

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. A. Ruffino

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 83/2016

Promosso da:
BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA

In danno di:



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO B



I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO B

Il **LOTTO B** consta nella **nuda proprietà** del seguente immobile:

Appartamento al quinto piano, superiore al piano rialzato, con porta d'ingresso a sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da tre vani ed accessori, sito in Gravina in Puglia alla via Genova n. 95.

Censito nel Catastato Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al **foglio 103, particella 3155, subalterno 24**, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 104 mq, rendita euro 348,61, indirizzo via Genova 91, piano 5.

Confinante con via Fiume, appartamento di [REDACTED], vano scala, cortile interno, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa.

Intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED], per l'**usufrutto** con diritto di accrescimento per la quota di 1/1
- [REDACTED] (debitore) nato a [REDACTED], per la **nuda proprietà**, per la quota di 1/1.

2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO IN CUI È UBICATO IL LOTTO B

Di seguito si riporta una breve descrizione di quanto rilevato durante il sopralluogo del 10.12.2016; inoltre, a scopo illustrativo, si propongono successivamente alcune immagini, ovvero la foto aerea del fabbricato estratta da Google Earth (cfr. figura 1), la rappresentazione planimetrica (cfr. figura 2) e il rilievo fotografico dell'unità immobiliare (cfr. allegato foto).

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale per civili abitazioni, sito nel Comune di Gravina in Puglia, in zona semicentrale (cfr. foto 0).

Detto edificio possiede una struttura portante intelaiata, costituita da pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi, la quale si sviluppa per sette livelli fuori terra (compresi i piani terreno e rialzato) ed uno interrato.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura di colore marroncino; lo stato conservativo dei prospetti e delle pertinenze esterne può ritenersi complessivamente discreto.

Il fabbricato è dotato di un portone di ingresso, munito di citofono, dal quale si dipartono le rampe di scale e l'ascensore.



