

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo sig.r Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **617/2018** R.G.E.

Udienza il 06/06/2019 EX ART. 569 C.P.C.

PROMOSSO DA

-

IN DANNO DI

- srl

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto di nomina del 10/12/18 del Sig. G. E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO dell'intestato Tribunale, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Ambruosi, nato a Bari il 05/08/67, residente in Bari alla via Antonio Lucarelli n°14 e regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n°5393 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Bari al n°1867, veniva nominato C.T.U. nella procedura di esecuzione N.R.617/18.

Il verbale di nomina incaricava il sottoscritto di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto

in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II.** sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno **venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga **sino ad un atto di acquisto** derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione **risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario** che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente **abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato**.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve **acquisire il certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed **il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza** al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, **alla realizzazione del frazionamento** con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e **se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA**, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA **per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino**;
- ad **indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967** la data di inizio delle costruzioni, **anche in base ad elementi presuntivi**, ove non sia reperibile **la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985**;

- ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, **gli estremi della licenza o della concessione edilizia**; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, **verificare l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; **provveda**

altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare **se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**
- a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata **per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso

e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile**, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente **un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento** (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

- **a formare lotti per gruppi omogenei** se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- **ad accertare lo stato di possesso del bene**, con indicazione, se **occupato** da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento **all'esistenza di contratti registrati** in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, **ove possibile lo alleggi** e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, **in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore**, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. **Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- **ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica** che idoneamente li raffiguri;
- **a depositare una separata e succinta descrizione del lotto**, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), **ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore** e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- **ad allegare altresì la check list** (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere **effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode**.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne **copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore**, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima**

dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (**al debitore con raccomandata** e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) **o per posta elettronica**, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi **giorni 120** dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della presente perizia risulta essere il seguente:

Immobili di proprietà di ----- srl per quota 1/1:

A. Appartamento in Bari (BA) al corso della Carboneria, 21, piano 1°, al fg.85, p.lla 514, sub. 91.

ISPEZIONI GIUDIZIALI

Come risulta dal verbale di sopralluogo allegato, il sottoscritto congiuntamente al custode avv. Silvia Maggio, effettuava un sopralluogo al bene in oggetto della seguente stima, previo avviso alla parte, il 14 gennaio 2019 alle ore 16.00, annotando considerazioni utili alla stesura della relazione tecnica.

Oltre alle ispezioni giudiziali, il sottoscritto ha compiuto, per conto proprio una serie di ricerche presso:

- il Catasto di Bari,
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA),
- Ufficio Anagrafe di **Bari**;

Le finiture esterne del fabbricato risultano prevalentemente ad intonaco civile liscio e rivestimento in mattoncini in cotto presente fino alla quota del quinto piano sul prospetto principale, i parapetti in muratura e in ferro dipinto a smalto satinato, il tutto in condizioni buone dello stato di conservazione. L'immobile oggetto della consulenza tecnica è così, costituito secondo le destinazioni catastali assegnate agli ambienti, da un ingresso-salone, un balcone chiuso a veranda, due camere, un bagno e un disimpegno. E' presente un varco porta - non legittimo - che comunica con immobile attiguo della stessa proprietà e una lieve modifica della distribuzione interna. Attualmente il proprietario utilizza l'immobile ad uso ufficio. Le superfici **nette** di ogni ambiente sono le seguenti:

PIANO PRIMO

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| • ingresso-salone (ufficio 1) | 29.50 mq. circa |
| • camera 2 (ufficio 2) | 17.50 mq. circa |
| • camera 3 (ufficio 3) | 27.20 mq. circa |
| • disimpegno (archivio) | 7.20 mq. circa |
| • bagno | 8.00 mq. circa |
| • veranda | 13.00 mq. circa |

Il tutto per una superficie calpestabile di **102,40** mq., ed un'altezza interna netta di **2,70** mt. La superficie lorda risulta invece **112.00** mq circa. L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione: la pavimentazione che ritroviamo è costituita da ceramica grande formato quadrato, tranne nella zona veranda dove vi è un formato rettangolare;
- murature: i muri dal punto di vista statico si mostrano solidi ed in buone condizioni, non vi è presenza né di lesioni e né di fenomeni di umidità e condensa ad eccezione di alcune parti delle pareti della veranda che risultano oggetto di fenomeni infiltrativi;
- intonaci: sono del tipo civile liscio, dipinti a ducotone;

- bagno: si presenta con le pareti rivestite con piastrelle in ceramica chiara e ritroviamo i seguenti pezzi sanitari completi di rubinetteria: vaso igienico, bidè, lavabo e piatto doccia, senza aria e luce diretta;
- infissi esterni: sono del tipo alluminio preverniciato a fuoco e vetro-camera con oscuramenti del tipo alla veneziana e cancellate di protezione;
- infissi interni: porta di ingresso del tipo blindato – porte interne ad anta in alluminio con la parte inferiore pannellata e la parte superiore in vetro, complete di ferramenta d'uso, in discreta manutenzione;
- impianti: l'immobile è dotato di impianto idrico-fognante, impianto elettrico sottotraccia, videocitofonico e di riscaldamento autonomo a radiatori; non risultano agli atti dichiarazioni di conformità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è apparso buono.

A-2 DATI CATASTALI

Dalla visura richiesta presso l'U.T.E. di Bari, l'immobile figura nel N.C.E.U. di Bari al fg. n°85, p.lla n°514,

- **sub.91** categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale 123 mq, rendita catastale € 826,33;

L'intestazione del titolo è _____ con sede in BARI Cod. Fisc. _____
 proprietario per 1/1, ubicazione Corso Della Carboneria n. 21, piano 1".

Provenienza catastale da:

- sub. 76 – per ampliamento veranda da condono edilizio;
- sub. 11 – unità immobiliare originaria con categoria A/10.

A-3 LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato, dove è ubicato l'immobile, risulta ricadere, secondo il vigente strumento urbanistico adottato dal Comune di Bari (Ba), in zona «per Attività terziarie/direzionali art. 39 delle N.T.A.».



Fig. 2 – Stralcio PRG – Zona Attività Terziaria e Direzionale.

Il fabbricato è stato realizzato dalla società ' P. Iva con Concessione Edilizia n°190/98 del 27/02/1998, DIA di variante prot. 14902 del 19/07/1999 e Concessione Edilizia n°23604/99 del 30/11/1999. La destinazione d'uso dell'intero fabbricato è al 50% residenziale e la 50% non residenziale. Nello specifico l'immobile oggetto della consulenza ha destinazione originaria di concessione ad uso "ufficio A/10", ma attualmente al catasto risulta "abitazione A/3". Il fabbricato risulta dichiarato agibile dal Comune di Bari in data 07/02/2001 con prot. 27978/99 pratica 7267.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici preposti, il sottoscritto ha ottenuto le informazioni tecniche utili per ricostruire la cronistoria urbanistica a cui l'immobile in oggetto è stato sottoposto.

Esso risulta aver ottenuto in data **17/04/2009** un Permesso di Costruire in Sanatoria n.4169 richiesto il 31/03/2004 per la chiusura della veranda sul balcone posteriore.

In data 13/10/2014 con SCIA n.818/2014 prot.225139 il sig., in qualità di proprietario dell'immobile in oggetto, ne richiedeva il cambio di destinazione

d'uso da ufficio A/10 ad abitazione A/3. La relazione allegata alla SCIA contiene la ricalcolazione delle volumetrie di progetto con quelle realmente realizzate, sia del "residenziale" che del "non residenziale" e asserendo che potenzialmente si poteva sfruttare ancora del volume "residenziale". La SCIA veniva chiusa con pratica di fine lavori e collaudo depositata presso il Comune di Bari con prot. del 16/02/2015 e preliminare variazione catastale del 31/12/2014. In data **18/02/2016** con a/r prot. 39119 il Comune di Bari comunicava al sig. ----- il "**divieto alla prosecuzione delle attività indicate nella SCIA**" in quanto carente della dimostrazione della titolarità esclusiva, delle aree cedute a standard a favore del Comune con atto notarile del 10/11/1995 e pertanto richiedeva la monetizzazione degli stessi e i relativi oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. La richiesta prevedeva il cambio d'uso di due unità immobiliari poste al 1° piano e attigue, più o meno della stessa superficie (111,64 mq. per il sub. 76 e 108,16 mq. per il sub. 10) e quindi i conteggi sono riferiti per entrambe le unità immobiliari; ovvero:

- € 13.499,23 per le Urbanizzazioni Primarie, Secondarie e il Costo di Costruzione;
- € 67.775,00 per la monetizzazione degli Standard Urbanistici.

Per un totale di € 81.274,23.

Non essendoci stato un seguito positivo di risposta al diniego alla SCIA n.818/2014, il **titolo abilitativo attualmente non ha valore efficace**, pertanto il sottoscritto, al fine di procedere alla stima dell'immobile oggetto della consulenza di ufficio, considererà la destinazione originaria ad uso ufficio, addebitando i costi per i ripristini burocratici e i costi delle lavorazioni.

