti che presenta influssi liberty..*). Il sottoscritto si è soffermato anche sulla descrizione del giardino, e delle piante in esso contenute, e dell'agrumeto (*..omissis..tutta la villa è circondata da un ampio giardino, simmetricamente ripartito in due aree dal viale d'accesso, dove sono presenti numerose specie di piante: cicas, palme, cacia, platani, thuia. Sul lato sud si trova anche un agrumeto con circa una trentina di alberi in cattive condizioni; sono presenti anche due piante di vite e due nespole*); sono state descritte anche le caratteristiche della zona, le infrastrutture presenti e ci si è soffermati sull'epoca storica di costruzione. Lo scrivente precisa infine che la valutazione del bene tiene conto dello stato complessivo dell'intero compendio, e pertanto la presenza del giardino piantumato, tra l'altro, tenuto in scarse condizioni manutentive, non può costituire *un valore aggiunto al valore già determinato*.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene quindi di **non aver tralasciato nulla** nella descrizione di villa e ritiene di aver adoperato i più idonei strumenti per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile per cui è causa, dando conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti e pertanto si conferma la stima del valore di **€ 915.000,00 (diconsi euro novecentoquindicimila/00)**. Quanto all'osservazione inerente l'immobile censito in catasto al foglio 23 particella 372, dallo scrivente individuato nel catasto terreni in qualità di ente urbano, si da atto che tale bene individuato è al-

tresi censito al catasto fabbricati al fg. 23, plla 372, sub. 1 cat. C/2 essendo intervenuto un nuovo classamento su proposta di parte con docfa prot. n. BA0041883 del 2012 (istanza in autotutela prot. n. BA331572 del 15.10.2013). Trattasi comunque di una piccola costruzione di circa 16 mq dalle caratteristiche manutentive molto scarse, utilizzata in origine come ricovero per gli attrezzi di campagna. Le foto che seguono, unitamente alla planimetria catastale, forniscono immediata contezza di quanto testè detto.





Per quanto riguarda i terreni, i CC.TT.PP., **concordano** preliminarmente con il C.T.U. sulla vocazione agricola dei terreni, ma ritengono che non siano frazionabili e che il loro valore di stima sia pari ad € 40.000,00 anziché 77.000,00 come stimato dal CTU.

Stimano complessivamente il valore degli immobili (Villa e terreni) in € 1.140.000,00.

Precisano, inoltre, che ad oggi il Comune di Monopoli è dotato di P.U.G. e pertanto *la zona interessata dalla valutazione ricade nel vecchio PRG ex zona 7 residenziale con l'aggiunta di tutti gli altri vincoli aggiutivi, compresi gli ultimi PPTR.....* Sul punto si accoglie la precisazione dei CC.TT.PP..

In merito ai terreni lo scrivente precisa di aver tenuto conto del reale tipo di coltura che a differenza delle sole particelle 72 e 208 (bosco) coincide sostanzialmente con la qualità catastale.

Le particelle 72 e 208 catastalmente di qualità rispettivamente *semi-nativo* e *pasc/cespugl.* risultano di fatto caratterizzate da formazione vegetale composta da specie a portamento arboreo (leccio).

Quanto ai valori di riferimento i CC.TT.PP., assumono valori tra 1 e 3 €/mq, a loro dire desunto dai prezzi indicati nei rogiti notarili, dei

quali però non vi è alcuna allegazione o puntuale riferimento. Inoltre non attribuiscono alcun valore alle particelle 72 e 208 ritenendo che il bosco non abbia valore. Sul punto il C.T.U. conferma pedissequamente le conclusioni già rassegnate nella bozza.

In merito alla non divisibilità dei terreni asserita dai CC.TT.PP., il C.T.U. ha dimostrato invece la comoda divisibilità degli stessi in 4 quote di proprietà.

OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

L'arch. Rubini, consulente tecnico della sig.ra _____, ha formulato le proprie *osservazioni alla bozza di relazione peritale*. Tali osservazioni, che vengono di seguito sinteticamente riportate, si soffermano sostanzialmente su due aspetti: **criterio di valutazione dell'immobile e sua divisibilità e criterio di valutazione dei terreni.**

L'arch. Rubini stima complessivamente il valore degli immobili (Villa e terreni) in € 1.040.000,00.