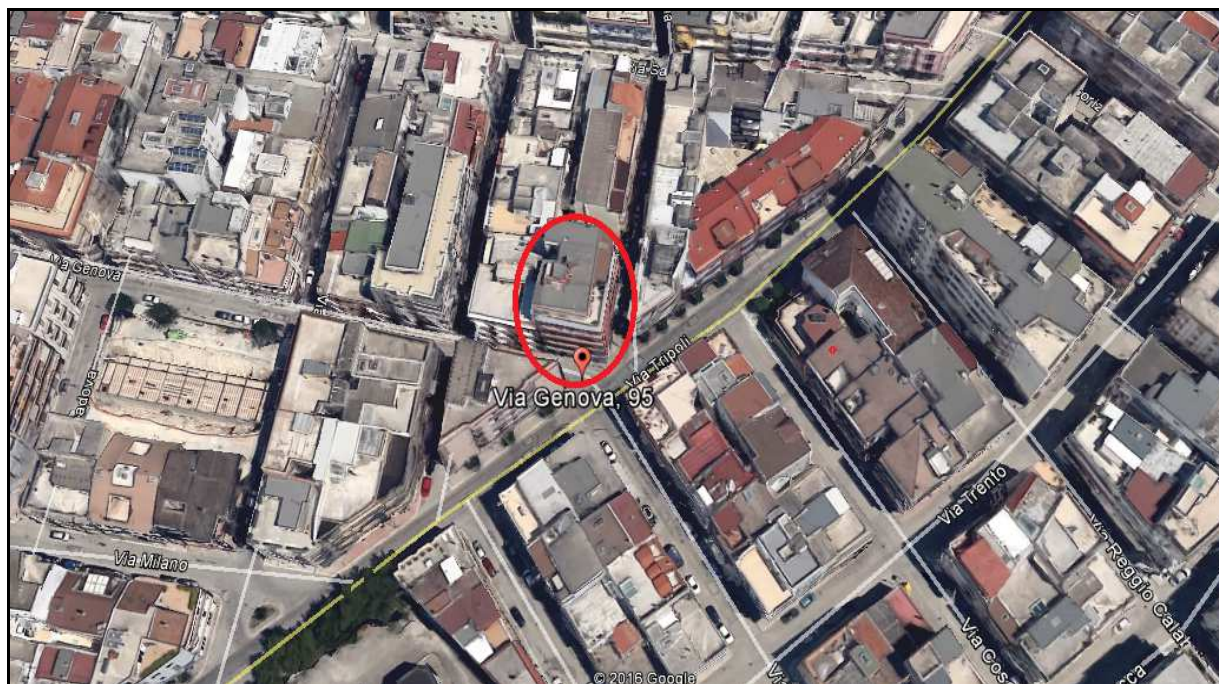


Figura 1 - UBICAZIONE DEL FABBRICATO

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO B

L'appartamento è composto da ingresso-corridoio (cfr. foto 1-2-3), salone (cfr. foto 4-5), due camere da letto (cfr. foto 6-7), cucinino (cfr. foto 8), vano di disimpegno e bagno (cfr. foto 9 - 10). L'immobile risulta inoltre munito di un balcone, sul quale è stata realizzata una veranda (cfr. foto 11-12), un' ampia terrazza chiusa da un patio in legno (cfr. foto 13-14) ed un ripostiglio (cfr. foto 15).

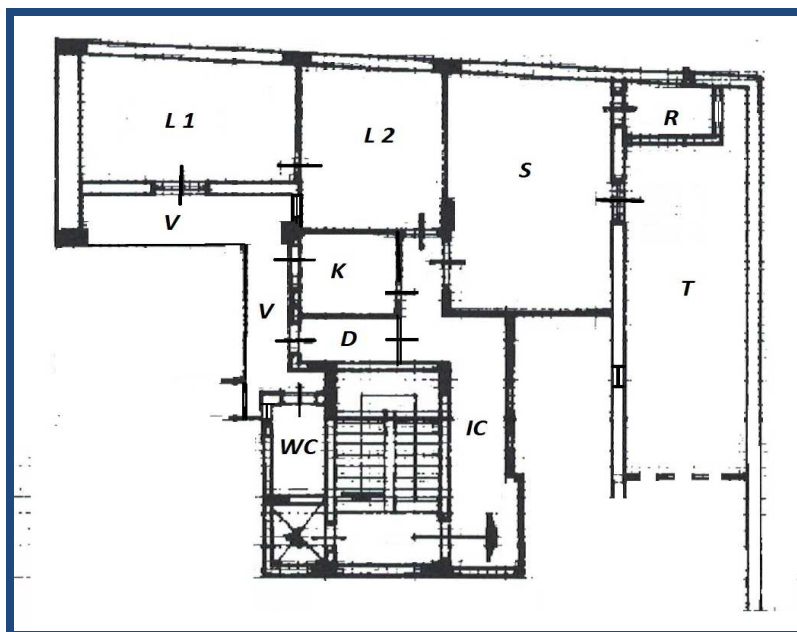


Figura 2 - Rappresentazione planimetrica dell'appartamento (disegno non in scala)

(IC = ingresso-corridoio, S= salone; L1-L2= camere da letto, D= vano di disimpegno; wc= bagno; K=cucinino; V= balcone con veranda; T= terrazza con patio, R = ripostiglio)

Dott. Ing. **Nicola Rubino**

via Pantaleo Carabellese n. 18 , 70126 BARI - P.I: 07515910722

tel. 347.4028728 - pec: nicola.rubino9713@pec.ordingbari.it - email: ing.nicorubino@libero.it



3.1 ASPETTO ARCHITETTONICO - OPERE DI FINITURA - IMPIANTI :

In seguito al sopralluogo esperito il CTU ritiene di poter affermare che l'unità immobiliare presenta un buon aspetto architettonico e una funzionale distribuzione interna. Gli ambienti si presentano sufficientemente ventilati e illuminati.