A-4 VETUSTÁ

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della perizia, risulta essere completato nel 2000.

A-5 PROVENIENZA

Il bene oggetto di stima é pervenuto alla società _____ con sede in Bari
cod. fisc. _____ per atto di compravendita giusto atto a rogito notaio Corrado

MAGARELLI di Castellana Grotte del 21/12/2001 rep. 160763, trascritto a Bari ai nn.1042/1262 del 14/01/2002 dalla società EDIL. TU. R. srl con sede in Bari cod. fisc 03077160723.

A-6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Così come meglio descritte nella certificazione notarile del notaio Nicola SANTACROCE in Bari e da ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, che il sottoscritto ha eseguito per integrare le ispezioni, dal periodo della certificazione notarile ad oggi, e dal quale non si sono evinte altre note, nel ventennio sono risultate le seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO

- annotazione N°35391/22650 del 20/07/2010;
- nota di trascrizione N° 1042/1262 del 14/01/2000;
- nota di trascrizione N° 29991/41462 del 20/09/2018 di pignoramento.

ISCRIZIONI CONTRO

- nota d'iscrizione N° 3639/27707 del 13/07/2015 Ipoteca volontaria derivante da Decreto Ingiuntivo.

A-7 ONERI, PESI, SERVITU', LOCAZIONI, AFFITTI, CANONI

Essendo un appartamento inserito all'interno di un complesso residenziale, vi saranno delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie condominiali. Le spese per la gestione ordinaria ammontano, secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale nella mail del 18/04/2019, a circa **€ 47,00 mensili**. Non risultano attualmente lavori straordinari approvati dal condominio, mentre risultano, ad oggi, arretrati di pagamento di quote condominiali da parte della società ----- per circa **€ 579,00**. Le spese per la manutenzione saranno relazionate alle rispettive quote di proprietà relative (millesimi). L'immobile risulta utilizzato dalla società ----- ad uso ufficio.

A-8 VALUTAZIONE

Eseguiamo la stima dell'immobile con il metodo comparativo. In relazione alla

consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita. La determinazione di tale parametro viene effettuata nel modo seguente:

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliate(mq.)
Primo ufficio	sup. interna lorda	112.00	1	112.00
Superficie totale commerciale				112.00

La superficie da considerare per la stima:

- S = **112,00** mq.

Dopo una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale, dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore (Agenzia del Territorio) e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, per immobili di pari vetustà, posti in zone simili e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, le quotazioni oscillano da € 1.800,00 a € 2.200,00. Applicando un valore alto scaturito dalle buone condizioni di conservazione dell'immobile, da poco ristrutturato, pari a € 2.000,00, otteniamo:

- 112,00 mq. X 2.000,00 €/mq. = **€ 224.000,00**

Passiamo ora a determinare la detrazione da applicare al valore commerciale calcolato, ovvero quel "valore" del bene legato esclusivamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche solo del bene stesso e non da altri fattori che lo possano influire. Il sottoscritto considerando che tra i due uffici attigui, della stessa proprietà, è presente un "varco porta", da ritenersi non legittima ed una lieve modifica della tramezzatura presente tra l'ufficio 1 e l'archivio, se ne prevede il costo per la ricostruzione. Inoltre

bisognerà prevedere i costi per l'aggiornamento catastale al fine di riadattare l'immobile all'originaria destinazione ad ufficio A/10. Per le suddette spese il sottoscritto ritiene congruo dover applicare al valore commerciale sopra calcolato una detrazione pari al 1%. Quindi il valore del bene ai fini della stima sarà:

- € 224.000,00 x 0,99 = € 221.760,00

Non essendoci l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione e ulteriori detrazioni da applicare al valore commerciale calcolato quindi € **221.760,00** (duecentoventumilasettecentosessanta,00) rappresenta il più probabile valore dell'immobile oggetto della perizia. Il valore così determinato tiene conto di tutti i diritti condominiali, pesi, oneri, servitù attive e passive e di tutti i diritti esistenti.

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di pagg. 16, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Alla presente si allegano:

- specifica delle competenze;
- descrizione dei lotti (bando di vendita);
- iscrizioni e trascrizioni da cancellare;
- n°1 verbali di sopralluogo;
- lettere a/r o mail per avvenuto deposito alle parti;
- certificato notarile notaio Nicola SANTACROCE;
- visure, planimetrie ed estratti di mappa catastali;
- atti e documenti Comune di Bari;
- visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- fotografie a colori.

Bari li 10 aprile 2019

Il C.T.U.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo sig.r Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **617/2018** R.G.E.

EX ART. 569 C.P.C.

PROMOSSO DA

-

IN DANNO DI

-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con verbale del 17/12/20 il Sig. G. E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO dell'intestato Tribunale, formulava al sottoscritto un quesito ad integrazione della CTU depositata in cui si richiedeva di precisare se vi è un'ulteriore pertinenza dell'immobile costituita da area condominiale destinata a posto auto, assegnata all'immobile e se il valore di stima deve ritenersi maggiore o confermare quello indicato in perizia.

RISPOSTA AI QUESITI

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui fa parte l'immobile in questione, inerente le Tabelle millesimali e il Regolamento Condominiale, risulta che tra le superfici in comune del fabbricato vi è un'area recintata scoperta, posta sul retro del fabbricato a piano terra, accessibile da Corso della Carboneria tramite un cancello al civico 19/A, destinata a parcheggio, nella quale sono stati ricavati n. 35 posti auto utilizzati da ciascun proprietario delle 35 unità immobiliari che costituiscono l'edificio in questione.

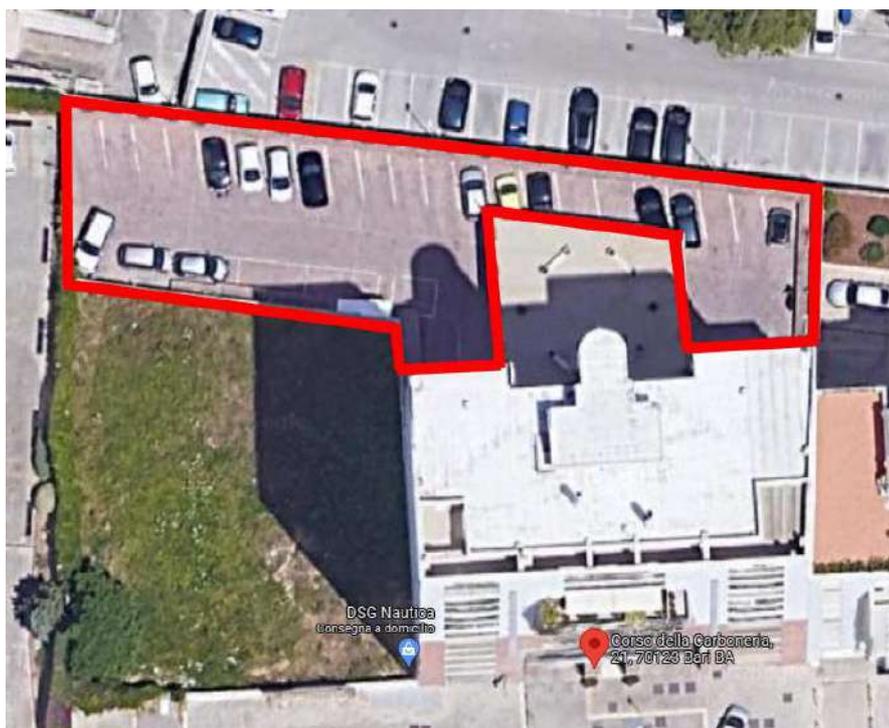


Foto 1: Ortofoto con indicazione dell'area scoperta adibita a parcheggi condominiali.



Foto 2: Indicazione del cancello di accesso all'area adibita a parcheggi condominiali.

L'area scoperta adibita a posti auto condominiali figura nel N.C.E.U. di Bari al fg. n°85, p.lla n°514, sub. 1.

VALUTAZIONE

Si conferma il valore unitario di stima stabilito nella CTU pari a 2.000 €/mq per l'immobile oggetto della procedura, precisando che tendenzialmente i valori immobiliari hanno avuto un lieve decremento a fronte dell'attuale crisi economica finanziaria che il paese sta attraversando.

Valori unitari UFFICI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLA, SAGARRIGA, M.DIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, PORESTE

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	2000	L	5,8	8,3	L

Valori unitari POSTI AUTO SCOPERTI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLA, SAGARRIGA, M.DIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, PORESTE

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni (N)

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1900	L	4,4	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	4,8	5,9	L
Autonimesse	NORMALE	800	1000	L	3,3	4,4	L
Box	NORMALE	850	1100	L	3,5	4,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	750	1000	L	3,1	4,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	530	730		2,2	3,1	N

Pertanto si riporta la seguente tabella delle superfici ragguagliate, inserendo l'area adibita a posto auto scoperto condominiale:

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliate(mq.)
Primo ufficio	sup. interna lorda	112.00	1	112.00
Piano terra	Posto auto scoperto condominiale	12.50	0.5	6.25
Superficie totale commerciale				118.25

La superficie da considerare per la stima:

- S = **118,25** mq.