L'architetto Rubini fa notare che in *merito alla descrizione degli immobili foglio 11 particella 2563 sub 1 cat A/8 e particella 2563 sub 2 cat A/3 ... si tratta di immobili distinti, anche per categoria catastale, e con civici ed accessi indipendenti, l'uno in via A. Pesce 1 e l'altro in via Arenazza 1. L'immobile di via Arenazza risulta, inoltre, autonomamente fittato da molti anni. Riteniamo quindi che i due immobili debbano essere valutati separatamente.*

Nel tempo l'immobile foglio 11 particella sub 1 è stato fruito come dimore distinte tra i fratelli _____ al piano terra e _____ ai piani superiori. L'assetto funzionale e distributivo del complesso esprime la innegabile vocazione plurifamiliare

dell'immobile, attraverso la individuazione di unità distinte, già autonome dal punto di vista dei servizi, benché perfettamente integrate nella facies architettonica dell'organismo unitario. Come avete potuto, inoltre, rilevare nel sopralluogo del 23 marzo 2016 esistono già impianti termici ed elettrici autonomi; non riteniamo, infine, che si possa affermare la non frazionabilità dell'immobile sulla sola ipotesi di un esito incerto del parere della Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Bari – BAT e Foggia, senza un rigetto ufficiale, dal momento che, interpellata in merito, la medesima Soprintendenza ha richiesto la presentazione di un progetto di frazionamento ufficiale per esprimere il proprio parere.

Si fa notare che per quanto riguarda gli immobili costituenti il complesso della villa le quotazioni a noi note oscillano tra €/mq 1400 ed €/mq 1600 (valore medio €/mq 1500)..omissis...

Pertanto assumendo il valore unitario base €/mq 1500 ed applicando ad esso un coefficiente correttivo di 0.65 per tenere conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile si ottiene il valore unitario di mercato di €/mq $1500 \times 0.65 = €/mq 975,00$

*Quindi, a nostro parere, il valore complessivo degli immobili costituenti **la villa** ammonta, confermando la superficie commerciale riportata in perizia, anche se a nostro parere leggermente più contenuta (circa mq 860), a €/mq $975 \times mq 879.78 = € 857785.50$ in **C.T. € 850.000,00.***

In merito alla descrizione dei terreni si fa osservare che:

a) l'immobile foglio 23 particella 372 descritto al punto 8 non è un terreno ma un fabbricato accatastato come C/2, della superficie di

circa mq 29 con annessa cisterna di raccolta di acque piovane e di area pertinenziale di 30 mq circa. Tale immobile è costituito da unico vano con caratteristiche architettoniche che, per la struttura della volta e la presenza di un focolare con cappa, rappresenta un interessante esempio di dimora rurale del nostro territorio; ...omissis...

Per quanto attiene questo immobile le quotazioni a noi note oscillano tra €/mq 900 ed €/mq 1200 (valore medio €/mq 1050).

Secondo i dati dell'OMI il valore unitario medio per la zona di riferimento varia da un minimo di €/mq 800 e un massimo di €/mq 1200 (valore medio €/mq 1000).

Pertanto assumendo il valore unitario base €/mq 1025 ed applicando ad esso un coefficiente correttivo di 0.60 per tenere conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile si ottiene il valore unitario di mercato sia di €/mq $1025 \times 0.60 = €/mq 615,00$

*Si assume quindi un valore di mercato di in c.t. **€ 25.000,00***

b) si fa presente che lo ius edificandi non verrebbe vanificato dai vincoli esistenti se tutti i terreni dovessero appartenere ad unico proprietario, che potrebbe valersi quindi dell'istituto dell'asservimento o cessione di cubatura (art. 5, comma 1, lettera c, del dl n. 70 del 2011, convertito con modificazioni, in legge n. 106 del 2011) concentrando gli edifici sulla superficie senza vincoli presente su parte del mappale 52. Ovviamente il consistente aumento di valore degli stessi terreni, considerati nella loro interezza, ne esclude la divisibilità, risolvendo anche l'onere ed il deprezzamento che deriverebbe dall'imposizione di necessarie servitù di passaggio per evitare che alcuni terreni rimangano interclusi....omissis..; in merito

alla stima dei terreni si osserva che la superficie edificabile ammonta complessivamente a mq 20.687 e che può essere utilizzato mediante la devoluzione prevista nei regolamenti quindi con un incremento sostanziale del valore che li rende indivisibili anche a causa dell'interclusione di molti appezzamenti come è stato anche da Voi rilevato. Pertanto la stima dei terreni a nostro parere dovrebbe essere la seguente:

Terreni agricoli (foglio 23, mappali 50, 51, parte della 52, 53) di estensione pari a 4.896 m², per un totale di € 17.200,00 in c.t. € 20.000,00

Terreni edificabili (foglio 23, mappali 72, parte del 52, 95, 137, 208, 223, 267, 269) Per un TOTALE di m² 20.687.