La qualità e lo stato conservativo delle finiture e dei materiali impiegati, tipici degli anni '70 e '80, possono ritenersi complessivamente buoni, salvo la presenza di sporadiche manifestazioni di ammaloramento degli intonaci.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati di bianco o con altri colori tenui, sui toni del panna e beige, variabili a seconda degli ambienti; il pavimento è rivestito con mattonelle di ceramica (o di materiale simile) di fantasia variabile in funzione dei locali. Il bagno e il cucinino sono rifiniti invece con piastrelle ceramiche posate anche sulle pareti e sanitari di design tradizionale.

L'alloggio, inoltre, è munito di una robusta porta di ingresso, rivestita in legno, infissi in lega leggera e porte interne realizzate in legno e vetro.

Le altezze interne dei vani principali oscillano dai 2,87 metri fino ai 3,04 metri circa, mentre l'altezza del ripostiglio si attesta intorno ai 2,16 metri.

La dotazione impiantistica può ritenersi soddisfacente, in quanto munita di linea telefonica fissa, caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, elementi radianti in ghisa e climatizzatori. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia mentre il sistema fognante è collegato alla rete cittadina. Si è riscontrato che il contatore del gas posto a servizio dell'abitazione in questione, è posizionato sulla terrazza dell'unità immobiliare attigua.

3.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Di seguito, si riportano per i vari ambienti dell'abitazione, le superfici nette rilevate nonché i coefficienti di ponderazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, individuati secondo le indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare e/o in funzione delle principali consuetudini locali.

Non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo delle murature interne/esterne/comuni, le stesse sono state computate nel calcolo della superficie commerciale, applicando una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%, così come suggerito dalle linee guida del Borsino Immobiliare.



| LIV. | Prog. | Locale | Superficie [mq] | Coeff. | Superficie commerciale[mq] |
|--------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| Quinto | 1 | Ingresso-corridoio | 12,09 | 1,00 | 12,09 |
| | 2 | Salone | 21,18 | 1,00 | 21,18 |
| | 3 | Camera L1 | 14,95 | 1,00 | 14,95 |
| | 4 | Camera L2 | 12,76 | 1,00 | 12,76 |
| | 5 | Vano di disimpegno | 2,24 | 1,00 | 2,24 |
| | 5 | Bagno | 7,63 | 1,00 | 7,63 |
| | 7 | Cucinino | 4,59 | 1,00 | 4,59 |
| | 6 | Balcone | 8,31 | 0,25 | 2,08 |
| | 8 | Terrazza | 21,09 | 0,35 | 7,38 |
| | 9 | Ripostiglio | 2,95 | 0,50 | 1,48 |
| | 10 | Totale superficie netta | 107,80 | / | / |
| | / | Incidenza muri interni/esterni/comuni | 7,84 | 1,00 | 7,84 |
| | Totale superficie lorda | 115,64 | / | 94,21 | |

Totale superficie commerciale = 94,21 mq

4. VICENDE TRASLATIVE E FORMALITÀ NEL VENTENNIO

La certificazione notarile del 10.3.2016, prodotta dal dottor Marco Galante, notaio in Montescaglioso, riporta la storia ipotecaria dell'immobile in oggetto, di seguito dettagliata:

1) Atto di vendita a rogito del Notaio Berloco del **27 marzo 1976**, trascritto il 22 aprile 1976 ai nn. 9710/8711, con cui [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], vendevano a [REDACTED] (Gravina in Puglia, 12.12.35) la piena proprietà dei seguenti immobili in Gravina in Puglia, via Genova:

intero quinto piano (comprendente due appartamenti e terrazza annessa); piccolo appartamento al piano rialzato; vano terraneo avente accesso dal civico n. 93 di detta via; posto macchina interrato con accesso dal civico 91; due posti macchina al piano interrato; vano cantina al secondo piano interrato, sottostante al posto macchina sopra descritto; ripostiglio ricavato sotto la rampa di accesso al primo piano interrato; detti immobili sono stati denunciati in UTE in data 21 marzo 1972.

