

**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:**

**[REDACTED] + ALTRI 2**

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO C**



## 1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO C

Il **LOTTO C** consta nella **proprietà** dei seguenti immobili:

**C1) Locale rimessa al primo piano interrato, con accesso dalla rampa alla via Genova 91, sito in Gravina in Puglia.**

Censito nel Catastato Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al **foglio 103, particella 3155, subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita euro 61,15, indirizzo via Genova 91, piano S1, interno 4.

Confinante con via Genova, posto macchina di [REDACTED] o suo avente causa, spazio condominiale di manovra e posto macchina di [REDACTED] o suo avente causa.

**C2) Appartamento al piano rialzato, con porta d'ingresso a sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da due vani ed accessori** (come da atto di provenienza).

Censito nel Catastato Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al **foglio 103, particella 3155, subalterno 15**, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 43 mq, rendita euro 433,82, indirizzo via Genova 91, piano 1.

Confinante con androne, via Genova, proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa e rampa di discesa.

**C3) Locale al piano terra con ingresso dalla via Genova 93, sito in Gravina in Puglia.**

Censito nel Catastato Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al **foglio 103, particella 3155, subalterno 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita euro 283,43, indirizzo via Genova 93, piano T.

Immobili intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI È UBICATO IL LOTTO C

Di seguito, si riporta una breve descrizione di quanto rilevato durante il sopralluogo; inoltre, a scopo illustrativo, si propongono alcune immagini, ovvero la foto aerea del fabbricato estratta da Google Earth, le rappresentazione planimetriche degli immobili (cfr. figura 1, 2, 3) ed il rilievo fotografico allegato (cfr. allegato foto).

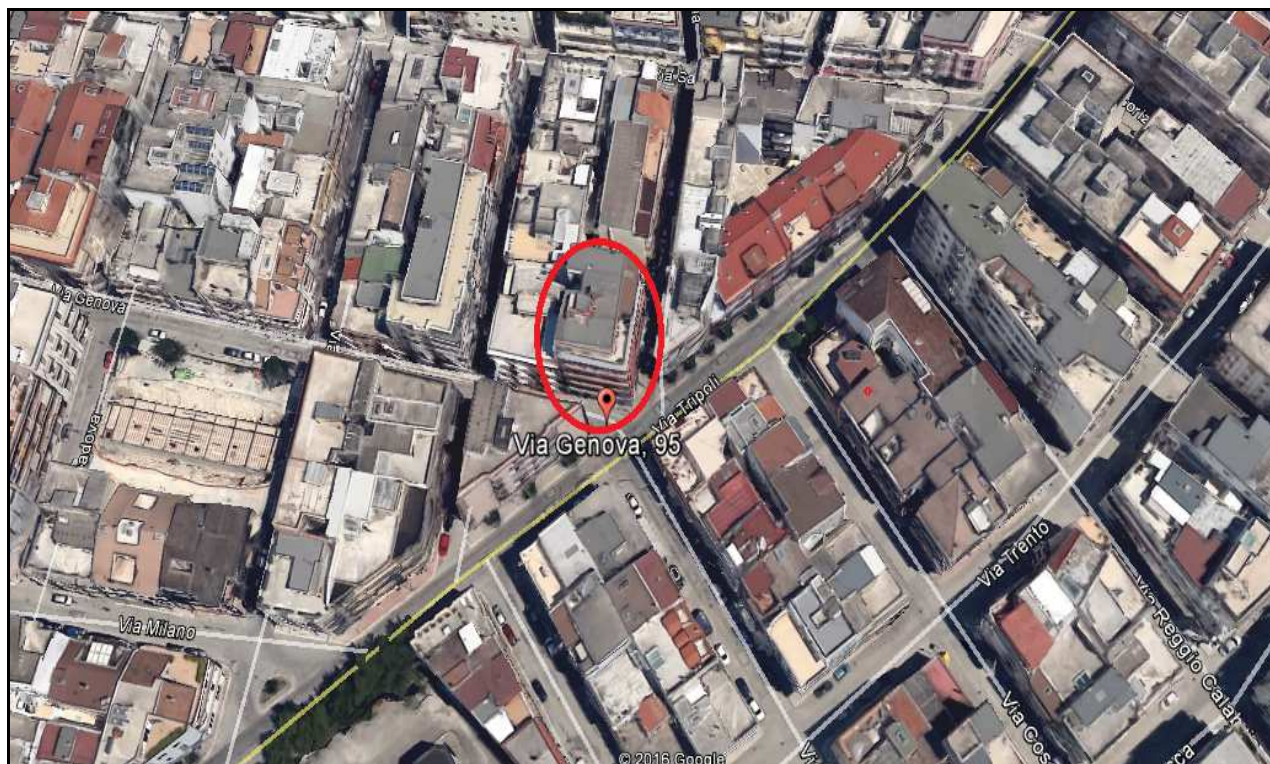
Gli immobili in esame fanno parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Gravina in Puglia, in zona semicentrale, alla via Genova 95 (cfr. foto 1-2).

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



UBICAZIONE DEL FABBRICATO (fonte Google Heart)

### 3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO C

#### C1) Locale rimessa al piano interrato (cfr. fig. 1):

Al piano terra del suddetto edificio, al civico n. 91 della predetta strada, è ubicata una porta basculante in ferro, da cui si diparte una rampa carrabile per il transito dei veicoli verso il piano interrato del fabbricato (cfr. foto 3). Inoltre, all'interno del portone della medesima palazzina è collocata una scala di gradini che conduce verso il piano inferiore dello stabile.