*In considerazione del fatto che l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria della zona è di 0.1 mc/mq e che si possono realizzare 2 piani per complessivi mt 7 di altezza, si potrebbe realizzare una cubatura di mc 2068.70 equivalenti ad una superficie commerciale vendibile di almeno mq 591.06 ($mc\ 2068.70 / 7 * 2 = mq\ 591.06$) Considerando l'incidenza del costo di acquisto del terreno sul valore commerciale di vendita pari al 20% ed essendo il costo commerciale di edifici nuovi della zona di €/mq 1.200,00 vedi OMI ne deriva un valore di sima del suolo edificabile pari a in c.t. € 7,00 ($€/mq\ 1200 * 0.20 * mq\ 591.06 / mq\ 20687 = €/mq\ 6.86$) Stimando quindi il valore commerciale unitario del terreno edificabile in €/mq 7.00 ne consegue un valore della parte edificabile considerata unità indivisibile di $Mq\ 20.687 * €\ 7.00 = in\ c.t.\ €\ 145.000,00$.*

...Omissis... Per concludere facciamo osservare che , ottenendo

dalla soprintendenza assenso ad un progetto di frazionamento in quattro parti dell'immobile, si potrebbero ricavare quattro quote che aggiunte alla quota costituita dagli immobili fabbricato e terreni siti in contrada due torri costituirebbero le cinque quote da assegnare ai coeredi con eventuali conguagli che, prevedano anche il rimborso in danaro dei dritti spettanti agli estranei alla successione acquirenti di quota dei terreni e del fabbricato in contrada due torri. Osserviamo quindi che ci sembra non solo opportuno ma doveroso presentare un progetto di frazionamento dell'immobile foglio 11 particella 2563 sub 1 da sottoporre al parere della Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Bari – BAT e Foggia Tutto ciò anche per rispettare l'art. 718 del C.C. in cui la legge riconosce a ciascun coerede il diritto di richiedere la propria quota in natura.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Riferendosi alla non comoda divisibilità dell'immobile, lo scrivente ribadisce quanto previsto dall' art.720 c.c., (il cui contenuto è già stato riportato nella bozza di relazione peritale e che qui di seguito si richiama nuovamente) secondo cui *se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione.*

In particolare, si sottolinea come il concetto di comoda divisibilità di

un immobile, presupposto dall'art. 720 cod. civ., postuli, *sotto l'aspetto economico-funzionale, che la che 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.*

Alla luce di quanto ampiamente argomentato le soluzioni di frazionamento proposte dal C.T.P. **non rispettano i canoni della comoda divisibilità**, e pertanto si conferma la conclusione secondo cui **NON SUSSISTONO i presupposti per una comoda divisibilità dell'immobile compreso nella massa ereditaria.** (vedi pagg. 22-23-24 bozza di relazione), a prescindere dalla presentazione di un eventuale progetto di frazionamento ufficiale.

Con riferimento all'immobile fg. 23, plla 372, sub. 1, si richiamano i chiarimenti a pag. 8,9,10 del presente documento.

Con riferimento ai terreni, il C.T.U. ai sensi dell'*art. 718 del cc* è tenuto a valutare prioritariamente la possibilità di dividere la massa ereditaria in natura determinando quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Nel caso di specie tale verifica ha avuto esito negativo con riferimento alla villa che non risulta comodamente divisibile a causa dei vincoli evidenziati in relazione; mentre ha dato esito positivo con riferimento ai terreni che sono risultati divisibili in numero quattro porzioni autonomamente e liberamente fruibili di valore economico tra di loro confrontabile, in ossequio al principio di minimizzazione dei conguagli in denaro.

L'osservazione del C.T.P. arch. Rubini, circa l'edificabilità dei suoli agricoli a condizione di accorpare la proprietà in un unico soggetto e quindi a mezzo dell'istituto *dell'asservimento o cessione di cubatura*, concentrando gli edifici sulla porzione di particella 52 edificabile, di per sé è degna di pregio.

Tuttavia tale ipotesi presupporrebbe la rinuncia di tutti i coeredi a ricevere una porzione in natura della massa ereditaria, circostanza non preclusa da ragioni tecniche di indivisibilità.