2) Atto di donazione (cfr. allegato 1B) a rogito del notaio Digiesi del giorno **3 ottobre 2003**, trascritto il 10 ottobre 2003 ai nn. 45768/32321, con cui [REDACTED] donava a [REDACTED] ([REDACTED]) la nuda proprietà di un alloggio in gravina in Puglia censito al foglio 103, particella 3155, sub 24; viene imposto come onere al donatario l'obbligo di assistere la donante ed il coniuge [REDACTED] loro vita natural durante (con clausola risolutiva espressa)

Nota: nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, il notaio dott. Marco Galante

Dott. Ing. **Nicola Rubino**

via Pantaleo Carabellese n. 18, 70126 BARI - P.I: 07515910722

tel. 347.4028728 - pec: nicola.rubino9713@pec.ordingbari.it - email: ing.nicorubino@libero.it



ha sottolineato quanto segue: «*si precisa che la particella 3155 deriva dall'atto Berloco del 1976 a favore di [REDACTED]; si precisa altresì che nel 1976 era già in vigore la legge 171/75 e, tuttavia, la signora [REDACTED] ha donato l'intero; per altro nella divisione Digiesi del 2003, [REDACTED] compare in separazione dei beni; di contro, si nota che, nel mutuo Rinaldi del 1997, datori di ipoteca sulla particella 3155 sono entrambi i coniugi*».

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

5.1 GIUDIZI DI CONFORMITÀ E PRINCIPALI VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- I.** Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina, si è appurato che il fabbricato di via Genova 95, è stato realizzato in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Gravina in data 28 agosto 1968 (prat. n. 523/68 e n. 527/68) e successiva variante del 26 giugno 1970 (prat. n. 70/70). Si è anche accertato che il 29 Marzo 1972 il Sindaco di Gravina ha dichiarato abitabile la suddetta palazzina;
- II.** Per l'abitazione in esame, costruita abusivamente al piano superiore del predetto edificio, è stata invece rilasciata la concessione edilizia in sanatoria del 21 marzo 1997 (prat. n. 1413/97, prot. n. 6620/86) (*cf. allegato 2B*), ma non risulta agli atti alcuna attestazione di abitabilità/agibilità che riguardi detto edificio a seguito delle modifiche subite;
- III.** In sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità edilizie tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria allegata alla pratica n. 1413/97, in particolare:
 - a)** L'elaborato planimetrico assentito, riporta una distribuzione dei vani accessori differente da quella reale;
 - b)** Dal progetto si deduce che, originariamente, il balcone dell'abitazione era collegato a quello dell'appartamento attiguo. Allo stato di fatto, invece, si riscontra che i balconi delle due unità immobiliari limitrofe, attualmente verandati, sono divisi da una muratura sovrastata da una finestra della veranda.
 - c)** Il patio in legno installato sulla terrazza dell'alloggio pignorato, nonché la precitata veranda costruita sul balcone, sono opere abusive poichè realizzate in assenza del permesso di costruire.

Si precisa che le difformità di cui ai punti a) e b), non implicano un aumento della volumetria e/o superficie utile dell'immobile, pertanto, potrebbero essere sanate ai sensi dell'articolo 37 comma 1 del DPR 380/01, il quale precisa che *“la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività*



comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro”, fermo restando che l'importo della sanzione e ulteriori disposizioni nel merito potranno essere determinate dagli uffici competenti solo in fase istruttoria.

Le difformità di cui al punto c) determinano, invece, un aumento della superficie coperta e della volumetria; di conseguenza, occorrerebbe rimuovere tali manufatti, ripristinando lo stato dei luoghi. Per la rimozione del patio e della veranda si presume un costo indicativo “a corpo” pari a € 2.200,00, comprensivo degli oneri per lo smaltimento dei materiali presso una discarica autorizzata.