Il cui valore corrisponde a:

- 118,25 mq. X 2.000,00 €/mq. = **€ 236.500,00**

Al seguente valore applichiamo la detrazione da applicare al valore commerciale calcolato come stabilito nella CTU, ovvero pari al 1%. Quindi il valore del bene ai fini della stima sarà:

- € 236.500,00 x 0,99 = € 234.135,00

Non essendoci l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione e ulteriori detrazioni da applicare al valore commerciale calcolato quindi **€ 234.135,00** rappresenta il più probabile valore dell'immobile oggetto della perizia. Il valore così determinato tiene conto di tutti i diritti condominiali, pesi, oneri, servitù attive e passive e di tutti i diritti esistenti.

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V. III.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di pagg. 4, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Alla presente si allegano:

- Copia Tabelle Millesimali e Regolamento Condominiale;
- Visura catastale.

Bari li 14 settembre 2021



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/09/2021

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 1

Bene comune censibile dal 20/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		85	514	1			area urbana		770 m ²			VARIAZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. D01488.1/1998)
Indirizzo		CORSO DELLA CARBONERIA n. 19/A piano: T;										
Utilita comune di:		Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 5 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 7 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 15 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 16 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 18 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 23 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 26 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 27 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 28 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 29 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 30 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 31 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 35 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 36 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 40 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 66 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 67 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 68 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 69 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 70 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 71 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 72 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 73 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 74 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 84 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 85 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 86 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 87 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 89 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 91 Foglio: 85 Particella: 514 Sub.: 92										
Notifica	-	Partita						0	Mod.58	100115		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 85 - Particella 514

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/09/2021

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		85	514				area urbana		2620 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 (n. D01376.1/1998)
Indirizzo				CORSO CARBONERIA;								
Notifica				-			Partita		100115	Mod.58		100115

Situazione degli intestati dal 03/09/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.		(1) Proprieta' fino al 20/10/1998
DATI DERIVANTI DA		DEMOLIZIONE TOTALE del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 Registrazione: (n. D01376.1/1998)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 85 particella 328 subalterno 2
- foglio 85 particella 328 subalterno 2
- foglio 85 particella 328 subalterno 3
- foglio 85 particella 328 subalterno 3
- foglio 85 particella 328 subalterno 4

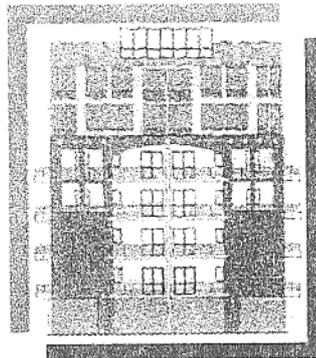
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

**TABELLE MILLESIMALI
E
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

PROPRIETA'



**EDIFICIO IN BARI
CORSO DELLA CARBONERIA**



Ufficio Tecnico Erariale di BARI

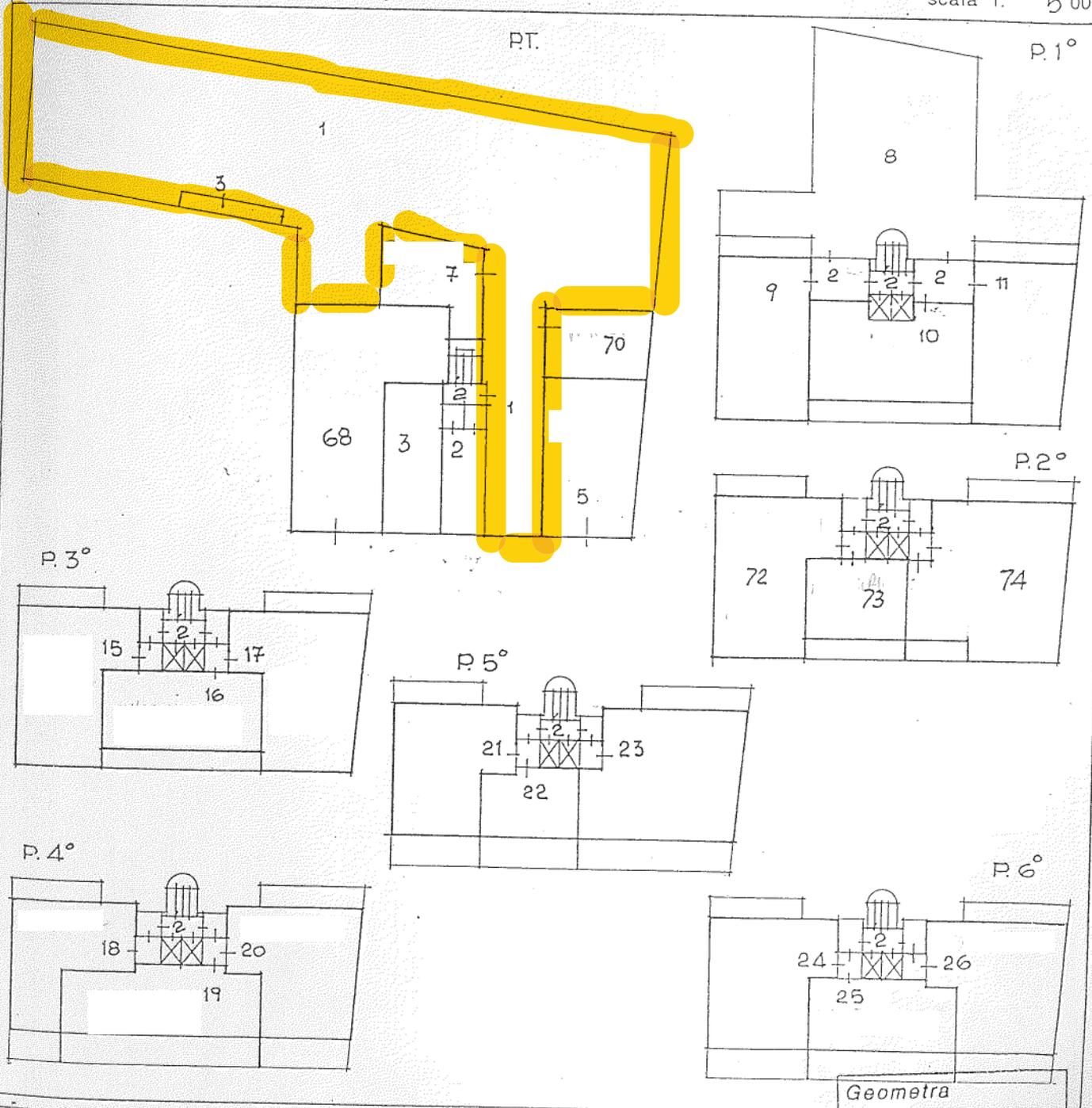
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 6