Se questo fosse il caso, la determinazione del valore di mercato dei suoli potrebbe essere effettuata con il metodo del "*valore di trasformazione*" tenendo conto della effettiva suscettività edificatoria del lotto unico a realizzarsi, così come proposto dal C.T.P., ma con le seguenti precisazioni:

- 1) Asservimento della volumetria di tutte le particelle alla porzione di particella 52 e relativi oneri;
- 2) Necessità di eseguire opere di urbanizzazione in ragione dell'accessibilità e della fornitura dei servizi alla residenza;

Orbene la superficie commerciale vendibile è di 619 mq ($21.687 \text{ mq} \times 0,1 \text{ mc/mq} / 7 \times 2 = 619 \text{ mq}$). Considerando l'incidenza del costo di acquisto del terreno sul valore commerciale di vendita pari al 20% ed il valore medio (dato OMI) di abitazioni in fascia suburbana, microzona 3, prudenzialmente ridotto per tenere conto di quanto richiamato ai punti 1) e 2), di € 800,00, ne deriva che il valore di stima del suolo edificabile è pari in c.t. a € 5,00 ($800 \text{ €/mq} \times 0,20 \times 619 \text{ mq} / 21.687 \text{ mq} = 4,57 \text{ €/mq}$).

Ne consegue che il valore commerciale del terreno, inteso come uni-

co lotto indivisibile, è pari a: mq 21.687 x €/mq 5 = in c.t. € 108.500,00 a cui deve aggiungersi il valore dei terreni agricoli (foglio 23, mappali 50, 51, parte della 52, 53) di estensione pari a 4.896 m², per un totale di € 17.200,00. Complessivamente i terreni sommano € 125.700,00 in c.t. € 126.000,00.

OSSERVAZIONI AVV. LICCI

L'avv. Licci, nell'interesse di _____ ha formulato le proprie *osservazioni alla bozza di relazione peritale*.

In sintesi l'avv. Ricci contesta la valutazione dell'immobile sito in via Amleto Pesce,1 senza però fornire una motivata quantificazione dello stesso, e condivide *l'ipotesi di accorpamento dei terreni proposto dal CTU*. In particolare osserva l'avv. Licci:

Si contesta la valutazione dell'immobile sito in Via Amleto Pesce 1.

Secondo gli standard di riferimento dell'Agenzia delle Entrate (OMI – allegato in colore giallo – villino in corrispondenza del cerchio nero), l'immobile rientrerebbe nella categoria “ville e villini”, e non nella “edilizia abitativa”.

Anche nella visura catastale storica per immobile, relativa al villino, foglio 11 part.2563 sub 1, appare chiaramente nella tabella dei dati di classamento che la categoria del villino è la A8. Questa categoria identifica in modo univoco “abitazioni in ville, immobili caratterizzati da presenza di parco e/o giardino edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario”.

Questo indice o categoria (ufficiale e nazionale) per la classificazione dei beni immobili e questi documenti di visura catastale sono allegati

agli atti di causa.

Inoltre, lo stato di degrado del villino non è eccessivo. Si tratta certo di adeguarne gli impianti, ma l'edificio non ha cedimenti strutturali o grosse riparazioni sul tetto o sostituzione di intere parti da eseguire. Si tratta di ripresa di intonaci a tratti, tinteggiature, risanamento generico leggero sulle mura ecc.

Una valutazione inferiore a quanto tutte le parti ritenevano porterebbe a rivedere la prospettiva di una divisibilità concorde tra le parti, nel rispetto dei principi di un progetto di restauro conservativo, ma soprattutto di quanto sostenuto dalla Soprintendenza avente titolo. E' auspicabile a questo punto che si attenda il parere della Sovrintendenza il parere anche sulla divisibilità, con esplicita disponibilità di redazione, autonoma o compartecipata con altri periti già nominati dalle parti, di un progetto di suddivisione.

2) Si condivide invece l'ipotesi di accorpamento dei terreni proposta dal CTU, coerente con un approccio alla gestione del territorio che limiti l'eccessivo frazionamento del parcellario, precisando che proprio tale accorpamento provoca la possibilità di una più agevole divisione fra i coeredi, anche, ove occorra computando a conguaglio il valore dei beni mobili già acquisiti da alcuni tra gli eredi.