IV. Sono state riscontrate alcune **difformità catastali**, ossia la planimetria catastale estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (*cf. allegato 3B*), risulta difforme dallo stato dei luoghi. In particolare si evidenzia quanto segue:

- La distribuzione effettiva dei vani accessori non corrisponde a quella rappresentata nell'elaborato planimetrico;
- Le destinazioni d'uso reali di alcuni ambienti, non coincidono a quelle indicate nella planimetria;
- Il patio e la veranda non risultano accatastate.
- Sulla terrazza dell'appartamento in esame, si affaccia una finestra di un vano dell'abitazione attigua; tale apertura non è rappresentata nella planimetria catastale;
- La visura catastale riporta il civico n. 91 di via Genova anzicchè il 95.

Pertanto, conclusa la regolarizzazione edilizio-urbanistica, occorrerà provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale e all'aggiornamento della toponomastica presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, sostenendo un costo presunto indicativo di € 300,00.

VII. Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

VIII. Concluse la suddette procedure ed ultimati i lavori di ripristino dei luoghi, occorrerà inoltrare agli uffici competenti idonea richiesta per il rilascio dell'agibilità. Per il rilascio di tale attestazione potrebbero rendersi necessari ulteriori interventi di adeguamento e di messa a norma, i cui costi non sono al momento quantificabili.

IX. Le procedure di regolarizzazione dovranno essere svolte necessariamente con il supporto di un tecnico abilitato, il cui compenso verrà determinato dal professionista nel momento in cui si definirà l'incarico.



5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE DOVRANNO ESSERE CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

1) **Art. 3062/320** del 28 gennaio 1997, formalità per **ipoteca volontaria** per atto a rogito del Notaio Rinaldi del giorno 24 gennaio 1997, pubblicità a favore della Banca del Salento e contro [REDACTED] e [REDACTED], a garanzia di un finanziamento di lire 100.000.000, del valore di lire 200.000.000, gravante sui seguenti beni in Gravina in Puglia:

alloggio foglio 103, p.lla 3155, sub 24;

alloggio foglio 103, p.lla 3155, sub 25.

2) **Art. 27231/3563** del 9 luglio 2015, formalità per **ipoteca giudiziale** per Tribunale di Bari in data 24 giugno 2015, pubblicata a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna e contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], a garanzia dell'importo di euro 41.403,83, del valore di euro 49.203,83, oltre spese ed interessi, gravante sui seguenti beni in Gravina in Puglia:

- proprietà [REDACTED]:

alloggio foglio 85, particella 426, sub 2;

locale foglio 85, particella 766, sub 1;

locale foglio 85, particella 766, sub 2;

locale foglio 85, particella 766, sub 3;

locale foglio 85, particella 426, sub 3;

locale foglio 103, particella 3155, sub 6;

locale foglio 103, particella 3155, sub 1;

locale foglio 103, particella 3155, sub 15.

- proprietà [REDACTED]:

alloggio foglio 85, particella 366, sub 5;

locale foglio 85, particella 366, sub 7;

locale foglio 85, particella 366, sub 8;

terreno foglio 85, mappale 629;

- proprietà [REDACTED]:

nuda proprietà alloggio foglio 103, particella 3155, sub 24;

- proprietà [REDACTED] per 1/6 e proprietà [REDACTED] per 1/6:

terreno foglio 85, p.lle 625 e 628.

3) **Art. 7161/5510** del 15 febbraio 2016, formalità per **pignoramento** per Tribunale di Bari del 23 gennaio 2016, pubblicata a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna e contro [REDACTED]



██████████, ██████████ e ██████████, per un credito di euro 45.691,06, oltre spese ed interessi, gravante sui seguenti beni in Gravina in Puglia:

- proprietà ██████████:

alloggio foglio 85, particella 426, sub 2;
 locale foglio 85, particella 766, sub 1;
 locale foglio 85, particella 766, sub 2;
 locale foglio 85, particella 766, sub 3;
 locale foglio 85, particella 426, sub 3;
 locale foglio 103, particella 3155, sub 6;
 locale foglio 103, particella 3155, sub 1;
 locale foglio 103, particella 3155, sub 15.