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
BARI		85	514	4068	23.9.98

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Geometra
VITO

ALBORETO
IL TECNICO
Bari *A. Oreste*

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZIONE ALBO. N. 1315

Protocollo
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



Ufficio Tecnico Erariale di BARI

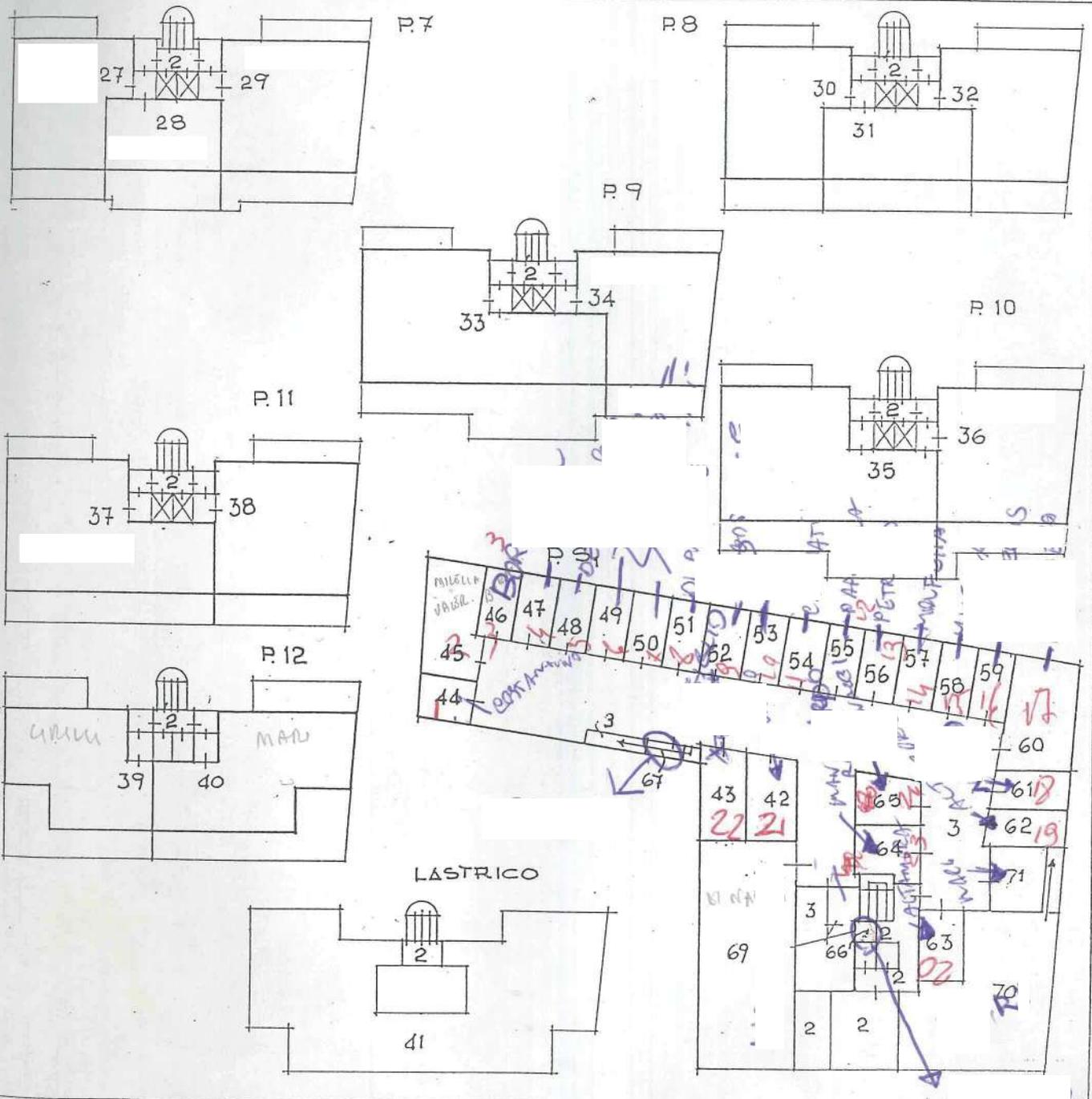
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 6

Comune <u>BARI</u>	Sezione	Foglio <u>85</u>	Numero <u>514</u>	Tipo mappale n. <u>4068</u>	del <u>23.9.98</u>
-----------------------	---------	---------------------	----------------------	--------------------------------	-----------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Geometra
**VITO TECNICO
ALBORETO**

Bari *data* *Coll. rec.*

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALDO N° 1315

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Roma - Istituto Poligrafico - Sede della Sped. - P.V.

TABELLA N. 1 7001

La presente tabella, serve a ripartire le spese relative alle parti comuni del fabbricato (fondazioni strutture portanti, muri perimetrali e di scale, spazi e porticati comuni, terrazze etc.). La stessa, serve a determinare i diritti di ciascun condomino sulle parti comuni ed a stabilire le maggioranze nelle assemblee; a calcolare la quota spettante ad ognuno in caso di esproprio o di perimento totale o parziale dello stabile.

TABELLA N. 2 32 + 28 (escluso sub. 70)

La presente tabella serve per per la ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale ed androne. Ci riferiamo a tutte le parti comuni situate dal primo gradino della rampa scala da quota 0,00 al piano interrato e da quota 0,00 fino all'accesso del lastrico solare. Essa è stata calcolata nel seguente modo: la 1° metà in base alla proprietà e la 2° in base all'altezza del piano rispetto al suolo.

TABELLA N. 3 32 + 28 (escluso sub. 70)

La presente tabella, serve a ripartire le spese per la manutenzione e ricostruzione dell'ascensore a partire da quota 0,00 all'interrato e da quota 0,00 fino al lastrico solare. Essa è stata calcolata con la stessa procedura della tabella n. 2 precedente.

TABELLA N. 4 28 (escluso sub. 70)

La presente tabella, serve a ripartire le spese per la manutenzione e ricostruzione degli spazi di manovra del piano interrato rampa di accesso, illuminazione, cancello di accesso all'interrato ed ogni quant'altro comune alle unità immobiliari interrate.

COEFFICIENTE DI PROSPETTO

Si riferisce a caratteristiche relative, ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un ambiente rispetto ad altri, dall'apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio.

E' chiaro che i maggiori o minori benefici sono considerazioni esterne in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile, mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica.

E' da tener presente che i vantaggi connessi a quest'ultimo aspetto in relazione alla maggiore altezza dalla quota stradale, sono già stati considerati nella stima del coefficiente di piano.

Nella stima del coefficiente in esame, il perito dovrà porre particolare attenzione essendo evidente che i maggiori o minori benefici devono riferirsi ad un assetto edilizio stabile, già realizzato sulla base di precisi vincoli urbanistici. Ciò premesso, si sono applicati i seguenti valori:

-vani con affaccio su Corso della Carboneria.....	1,00
-vani con affaccio su cortile interno.....	0,98
-corridoi, ingressi, ripostigli e bagni chiusi.....	0,70
-locali interrati.....	0,50

COEFFICIENTE DI UTILIZZAZIONE

Considerato che gli appartamenti del fabbricato hanno diversa utilizzazione, si è reso necessario assegnare ulteriori coefficienti per ottenere una più corretta valutazione; pertanto si sono applicati i seguenti valori:

- negozi.....	1,00
- appartamenti utilizzati ad ufficio.....	0,98
- " " " abitazioni.....	0,95
- locali interrati " a depositi.....	0,90
- box auto ".....	0,88
- ripostigli ".....	0,50

Pertanto, si sono assegnati i seguenti valori:

-piano	interrato.....	0,50
-piano	terra	1,00
-primo	piano.....	0,99
-secondo	“	0,98
-terzo	“	0,97
-quarto	“	0,96
-quinto	“	0,95
-sesto	“	0,94
-settimo	“	0,93
-ottavo	“	0,92
-nono	“	0,91
-decimo	“	0,90
-undicesimo	“	0,89
-dodicesimo	“	0,86

COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO

Si tiene conto di tutti i vantaggi e gli svantaggi che ad un dato ambiente derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali.

Valutando gli effetti per la parte di competenza (quantità di sole, di luce, di calore, esposizione ai venti dominanti etc.) connessi ad un dato orientamento indipendentemente da altre condizioni caratteristiche del vano considerato.

La variazione dei coefficienti deve essere tenuta lungo tutto l'arco N.E.S.O. pur non essendo proporzionale l'angolo di rotazione.

Ciò premesso, sono stati adottati i seguenti valori:

a)-vani con affaccio a Nord.....	0,90
b)-vani con affaccio a Sud.....	1,00
c)-vani con affaccio ad Est.....	0,95
d)-vani con affaccio ad Ovest.....	0,97
e)-ingressi, corridoi e ripostigli.....	0,70
f)-locali interrati.....	0,50

Ciò premesso, allo scopo di raggiungere uniformità ed obiettività di criteri, si forniscono e si illustrano i valori indicativi medi per ciascuno dei coefficienti sopra indicati.

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE

Considerato che l'immobile non è stato realizzato a carattere residenziale, si sono assegnati i seguenti coefficienti:

-camere.....	1,00
-servizi.....	0,90
-corridoi e disimpegni.....	0,80
-verande.....	0,50
-balconi con affaccio su strada.....	0,25
- " " " " cortili e terrazz.....	0,33
-locali interrati collegati col piano terra	0,80
- " " non " " " "	0,50

COEFFICIENTE DI PIANO

Si tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano una unità immobiliare od un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza minore o maggiore relativamente ad altri e deve, quindi, considerare ogni aspetto positivo o negativo che deriva da questo fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, rumorosità, panoramicità, esposizione ai venti, onerosità di trasporto masserizie etc. etc. .

Taluni di questi aspetti non sono univocamente legati alla sola altezza del piano e, pertanto, per essi, con questo coefficiente, si considera solo la parte relativa.

Valutando globalmente la misura dei vantaggi che ad un dato appartamento derivano con l'aumentare dell'altezza e la misura corrispondente degli svantaggi, non sempre la condizione di optimum spetta al piano terra o al primo piano e non solo a questo; ciò, sempre tenendo presente, come già detto, "tutte" le condizioni che caratterizzano un certo ambiente per il fatto di trovarsi ad un certo piano.

Oggetto del presente studio per la determinazione dei valori millesimali e del regolamento di condominio è un fabbricato ,di recente edificazione, di proprietà della Società

E' ubicato in Bari in C.so della Carboneria ed è destinato a negozi,uffici,abitazioni ed autorimesse .

Si compone di un piano interrato destinato prevalentemente a box auto,serviti da rampa di accesso,e collegamento col vano scala ed ascensore ; dal piano terra con locali commerciali,uffici ed ampia zona , parzialmente coperta,destinata a parcheggio comune; da dodici piani superiori destinati ad uffici ed abitazioni.

Tutte le unità immobiliari , con esclusione di quelle interrate, sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo.

PREMESSE

La ripartizione, viene effettuata sulla base delle caratteristiche distributive e di finiture dell'immobile.