Si precisa che la contestazione sulla valutazione dell'immobile di via Pesce è generica. L'avv. Licci non propone una valutazione dell'immobile. Quanto poi ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare, richiamati nelle osservazioni, questi non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Sono riferiti all'ordi-

narietà dei beni nei vari contesti locali, rappresentando valori minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti immobili singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha studiato gli atti di causa, ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Monopoli e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato i luoghi eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, ha **tentato la composizione transattiva** della controversia (**non perfezionata perché una parte risulta contumace**) e ha, infine, redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- descritto i beni oggetto di causa, redigendo planimetrie e producendo documentazione fotografica **(All.03)**;
- acquisito la certificazione catastale più aggiornata **(All.02)**;
- accertato la regolarità urbanistica ed edilizia del compendio **(All.04)**;
- richiesto esistenza di vincolo presso il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo **(All.05)**.
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio -OMI **(All.07)**.;
- effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali.

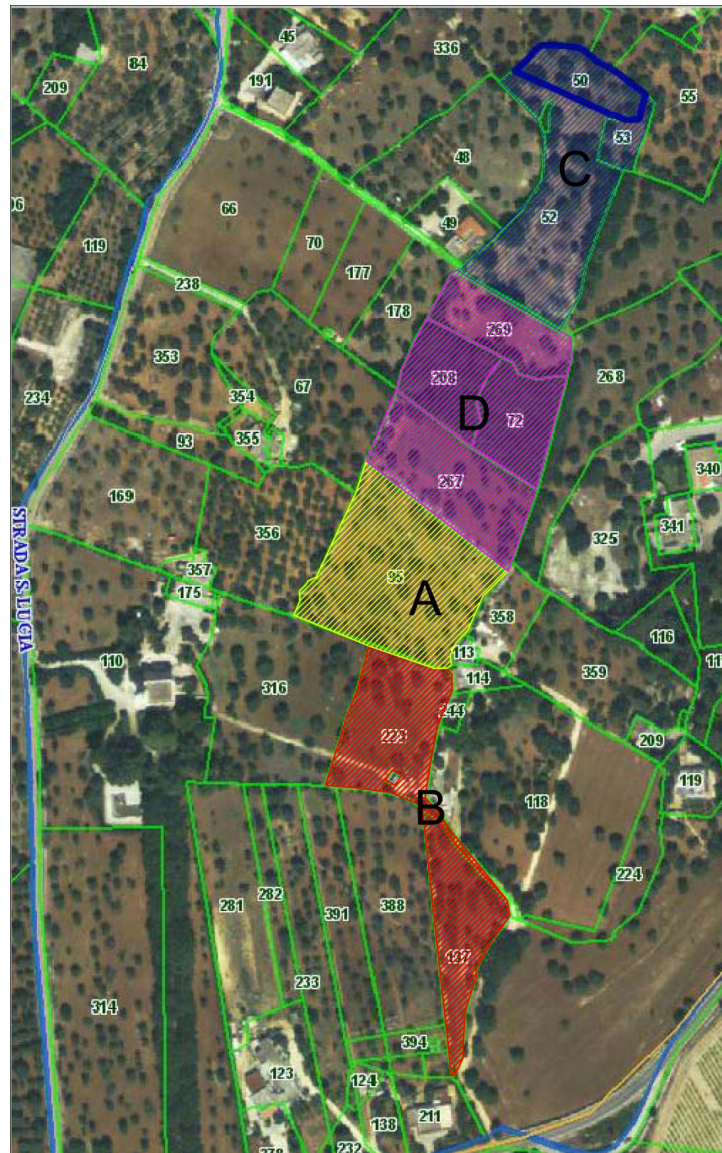
Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nella relazione di prima stesura, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- individuato i beni costituenti la massa ereditaria della *de cuius* determinandone la consistenza;
- accertato la “**non comoda divisibilità**” di villa ;
- stimato il più probabile valore di mercato dei singoli beni;
- determinato le quote in capo a ciascun avente diritto;
- predisposto due progetti divisionali per i terreni costituenti la massa ereditaria, ritenuti questi ultimi comodamente divisibili.

Le tabelle che seguono restituiscono **due ipotesi di assegnazione** dei fondi, divise nelle quote A, B, C, D.