- proprietà ██████████:

alloggio foglio 85, particella 366, sub 5;
 locale foglio 85, particella 366, sub 7;
 locale foglio 85, particella 366, sub 8;
 terreno foglio 85, mappale 629;

- **proprietà ██████████:**

nuda proprietà alloggio foglio 103, particella 3155, sub 24;

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente abitato dalla signora ██████████, in qualità di usufruttuaria del bene nonchè madre del signor ██████████.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante le operazioni peritali, il CTU ha richiesto all'amministratore del condominio le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- ogni altra informazione condominiale utile.

In data 24/01/2017, l'amministratore dello stabile ha trasmesso al sottoscritto le seguenti indicazioni:

«L'appartamento del quinto piano ha una spesa mensile di € 30,00.

A fine anno c'è un conguaglio che determina eventuali spese aggiuntive.



Non risultano attualmente cause in corso»

8. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno applicare il criterio di stima **sintetico-comparativo**, che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

La stima fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadro o il metro cubo commerciabile ed è definito anche empirico in quanto fa perno sull'esperienza diretta del mercato. Il prezzi unitari utilizzati sono stati rilevati attraverso le indagini di mercato svolte e successivamente mediate anche attraverso il confronto con la banca dati dell'Agenzia del Territorio

Le quotazioni rilevate sono le seguenti:

- Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - abitazioni civili in stato conservativo normale – da un minimo di 1150,00 €/mq ad un massimo di 1550,00 €/mq;
- Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale – da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 1100,00 €/mq;
- Per gli operatori dell'intermediazione immobiliare - abitazioni di tipologia e ubicazione analoga a quella in esame - da un minimo di 1000,00 €/mq ad un massimo di 1500,00 €/mq.

Valutate le caratteristiche del bene in oggetto, la sua consistenza, le sue dotazioni, il suo stato conservativo, la sua posizione e le condizioni attuali di mercato, si ritiene congruo considerare un valore unitario medio pari ad €/mq 1350,00.

Pertanto il valore di mercato della **piena proprietà** dell'immobile risulta pari a:

$$V = 1.350,00 \text{ €/mq} \times 94,21 \text{ mq} = \text{€ } 127183,50$$

Il valore della **nuda proprietà** (Vnp) è stato determinato come valore di mercato del bene al termine dell'usufrutto (Vm), scontato al momento della stima:

$$\begin{aligned} V_{np} &= V_m \times 1/q^n = \text{€ } 127183,50 \times 1/(1,03)^5 = \\ &= \text{€ } 127183,50 \times 1/1,159 = \text{€ } 109.735,55 \end{aligned}$$

Vm = valore dell'appartamento

n = vita attesa dell'usufruttuario (5 anni - valore ipotizzato)

r = saggio di attualizzazione considerato = 3%

q = (1 + r)



8.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Considerando l'abbattimento forfettario del 15% previsto dalla procedura esecutiva, il valore di mercato della nuda proprietà precedentemente individuato è stato corretto nel seguente modo:

- Abbattimento forfettario (*pari al 15% del valore di mercato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia sui vizi occulti*):
€ 16.460,33;
- Spese indicative di cui al paragrafo 5.1 punto III lettera c) e punto IV:
€ 2.200,00 + € 300,00 = € 2.500,00

Pertanto, il **valore di mercato del Lotto B** è stato corretto nel seguente modo:

$$V_B = 109.735,55 - (\text{€ } 16.460,33 + \text{€ } 2.500,00) = \text{€ } 90.775,22$$

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente "RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO B", composta da 11 (undici) pagine, restando a disposizione del G.E. per quanto eventualmente necessario.