Il perito, impostando il calcolo millesimale sulla base delle superfici reali, accertate per sua diretta constatazione, deve pervenire alla determinazione del costo-valore delle unità immobiliari in base alla valutazione delle caratteristiche delle singole unità immobiliari componenti l'edificio.

Si parla di costo -valore in quanto la ripartizione va effettuata non solo in funzione del costo di costruzione, ma anche tenendo conto, in maniera relativa tra gli appartamenti, del valore effettivo che ad ognuno di essi compete.

Dette caratteristiche possono distinguersi come segue:

a)-caratteristiche che derivano da proprietà intrinseche: Destinazione;

b)-caratteristiche che derivano da condizioni relative a fattori totalmente esterni: Altezza del piano, Orientamento, Prospetto.

All'atto pratico, gli accennati criteri di valutazione si traducono nell'applicazione di determinati coefficienti riduttori (minori cioè dell'unità) i quali, riferiti alla superficie dei singoli ambienti, ne diminuiscono l'entità trasformandola da superficie reale in superficie virtuale.

Detti coefficienti sono i seguenti e devono essere tutti applicati poiché, dato il meccanismo del sistema, mancata la considerazione di taluni di essi, equivale ad attribuire al coefficiente riduttore omissso, il valore massimo unitario.

Nel redigere il reparto di spesa, la prima operazione da compiere è il calcolo della superficie di ogni singolo vano quale risulta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente riduttore di destinazione.

Successivamente, la superficie del vano, così determinata, deve essere ulteriormente ridotta con l'applicazione dei coefficienti di orientamento e prospetto.

Sommando quindi per ogni unità immobiliare le superfici di tutti i vani come sopra ottenute e la superficie risultante, si moltiplica per il coefficiente riduttore di piano.

Si perviene in tal modo alla determinazione della superficie virtuale totale di ciascuna unità immobiliare.

La quota millesimale afferente all'unità immobiliare, risulta dal rapporto tra la superficie virtuale della unità immobiliare stessa e la somma delle superfici virtuali di tutte le unità immobiliari ad esclusione di ogni area comune.

TABELLA N. 1

n	piano	sub	s.virtuale							MILLESIMI
1	interrato	42	1,14							
2		43	1,24							0,40
3		44	0,79							0,40
4		45	2,18							0,28
5		46	0,82							0,77
6		47	0,82							0,29
7		48	0,79							0,29
8		49	0,79							0,28
9		50	0,79							0,28
10		51	0,79							0,28
11		52	0,79							0,28
12		53	0,79							0,28
13		54	0,79							0,28
14		55	0,79							0,28
15		56	0,79							0,28
16		57	0,79							0,28
17		58	0,74							0,28
18		59	0,79							0,26
19		60	2,28							0,28
20		61	0,89							0,81
21		62	0,89							0,31
22		63	0,89							0,31
23		64	1,09							0,31
24		65	0,94							0,39
25		66	0,07							0,33
26		67	0,10							0,03
27		69	9,98							0,04
28		70	parte	10,32						3,53
29		71		0,70						3,65
										0,25
30	terra	5	96,92							
31		7	39,05							34,26
32		68	156,47							13,81
33		70	parte	38,72						55,31
										13,69
34	primo	9	76,22							
35		10	91,3							26,94
36		11	79,89							32,28
										28,24
37	secondo	72	71,69							
38		73	43,22							25,34
39		74	80,64							15,28
										28,51
40	terzo	15	81,09							
41		16	68,78							28,67
42		17	88,91							24,31
										31,43
43	quarto	18	54,26							
44		19	74,27							19,18
45		20	73,33							26,26
										25,92
46	quinto	21	56,12							
47		22	33,29							19,84
48		23	91,2							11,77
										32,24
49	sesto	24	73,97							
50		25	53,77							26,15
51		26	77,78							19,01
										27,50
52	settimo	27	73,41							
53		28	46,35							25,95
54		29	82,39							16,39
										29,13
55	ottavo	30	71,31							
56		31	51,68							25,21
57		32	71,16							18,27
										25,16
58	nono	33	129,15							
59		34	70,12							45,66
										24,79
60	decimo	35	118,1							
61		36	90,46							41,75
										31,98
62	undicesimo	37	113,08							
63		38	91,36							39,98
										32,30
64	dodicesimo	39	78,08							
65		40	96,63							27,60
										34,16
			2.828,74							
										1000

→ 3,90

1

2

2

3

3

3

3

3

2

2

2

2

2

TABELLA N. 2

n	piano	sub	s.virtuale	millesimi 1^ metà	millesimi 2^ metà	TOTALE MILLESIMI
1	interrato	42	1,14	0,2292	0,0931	0,3223
2		43	1,24	0,2493	0,1013	0,3506
3		44	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
4		45	2,18	0,4382	0,1780	0,6162
5		46	0,82	0,1648	0,0670	0,2318
6		47	0,82	0,1648	0,0670	0,2318
7		48	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
8		49	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
9		50	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
10		51	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
11		52	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
12		53	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
13		54	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
14		55	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
15		56	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
16		57	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
17		58	0,74	0,1488	0,0604	0,2092
18		59	0,79	0,1588	0,0645	0,2233
19		60	2,28	0,4583	0,1862	0,6445
20		61	0,89	0,1789	0,0727	0,2516
21		62	0,89	0,1789	0,0727	0,2516
22		63	0,89	0,1789	0,0727	0,2516
23		64	1,09	0,2191	0,0890	0,3081
24		65	0,94	0,1890	0,0768	0,2658
25		66	0,07	0,0141	0,0057	0,0198
26		67	0,10	0,0201	0,0082	0,0283
27		69	9,98	2,0062	0,8150	2,8212
28		71	0,70	0,1407	0,0572	0,1979
29	primo	9	76,22	15,3221	6,2240	21,5461
30		10	91,3	18,3535	7,4554	25,8089
31		11	79,89	16,0598	6,5237	22,5835
32	secondo	72	71,69	14,4114	9,7151	24,1265
33		73	43,22	8,6883	5,8570	14,5453
34		74	80,64	16,2106	10,9279	27,1385
35	terzo	15	81,09	16,3011	10,0182	26,3193
36		16	68,78	13,8265	8,4974	22,3239
37		17	88,91	17,8731	10,9844	28,8575
38	quarto	18	54,26	10,8076	8,7360	19,5436
39		19	74,27	14,9301	11,9577	26,8878
40		20	73,33	14,7411	11,8063	26,5474
41	quinto	21	56,12	11,2815	11,6522	22,9337
42		22	33,29	6,6921	6,9120	13,6041
43		23	91,2	18,3334	18,9358	37,2692
44	sesto	24	73,97	14,8698	14,5766	29,4464
45		25	53,77	10,8091	10,5960	21,4051
46		26	77,78	15,6357	15,3274	30,9631
47	settimo	27	73,41	14,7572	16,1600	30,9172
48		28	46,35	9,3175	10,2032	19,5207
49		29	82,39	16,5624	18,1368	34,6992
50	ottavo	30	71,31	14,3351	17,4464	31,7815
51		31	51,68	10,3889	12,6438	23,0327
52		32	71,16	14,3049	17,4097	31,7146
53	nono	33	129,15	25,9623	32,7298	58,6921
54		34	70,12	14,0958	17,7702	31,8660
55	decimo	35	118,1	23,7410	30,2951	54,0361
56		36	90,46	18,1847	23,2049	41,3896
57	undicesimo	37	113,08	22,7318	31,2513	53,9831
58		38	91,36	18,3656	25,2487	43,6143
59	dodicesimo	39	78,08	15,6960	25,9209	41,6169
60		40	96,63	19,4251	32,0791	51,5042
			2.487,26	500,0000	500,0000	1000,0000