	Valore quota (A)	Quota di diritto (B)	(B-A)	
QUOTA A	€ 20.000	€ 23.130	€ 3.130	avere
QUOTA B	€ 16.000	€ 15.420	-€ 580	dare
QUOTA C	€ 22.200	€ 23.130	€ 930	avere
QUOTA D	€ 18.900	€ 15.420	-€ 3.480	dare

	Valore quota (A)	Quota di diritto (B)	(B-A)	
QUOTA A	€ 20.000	€ 15.420	-€ 4.580	avere
QUOTA B	€ 16.000	€ 23.130	€ 7.130	dare
QUOTA C	€ 22.200	€ 15.420	-€ 6.780	avere
QUOTA D	€ 18.900	€ 23.130	€ 4.230	dare



mentre per la **VILLA**

a ciascuno spetterebbe in valore:

VALORE					
	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5	Proprietà 1/5
915.000€	183.000 €	183.000 €	183.000 €	183.000 €	183.000 €

All'esito della trasmissione della bozza di relazione le parti hanno presentato le loro osservazioni alla perizia quantificando differenti e divergenti valori di stima della massa ereditaria rispetto a quanto determinato dal C.T.U., che tuttavia non si discostano sensibilmente dal valore complessivo come mostra la tabella riepilogativa di confronto di seguito riportata.

	Arch. RUBINI	Ing. ROTONDO	dott.VENTURA	Avv. LICCI	VALUTAZIONE DEL CTU
Parti					
VILLA PROFILO	€ 850.000	€ 1.100.000	€ 1.100.000	nessuna valutazione	€ 915.000
TERRENI	€ 165.000	€ 40.000	€ 40.000	nessuna valutazione	€ 77.100
Fabbricato rurale	€ 25.000	€ 0	€ 0	nessuna valutazione	€ 0
Totale massa ereditaria	€ 1.040.000	€ 1.140.000	€ 1.140.000		€ 992.100

In merito alle eccezioni mosse dal C.T.P. arch. Rubini sulla comoda divisibilità di *Villa* , lo scrivente ribadisce quanto già ampiamente argomentato alle pagg. 22–23–24 della bozza di relazione, e ciò a prescindere dalla presentazione ed esito di un eventuale progetto di frazionamento da sottoporre alla Sovrintendenza.

Sul punto si rileva l'accordo dei CC.TT.PP. Ingg. Rotondo e Ventura.

Con riferimento ai **terreni**, poi, l'osservazione del C.T.P. arch. Rubini, circa l'edificabilità dei suoli agricoli a condizione di accorpare la proprietà in un **unico soggetto** e quindi a mezzo dell'istituto *dell'asservimento o cessione di cubatura*, concentrando gli edifici sulla porzione di particella 52 edificabile, di per sé è degna di pregio. Tuttavia tale ipotesi presupporrebbe la rinuncia di tutti i coeredi a ricevere una porzione in natura della massa ereditaria, circostanza non preclusa da ragioni tecniche di indivisibilità. Tale ulteriore ipo-

tesi restituisce un valore complessivamente dei terreni pari in c.t. a € 126.000,00.

Alla luce di ciò si aggiunge **una seconda ipotesi**, che prevede per ciascun erede una quota in valore, come segue:

Le quote di proprietà dei terreni dei signori

Erede					
Quota di proprietà Villa	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
€ 915.000,00	€ 183.000,00	€ 183.000,00	€ 183.000,00	€ 183.000,00	€ 183.000,00
Erede					
Quota di proprietà Terreni	0,3	0,3	0,2	0,2	0
€ 126.000,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00	€ 0,00
Totale quote	€ 220.800,00	€ 220.800,00	€ 208.200,00	€ 208.200,00	€ 183.000,00

, pari ad 1/20 ciascuno, e rinvenienti dall'acquisto dei terreni da parte della quota dal coerede

, sono state accorpate a quelle dei loro coniugi, tenuto conto che gli istanti hanno chiesto lo scioglimento della comunione ordinaria, **ad eccezione** per la comunione esistente tra gli attori stessi.

Con quanto sin qui rappresentato, le risposte ai quesiti ed alle osservazioni dei CC.TT.PP. nella loro articolazione e motivazione di dettaglio risultano evidenziate dalle indagini ed accertamenti di cui ai vari punti precedenti.

Le presenti valutazioni finali si depositano telematicamente per l'ufficio e le parti. Con quanto sopra il sottoscritto ritiene pertanto di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi a sue mani, e ringrazia per la fiducia accordata.

Bari, li data del deposito

Il Consulente

Ing. Pasquale MAURELLI

ALLEGATI:

All.A – Osservazioni ricevute dai CC.TT.PP. ing. Rotondo e dott.

Ventura;

All.B – Osservazioni ricevute dal CTP arch. Rubini;

All.C – Osservazioni ricevute dall'avv. Licci.