Si allegano i seguenti fascicoli:

| ELABORATO FOTO LOTTO B | |
|----------------------------|--|
| Fotografie da n. 1 a n. 15 | |

| ALLEGATI LOTTO B | |
|------------------|--------------------------|
| Allegato 1B | Atto di provenienza |
| Allegato 2B | Concessione in sanatoria |
| Allegato 3B | Planimetria catastale |

Bari 24/03/2017

Il CTU

Dott. Ing. Nicola Rubino



Con provvedimento del 13.05.2021, il Giudice dell'Esecuzione, a seguito dell'istanza del Delegato depositata in data 11.05.2020, ha chiesto al CTU di fornire le precisazioni in ordine a quanto segnalato dal Delegato.

In detta istanza, il professionista incaricato della vendita, riferendosi al Lotto B, precisa che <<.....dall'atto di vendita del 27.3.1976 per atto Notar Berloco di Altamura Rep. n. 45176 Racc. n. 11004, risulta l'acquisto in favore di _____ di 2 appartamenti, uno con la porta di fronte e l'altro con la porta di ingresso a sinistra (quest'ultimo oggetto di pignoramento), il tutto con terrazze annesse. Dal medesimo atto risulta che nella vendita "sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e precisamente , sulla terrazza scoperta superiore all'ultimo piano". L'atto prosegue "Si precisa che la terrazza soprastante il piano attico resta di esclusiva proprietà dell'acquirente", ovvero di _____ >>.

Concludendo la propria osservazione, il Delegato afferma <<A questo punto sorge spontaneo l'interrogativo circa l'attuale titolarità della terrazza sovrastante il quinto piano. In particolare si chiede al CTU di precisare se detta terrazza sia da considerarsi comune a tutto lo stabile condominiale; se sia di esclusiva pertinenza dell'immobile pignorato al quinto piano di proprietà di _____ o se invece debba considerarsi di pertinenza dell'altro appartamento adiacente al quinto piano, di proprietà di _____ >>

Rispondendo al quesito postogli, il CTU ritiene di dover far presente, preliminarmente, che dal succitato atto di vendita si evince che alla signora _____ veniva trasferita la proprietà di alcune delle unità immobiliari che compongono lo stabile di via Genova 95, e precisamente: due appartamenti al piano quinto con terrazza a livello, un piccolo appartamento al piano rialzato, un vano a piano terra con bagno, un garage al piano interrato, due posti auto al piano interrato, un vano al secondo piano interrato ed un ripostiglio sotto la rampa di discesa al piano interrato.

Per quanto anzidetto, il CTU può dedurre che l'espressione utilizzata dal Notaio Berloco, ossia "nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni e precisamente sul vano portone e vano scala, ecc. , **sulla terrazza scoperta superiore all'ultimo piano e su tutto comunque sia ritenuto comune per uso legge e destinazione**", voglia significare che ogni unità immobiliare venduta alla _____ , veniva trasferita insieme al corrispondente diritto di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, elencate nel medesimo atto, tra cui figura anche la terrazza scoperta superiore all'ultimo piano.

Diversamente, dall'espressione "Si precisa che la terrazza soprastante il piano attico **resta di esclusiva proprietà dell'acquirente**", si può desumere che detta terrazza debba invece rimanere di proprietà esclusiva della signora _____ .



Tuttavia, quest'ultima locuzione risulta evidentemente contraddittoria rispetto alla precedente e, nel contempo, illogica in quanto la terrazza non sarebbe mai potuta "restare" (o rimanere) all'acquirente, giacché la signora subentrava al venditore al momento della stipula dell'atto.

A tal riguardo, il CTU ipotizza che la reale intenzione del notaio fosse quella di riservare al proprietario dello stabile (recentemente costruito e forse non ancora costituito in condominio) la terrazza che sarebbe divenuta bene comune dello stabile; tuttavia, il notaio utilizzando l'espressione "*Si precisa che la terrazza soprastante il piano attico resta di esclusiva proprietà dell'acquirente*", potrebbe aver commesso l'errore materiale di scrivere la parola "acquirente" al posto di "venditore".