TABELLA N.3

n	piano	sub	s.virtuale	millesimi 1^ metà	millesimi 2^ metà	TOTALE MILLESIMI
*						
1	interrato	42	1,14	0,2292	0,0367	0,2659
2		43	1,24	0,2493	0,0399	0,2892
3		44	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
4		45	2,18	0,4382	0,0702	0,5084
5		46	0,82	0,1648	0,0264	0,1912
6		47	0,82	0,1648	0,0264	0,1912
7		48	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
8		49	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
9		50	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
10		51	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
11		52	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
12		53	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
13		54	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
14		55	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
15		56	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
16		57	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
17		58	0,74	0,1488	0,0238	0,1726
18		59	0,79	0,1588	0,0254	0,1842
19		60	2,28	0,4583	0,0734	0,5317
20		61	0,89	0,1789	0,0288	0,2077
21		62	0,89	0,1789	0,0288	0,2077
22		63	0,89	0,1789	0,0288	0,2077
23		64	1,09	0,2191	0,0351	0,2542
24		65	0,94	0,1890	0,0303	0,2193
25		66	0,07	0,0141	0,0023	0,0164
26		67	0,10	0,0201	0,0032	0,0233
27		69	9,98	2,0062	0,3214	2,3276
28		71	0,70	0,1407	0,0225	0,1632
29	primo	9	76,22	15,3221	2,4547	17,7768
30		10	91,3	18,3535	2,9404	21,2939
31		11	79,89	16,0598	2,5729	18,6327
32	secondo	72	71,69	14,4114	4,6176	19,0290
33		73	43,22	8,6883	2,7838	11,4721
34		74	80,64	16,2106	5,1941	21,4047
35	terzo	15	81,09	16,3011	7,8346	24,1357
36		16	68,78	13,8265	6,6453	20,4718
37		17	88,91	17,8731	8,5901	26,4632
38	quarto	18	54,26	10,9076	6,9899	17,8975
39		19	74,27	14,9301	9,5676	24,4977
40		20	73,33	14,7411	9,4465	24,1876
41	quinto	21	56,12	11,2815	9,0368	20,3183
42		22	33,29	6,6921	5,3606	12,0527
43		23	91,2	18,3334	14,6857	33,0191
44	sesto	24	73,97	14,8698	14,2934	29,1632
45		25	53,77	10,8091	10,3901	21,1992
46		26	77,78	15,6357	15,0295	30,6653
47	settimo	27	73,41	14,7572	16,5494	31,3066
48		28	46,35	9,3175	10,4490	19,7665
49		29	82,39	16,5624	18,5738	35,1362
50	ottavo	30	71,31	14,3351	18,3725	32,7076
51		31	51,68	10,3889	13,3150	23,7039
52		32	71,16	14,3049	18,3339	32,6388
53	nono	33	129,15	25,9623	37,4339	63,3962
54		34	70,12	14,0958	20,3242	34,4200
55	decimo	35	118,1	23,7410	38,0346	61,7756
56		36	90,46	18,1847	29,1330	47,3177
57	undicesimo	37	113,08	22,7318	40,0596	62,7914
58		38	91,36	18,3656	32,3651	50,7307
59	dodicesimo	39	78,08	15,6960	30,1752	45,8712
60		40	96,63	19,4250	37,3443	56,7693
			2,487,26	500,0000	500,0000	1000,0000

TABELLA N. 4

n.	sub	s.virtuale					MILLESIMI
1	42	1,14					33,28
2	43	1,24					36,20
3	44	0,79					23,07
4	45	2,18					63,65
5	46	0,82					23,94
6	47	0,82					23,94
7	48	0,79					23,07
8	49	0,79					23,07
9	50	0,79					23,07
10	51	0,79					23,07
11	52	0,79					23,07
12	53	0,79					23,07
13	54	0,79					23,07
14	55	0,79					23,07
15	56	0,79					23,07
16	57	0,79					23,07
17	58	0,74					21,60
18	59	0,79					23,07
19	60	2,28					66,57
20	61	0,89					25,98
21	62	0,89					25,98
22	63	0,89					25,98
23	64	1,09					31,82
24	65	0,94					27,44
25	66	0,07					2,04
26	67	0,10					2,92
27	69	9,98					291,39
28	71	0,70					20,43
		34,25					1000

RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA
 DI FABBRICATO URBANO

PROTOCOLLO N. D01488/98

UNITA' IMMOBILIARI

PARTITA OP.	SEZ.	IDENTIFICATIVO		SUB. UBICAZIONE	DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI							
		FGL	NUMERO		ZC	CAT	CL	CONS	SUP.CAT.	RENDITA		
38.	100115	C	85	514	37	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21, p. 11	2	A/3	5	8,5	165	2.720.000
39.	100115	C	85	514	38	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21, p. 11	2	A/3	5	7,5	134	2.400.000
40.	100115	C	85	514	39	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21, p. 12	2	A/3	5	5,5	113	1.760.000
41.	100115	C	85	514	40	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21, p. 12	2	A/3	5	7	136	2.240.000
42.	0	C	85	514	41	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21, p. 13	LASTRICO SOLARE di mq. 265					
43.	100115	C	85	514	42	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	23	24	310.500
44.	100115	C	85	514	43	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	25	26	337.500
45.	100115	C	85	514	44	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
46.	100115	C	85	514	45	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	44	46	594.000
47.	100115	C	85	514	46	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
48.	100115	C	85	514	47	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
49.	100115	C	85	514	48	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
50.	100115	C	85	514	49	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
51.	100115	C	85	514	50	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
52.	100115	C	85	514	51	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
53.	100115	C	85	514	52	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
54.	100115	C	85	514	53	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
55.	100115	C	85	514	54	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
56.	100115	C	85	514	55	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
57.	100115	C	85	514	56	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
58.	100115	C	85	514	57	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
59.	100115	C	85	514	58	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	15	16	202.500
60.	100115	C	85	514	59	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	16	17	216.000
61.	100115	C	85	514	60	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	46	48	621.000
62.	100115	C	85	514	61	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	18	19	243.000
63.	100115	C	85	514	62	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	18	19	243.000
64.	100115	C	85	514	63	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	18	19	243.000
65.	100115	C	85	514	64	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	22	23	297.000
66.	100115	C	85	514	65	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/6	3	19	20	256.500
67.	100115	C	85	514	66	CORSO DELLA CARBONERIA n. 21/A, p. S1	2	C/2	5	2	3	33.800

UTILITA' COMUNI

	OP.	SEZ.	FGL	NUMERO	SUB.
5.	I		85	514	1
	I		85	514	8
	I		85	514	41
6.	I		85	514	1
	I		85	514	8



2 - SEGUE

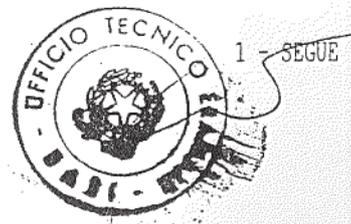
RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA
 DI FABBRICATO URBANO

PROTOCOLLO N. D01488/98

Tipo Mappale n. 4068/98 Unita' a destinazione ordinaria n. 64 Unita' in costituzione n. 66
 Dati del C.T. Fgl 85 Num 514 speciale e particolare n. -
 Motivo della Denuncia : Edificazione su area urbana

UNITA' IMMOBILIARI

PARTITA OP.	SEZ.	IDENTIFICATIVO			SUB. UBICAZIONE	DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI													
		FGL	NUMERO			ZC	CAT	CL	CONS	SUP.CAT.	RENDITA								
1.	100115	S	85	514															
2.	0	C	85	514	1														
3.	A	C	85	514	2														
4.	A	C	85	514	3														
5.	100115	C	85	514	4														
6.	100115	C	85	514	5														
7.	100115	C	85	514	6														
8.	100115	C	85	514	7														
9.	0	C	85	514	8														
10.	100115	C	85	514	9														
11.	100115	C	85	514	10														
12.	100115	C	85	514	11														
13.	100115	C	85	514	12														
14.	100115	C	85	514	13														
15.	100115	C	85	514	14														
16.	100115	C	85	514	15														
17.	100115	C	85	514	16														
18.	100115	C	85	514	17														
19.	100115	C	85	514	18														
20.	100115	C	85	514	19														
21.	100115	C	85	514	20														
22.	100115	C	85	514	21														
23.	100115	C	85	514	22														
24.	100115	C	85	514	23														
25.	100115	C	85	514	24														
26.	100115	C	85	514	25														
27.	100115	C	85	514	26														
28.	100115	C	85	514	27														
29.	100115	C	85	514	28														
30.	100115	C	85	514	29														
31.	100115	C	85	514	30														
32.	100115	C	85	514	31														
33.	100115	C	85	514	32														
34.	100115	C	85	514	33														
35.	100115	C	85	514	34														
36.	100115	C	85	514	35														
37.	100115	C	85	514	36														



REGOLAMENTO CONDOMINIALE

ART. 1

GENERALITA'

Il presente regolamento disciplina la proprietà dell'uso e l'amministrazione di tutte le proprietà immobiliari di cui si compone l'edificio in questione corrispondente ai vari piani. Le disposizioni di cui inseguito sono obbligatorie per tutti i proprietari, loro aventi causa a titolo universale o particolare e per tutti gli inquilini del caseggiato e costituiscono, per fatto espresso, parte integrante degli atti di trasferimento e di locazione delle varie parti di detto stabile. I trasferimenti si intendono avvenuti e le locazioni si intendono fatte con le limitazioni di questo regolamento, in modo da costituire queste, altrettanti diritti reali sull'immobile, oltre che obbligazioni personali a carico di coloro a cui favore avviene il trasferimento e loro aventi causa a qualunque titolo e dei locatari.

ART. 2

PROPRIETÀ' COMUNI

Sono di proprietà ,comuni in modo indivisibile in proporzione al valore della quota di ciascun condomino:

A)-il suolo su cui sorge l'edificio ,i muri maestri, le membrature portanti in cemento armato, i muri perimetrali con i relativi rivestimenti esterni, esclusi gli infissi esterni, i balconi e le terrazze annesse ad appartamenti.

B)-I tubi di scarico delle acque bianche e nere ed in genere tutta la rete di fognatura, nonché tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune e le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune.

C)-Gli impianti per l'energia elettrica, per l'acqua, per il gas fino al punto di diramazione degli impianti stessi alle unità immobiliari.

D)-Il portone con relativo androne e le scale degli eventuali piani interrati sino al lastrico solare con i relativi pianerottoli ed impianto di illuminazione.

E)-Eventuali locali di uso condominiale esistenti nel complesso;

F)-Eventuali cortili e porticati o parti di essi, non di uso esclusivo;

G)-L'ascensore o gli ascensori con i relativi impianti ed i vani per le relative apparecchiature meccanica;

H)-Gli impianti di citofono collegati all'esterno con i relativi apparecchi.

ART. 3

SERVITU' RECIPROCHE

Ogni appartamento o locale è soggetto alle servitù già stabilite e favore degli appartamenti e locali in dipendenza di tutti gli impianti esistenti e dell'attuale stato di stato

dell'intero fabbricato. Nessuna modifica od alterazione potranno i singoli apportare all'attuale consistenza delle servitù stesse.

ART. 4 QUOTE DEI PARTECIPANTI

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espresso in millesimi e resta stabilita come indicata dalla tabella n.1 del redigendo studio delle tabelle millesimali, unitamente alle altre tabelle atte alla determinazione delle quote di ciascuna unità immobiliare alle spese condominiali.

ART. 5 MODIFICHE ALLE TABELLE

I valori di cui all'art. precedente, potranno essere modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

A)-Quando risulta che sono conseguenza di un errore, nel qual caso le spese di revisione delle tabelle saranno sopportate in uguale misura da tutte le unità immobiliari.

B)-Quando per le mutate condizioni di una o più parti dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione di nuovi piani o di innovazioni di vasta portata sia venuto ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano, nel qual caso, le spese di revisione delle tabelle saranno sopportate da quella o quelle unità immobiliari che ne avranno provocato la revisione medesima.

ART.6 VARIANTE AL FABBRICATO

E' vietato ai condomini di fare qualunque modificazione o variazione esterna all'edificio. Saranno consentite varianti solo negli interni degli appartamenti o locali, limitatamente a quelle opere che non compromettono la struttura organica, la solidità e stabilità del fabbricato e che, comunque, non arrechino danno, pericolo o molestia agli altri comproprietari o inquilini e non turbino il pacifico godimento singolo o collettivo.

ART. 7 LAVORI ALLE COSE COMUNI

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni nell'interesse del condominio senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. Qualora i lavori eventualmente eseguiti da un condomino fossero riconosciuti necessari, il rimborso della relativa spesa sarà effettuato dal condominio, purchè si possa dimostrare che è stata sostenuta in buona fede e che le spese stesse corrispondano all'effettivo valore delle spese eseguite. Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità e dell'urgenza, un condomino può prendersi l'iniziativa della loro esecuzione, senza la preventiva approvazione dell'assemblea dandone però tempestiva comunicazione all'Amministratore. Al condomino che avesse eseguito i lavori necessari ed urgenti, spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni. Per le spese utili, il condomino che le avesse eventualmente eseguite senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ha diritto al rimborso nella misura minima tra le spese ed il migliorato. Per le spese voluttuarie eseguite da un condomino, sia pure in buona fede, senza la preventiva autorizzazione della assemblea, non spetta alcun rimborso.

ART. 8 MIGLIORIE A COSE COMUNI DI UTILIZZAZIONE SEPARATA

Delle migliorie alle cose comuni fatte dai singoli condomini a proprie spese e suscettibili di utilizzazione separata, potranno usare anche gli altri condomini. In tal caso, le spese per l'esecuzione delle opere di miglioria e per la manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usano nelle proporzioni stabilite dal presente regolamento per le spese relative alle cose medesime.

ART. 9 OPPOSIZIONE AI LAVORI DEI SINGOLI CONDOMINI SULLA COSA COMUNE

Quando le opere di cui all'art. precedente fossero state già iniziate, l'opposizione scritta e motivata dall'amministratore comporta l'obbligo della loro sospensione, ma il condomino diffidato conserva l'eventuale diritto al rimborso delle spese sostenute.

ART. 10 MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ' ESCLUSIVA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, compreso i balconi, ed a fare eseguire dall'amministratore per quanto riguarda le terrazze, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, ad ispezioni e lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio e nell'interesse del condominio o dei singoli condomini salvo il diritto alla rivalsa dei danni. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e di lavori, che comunque possono interessare gli impianti comuni, la stabilità e l'estetica dell'edificio o di parte di esso, devono darne notizia all'amministratore. I danni causati alle parti comuni dell'edificio, dalla omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario dell'unità immobiliare in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi verso il proprio inquilino o chiunque altro sia il vero responsabile dei danni stessi.

ART. 11 CONTRIBUTO ALLE SPESE

Tutti i condomini devono contribuire in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresso in millesimi nelle tabelle a redigere, alle spese necessarie, alle spese di innovazione e per conservare e mantenere in condizioni di comodità e di decoro le cose elencate nell'art.2 del presente regolamento. Nessun condomino può sottrarsi per alcuna ragione al pagamento del contributo delle spese di cui innanzi. Nel caso che l'assemblea dei condomini decidesse di stipulare una polizza di assicurazione dell'edificio, per la responsabilità civile verso terzi, nonché contro i danni derivanti da incendi, dai fumi e dallo scoppio delle condutture principali del gas di città, ecc. le spese saranno ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno. Le spese per la conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle cose comuni,

nonché quelle relative ai servizi di illuminazione dell'androne, del cortile, delle scale, vanno ripartite in parti proporzionali ai millesimi corrispondenti alle singole proprietà, indicati nelle tabelle a redigere. Per il consumo dell'acqua le somme da pagarsi per eventuali eccedenze, oltre agli impegnativi, saranno ripartite tra i condomini in proporzione ai medesimi superi di impegnativo segnati dai singoli contatori divisionali. La differenza di consumo risultante tra le letture del contatore principale e dei contatori divisionali, verrà corrisposta dai singoli inquilini in parti uguali. L'onere per la lettura dei contatori divisionali e per la loro manutenzione, va ripartita in parti uguali.

ART. 12 RIPARTIZIONE SPESE PER LA MANUTENZIONE SCALE

I proprietari degli appartamenti e locali aventi accesso dai portoni, devono contribuire alle spese per la manutenzione delle scale, in parte proporzionale al valore di proprietà, e per l'altra metà in parti proporzionali all'altezza del piano di ciascuno di essi, ugualmente espresse in millesimi.

ART 13 RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE PER L'ASCENSORE E RELATIVE NORME D'USO

I proprietari delle unità immobiliari aventi accesso dal portone, contribuiscono alle spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria del relativo ascensore, secondo le tabelle millesimali. E' proibito usare l'ascensore per il trasporto di pacchi ingombranti o comunque oggetti sgocciolanti. E' proibito sporcare l'ascensore ed azionare il pulsante di allarme, se non in caso di necessità. E' fatto obbligo a tutti gli utenti di attenersi rigorosamente ai limiti di portata risultante da apposita targa fissata all'interno della cabina. L'accertata inosservanza di una qualsiasi delle succitate norme, comporterà l'applicazione di una ammenda da stabilirsi in sede di riunione condominiale oltre al risarcimento dei danni provocati.

Nel caso, per qualsiasi motivo, l'ascensore si bloccasse durante la corsa, l'utente suonerà il segnale di allarme ed attenderà di essere salvato senza avere nulla a pretendere per eventuali danni di qualsiasi natura, essendo tale rischio assunto implicitamente da chiunque utilizzi il detto impianto.

ART. 14 DIVIETI E LIMITAZIONI

E' vietato ai condomini ed eventuali locatari :

A)-Di destinare le unità immobiliari o parti di esse ad industrie rumorose od emananti esalazioni sgradevoli o nocive, ad opifici e stabilimenti in funzionamento notturno, a deposito di polvere piriche o di altri materiali facilmente infiammabili e comunque a qualsiasi destinazione che turbi il pacifico godimento singolo o collettivo delle altre unità immobiliari.

B)-Di occupare, anche temporaneamente, l'androne, le scale, i pianerottoli, i corridoi, l'androne portone, porticati, rampe, nonché gli spazi tutti di proprietà ed uso comune, con mobili, cicli, motocicli, carrozze ed altro, anche se aventi carattere di provvisorietà. L'occupazione delle cose comuni né tuttavia permessa allorchè si debbano eseguire i lavori nelle unità immobiliari dei singoli condomini, nel qual caso, essa debba

essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario ed indispensabile, e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse, da parte degli altri condomini.

C)-Di tenere in qualsiasi locale e non, animali di qualsiasi specie, escluso animali domestici.