Ad ogni buon conto, si fa notare che dall'esame della successiva vicenda traslativa degli immobili in questione, ovvero l'atto di donazione del 3.10.2003 per Notar Domenico Digiesi (allegato alla relazione di CTU), il rogante non ha dato alcuna indicazione in ordine all'eventuale titolarità della terrazza; infatti, egli ha solamente precisato "*Quanto donato viene trasferito con ogni diritto accessorio, accessione e pertinenza ed, in particolare, per le unità immobiliari facenti parte del fabbricato alla via Genova n. 95, con la quota proporzionale di condominio sulle parti del fabbricato, di cui gli immobili donati sono parte, che sono comuni per legge, destinazione e titoli di provenienza*".

Successivamente, Il Delegato riferendosi al Lotto C precisa che <<..... dall'atto di vendita del 27.3.1976 per atto Notar Berloco Rep. n. 45176 Racc. n. 11004, risulta l'acquisto in favore di di locale al piano terra con retrostante gabinetto. A pag. 5 della Sua relazione emerge che il bene va considerato come vano unico con esclusione del bagno e del ripostiglio. Quanto all'esclusione del ripostiglio dall'individuazione del bene C3, detta esclusione trova conferma da quanto emerge dall'atto di donazione Rep. n. 49313 Racc. n. 19100. In particolare da detto atto risulta che il ripostiglio ricavato sotto la rampa di discesa al primo piano interrato è stato donato dalla Sig.ra , unitamente all'altro appartamento posto al quinto piano (fg. 103 part. 3155 sub. 25), alla Sig. ra . Si chiede pertanto, se alla luce di dette risultanze, il bagno, già annoverato nell'atto di compravendita del 1976, sia da considerarsi rientrante nel bene C3 (anche tenendo conto della sua estensione) oppure no, precisando, in tale ultima ipotesi a chi si appartenga >>.

Orbene, rispondendo al secondo quesito, lo scrivente ritiene opportuno premettere che il CTU ha desunto la consistenza dell'immobile "C3" principalmente dalla descrizione del bene, riportata nell'atto di donazione del 2003, la quale non cita l'esistenza di un bagno appartenente al locale.



Di conseguenza, il CTU ha escluso l'ipotesi che il "retrostante gabinetto", richiamato nell'atto di compravendita del 1976, potesse corrispondere al bagno posizionato posteriormente al locale in questione, riscontrato al momento del sopralluogo. Infatti, il CTU ha ritenuto che, date le numerose modifiche dello stato dei luoghi avvenute negli anni, il "retrostante gabinetto" fosse stato rimosso e di conseguenza risultasse incluso all'interno del perimetro dell'immobile in esame.

Per giunta, sulla planimetria estratta dal catasto, purtroppo non chiaramente leggibile, è annotata una misura del vano locale che esclude l'annessione del vano accessorio.

Ciò premesso, a seguito delle osservazioni del Delegato, il CTU ha riesaminato la questione partendo dall'esame dei confini dell'immobile, riportati dell'atto notarile del 1976.

Da tale studio è emerso che il bagno retrostante debba invece ritenersi incluso all'interno dell'unità immobiliare "C3"; nel contempo, il CTU ha evinto che nel successivo atto notarile del 2003, la descrizione dei confini risulta incompiuta e che la misura annotata sulla planimetria catastale sia stata tracciata in modo errato.

Per quanto concerne le osservazioni del Delegato circa la legittimità edilizio-urbanistica del locale e dell'annesso bagno, valgono le considerazioni già fatte dal CTU nella propria relazione.

Per tali ragioni, il CTU ha provveduto a rettificare tale inesattezza dai propri elaborati (Relazione di stima Lotto C e Planimetria C3), che deposita unitamente alla presente.

Con osservanza.

Bari 09/06/2021

Il CTU

Ing. Rubino Nicola