D)-Di depositare materiali sui balconi ed in genere di eseguire opere su di essi che possono compromettere la stabilità od alterare l'estetica o comunque arrecare danni. Sui balconi è consentito esclusivamente la collocazione di vasi da fiori, purchè assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute. E' vietata anche la fuoriuscita di oggetti vari e rami rampicanti i quali, arrampicandosi alla superficie del prospetto, possono deturpare o sporcare le superfici intonacate o provocare infiltrazioni di umidità all'interno. Deve essere evitato che le acque di innaffio o di infiltrazione o di lavaggio, possono dare molestia o sporcare balconi e finestre sottostanti. Viene, altresì, tassativamente inibito ai vari condomini o locatari, di sciorinare panni al di fuori ed al di sopra della ringhiera dei balconi esterni, trattandosi di mantenere il decoro dello stabile prospiciente strada pubblica.

I corpi di maggior volume e lunghezza non debbano sporgere oltre la soletta del proprio balcone in modo che si tolga la luce al piano sottostante.

E)-Di gettare immondizie ed altri oggetti per le scale, dalle finestre e balconi sia nel cortile che nel giardino. A tale fine, ogni condomino dovrà gettare immondizie ed altri oggetti vari, in appositi contenitori depositati dall'A.M.I.U. al di fuori del complesso.

F)-Di tenere sorgenti sonore ad alto volume così da evitare il benché minimo disturbo ai vicini e, comunque di cantare, suonare, ballare e di far funzionare radio od apparecchi similari ad alta tonalità oltre le ore consentite dalla legge.

G)-Di apporre targhe e cartelli pubblicitari sulle facciate dell'edificio, senza l'autorizzazione dell'amministratore. I trasgressori di cui innanzi dovranno risarcire, naturalmente, eventuali danni.

ART. 15 Obblighi particolari del condominio

Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino è tenuto.

A)-A comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario;

B)-A far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;

C)-A cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamenti impianti. Il condomino che cede in fitto la propria unità immobiliare è tenuto ugualmente a far conoscere al locatario il contenuto del presente regolamento da osservare e, nel contempo, fornire all'amministratore le generalità del locatario e delle persone facenti parte.

ART. 17 FRAZIONAMENTO

Qualora nella proprietà di una unità immobiliare, subentrino più titolari per successione, per vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire

all'amministratore copia autentica del relativo atto e procedere d'accordo con il medesimo, alla revisione dei millesimi attribuiti alla detta proprietà nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

ART. 18 ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- A)-L'Amministratore;
- B)-Il consiglio dei condomini;
- C)-L'assemblea.

ART. 19 NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore è nominato dall'assemblea dei condomini e può essere scelto anche fra gli estranei al condominio. Egli dura in carica un anno, e può essere revocato in qualunque tempo dallo'assemblea. L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al suo successore, ed in sua mancanza, al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

ART. 20 DOVERI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore provvede alle spese ordinarie e di custodia, di nettezza, di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni dell'edificio. All'uopo egli compila, entro il 30 dicembre di ogni anno, un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno successivo ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento e relative tabelle millesimali. Gli stessi preventivi e progetti devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea dei condomini, ed entro 20 giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa. Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni, è messo a disposizione dell'amministratore un adeguato fondo di danaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabilite dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo capoverso del presente articolo.

L'amministratore inoltre provvede:

- A)- All'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
 - B)-Alla riscossione dei contributi, delle rendite, ed al pagamento delle spese alle relative scadenze;
 - C)-Alla eventuale assunzione o licenziamento del portiere, sentito il parere del consiglio dei condomini, nonché alla sorveglianza del medesimo;
 - D)-A redimere, se possibile, le eventuali divergenze dei condomini.
 - E)-Gli atti che hanno per scopo la conservazione delle cose comuni.
- L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse non abbiano

carattere d'urgenza ed indifferibile, e sia pervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando, altresì, l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica.

ART. 21 COMPENSO ALL'AMMINISTRATORE

All'amministratore, anche scelto fra gli estranei al condominio, spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea, e che viene prelevato dal fondo comune intendendosi così partecipanti tutti i condomini, in rapporto al valore delle singole proprietà esclusive.

ART. 22 DISCIPLINA DELLE COSE COMUNI

L'amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente regolamento, e, sentito il parere del consiglio dei condomini. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al consiglio dei condomini o all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami afferenti l'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore.

**ART. 23 ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL
CONDOMINIO**

L'Amministratore deve tenere:

- A)- Il registro dei verbali;
- B)-Il libro cassa di entrate ed uscite;
- C)-L'elenco dei proprietari con le loro generalità e indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- D)-Gli estremi del titolo di acquisto dei condomini;
- E)-Un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
- F)-Un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri di cui alle lettere A-B-F, devono essere vidimati in ogni foglio da due membri del consiglio dei condomini.

ART. 24 FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva. L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distintamente da quella del fondo comune, di cui all'art. 20. I capitali accantonati dei fondi suddetti devono essere depositati in libretto intestato al condominio, presso un istituto di credito, che offra serie garanzie, scelto dall'assemblea.

ART. 25 PRELEVAMENTI

I prelevamenti del fondo comune saranno fatti dall'amministratore. I prelevamenti del fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'amministratore e dei due membri del consiglio dei condomini salvo sempre la ratifica dell'assemblea.

ART. 26

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E
LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 dicembre, ed entro il 30 gennaio di ciascun anno, l'amministratore dovrà presentare il consuntivo della propria gestione. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro il 15° giorno, dalla convocazione dell'assemblea. Trascorso inutilmente tale termine, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari al 5% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo al pagamento. Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà dovuto al fondo di riserva per spese straordinarie.

ART. 27

RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del codice civile.

ART. 28

CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il consiglio dei condomini è composto da due membri eletti dall'assemblea, e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi. Il consiglio dei condomini deve esercitare anche il controllo tecnico amministrativo contabile sulla gestione del condominio, e riferirne all'assemblea con relativa relazione. Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea. Le deliberazioni sono valide quando sono approvate da entrambi i componenti del consiglio. In caso di dissenso tra i consiglieri, va sentito il parere dell'amministratore. Il componente del consiglio dei condomini che senza giustificato motivo si assenti per tre volte di seguito dalle adunanze, decade automaticamente dalla carica. L'assemblea dei condomini provvederà alla sua sostituzione. Egualmente si procederà in caso di rinuncia alla carica di uno o di entrambi i consiglieri. dalle deliberazioni del consiglio dei condomini si redige un verbale firmato dai convenuti ed in conformità alle norme di cui al successivo articolo 33, seguente ed in quanto applicabile.

ART. 29

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre il 60° giorno dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da tanti condomini che rappresentino almeno 1/5 del valore dell'edificio. L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta, o raccomandata a mano, almeno 5 giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto e del riparto spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, degli argomenti da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data di adunanza in seconda convocazione che può essere fissata il giorno successivo alla prima, ma non oltre il decimo giorno dalla medesima. Se l'amministratore o il consiglio dei condomini omettono di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun

condomino con le facoltà di cui sopra. Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro 10 giorni dalla richiesta fattane dai condomini, a norma del 1° comma del precedente articolo.

ART. 30 **FORMALITÀ PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA**

I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta il presidente, scegliendolo tra i rappresentanti al condominio e riservando all'amministratore le funzioni di segretario.

ART. 31 **DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA**

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, questi hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati; in difetto del che, vi provvederà per sorteggio il Presidente. I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o per i quali esistano rapporti di fornitura e lavori tra essi ed il condominio. Il condomino che sia l'amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

ART. 32 **VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA**

L'assemblea è regolarmente costituita in 1^a convocazione (art. 1136 c.c.) con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio od i 2/3 dei partecipanti al condominio. In 2^a convocazione è valida con 1/3 ed 1/3. Sono valide le deliberazioni approvate in 1^a convocazione con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti od almeno la metà del valore dell'edificio più uno. Nelle deliberazioni che concernono la nomina o la revoca dell'amministratore o le liti attive o passive relative a materia che esorbiti dalle attribuzioni che concernino riparazioni straordinarie di notevole entità, devono sempre essere prese con la maggioranza stabilita nel secondo comma. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del c.c., devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i 2/3 del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata. La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvisati i condomini nel foglio di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea, giuste le norme sopra citate.

ART. 33

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige il verbale, il quale deve contenere:

- a)- la data, l'ora, il luogo dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b)- il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote

ART. 34

SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ DA SOCCUMBENZA IN GIUDIZIO

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccumbenza. Se l'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivi vantaggio al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettante gli nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

ART.35

ALLEGATI

Fanno parte integrante al presente regolamento, i millesimi rivenienti dalle tabelle che si intendono qui integralmente trascritti ed allegate sotto la lettera "a".

ART. 36

MODIFICHE

Ogni e qualsiasi modifica al presente regolamento, può essere apportato in sede di riunione di condominio con le modalità previste dal codice civile.

ART.37

ESECUTORIETÀ

Il presente regolamento approvato dall'assemblea con la maggioranza, giusto il 2° comma dell'art.1136 del codice civile, è reso esecutivo dal giorno in cui è approvato dall'assemblea stessa. Per quanto in esso non precisato, si fa espresso rinvio alle relative norme e disposizioni di attuazione del vigente codice civile.

Bari lì,.....