Il box auto in esame è contraddistinto con l'interno "4" e risulta formato da un unico ambiente a pianta trapezoidale (cfr. foto 4 - 5). La sua altezza utile interna si attesta intorno ai 2,98 metri.



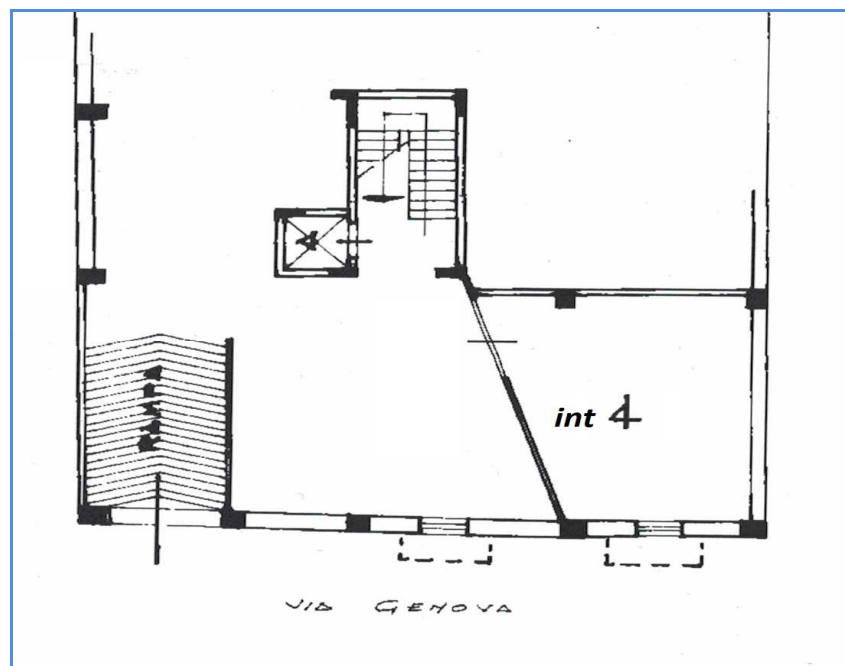


Fig. 1 - Rappresentazione planimetrica del locale rimessa al piano interrato  
E dell'area di manovra (disegno non in scala)

## C2) Appartamento al piano rialzato (cfr. fig. 2):

Dal portone dello stabile si eccede al corpo scala; la porta d'ingresso dell'unità immobiliare è posizionata a sinistra di chi salendo dette scale giunge sul pianerottolo (cfr. foto 2).

L'alloggio è composto da ingresso (cfr. foto 9-10), due stanze (cfr. foto 11-12) e un bagno (cfr. foto 13).

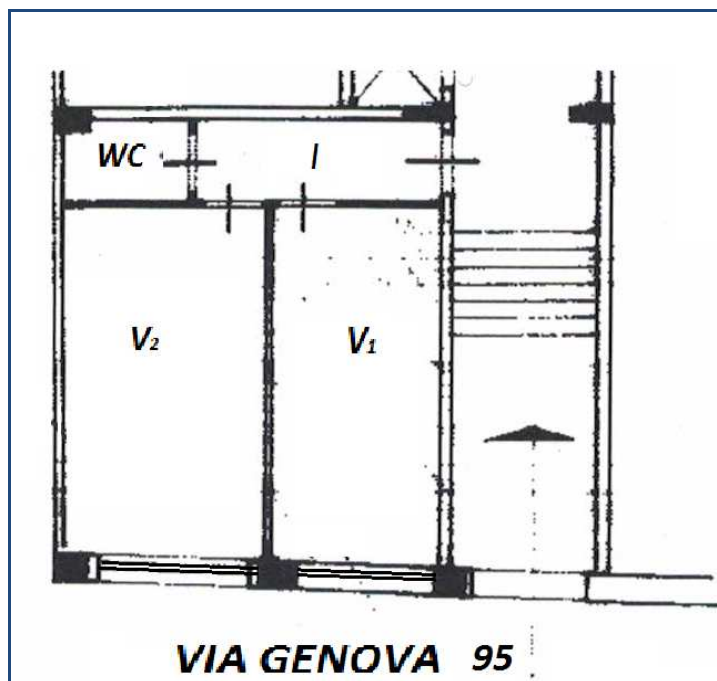


Fig. 2 - Rappresentazione planimetrica dell'abitazione al piano rialzato (disegno non in scala)  
(I= ingresso , V1 = stanza ; V2= stanza, wc = bagno)



### C3) Locale al piano terra (cfr. fig. 3):

Detta unità immobiliare ha ingresso da via Genova 93. L'accesso al locale è assicurato da una saracinesca in ferro che protegge una porta-finestra in metallo (cfr. foto 14-15).

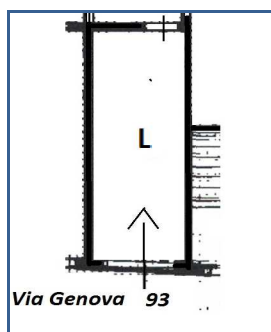
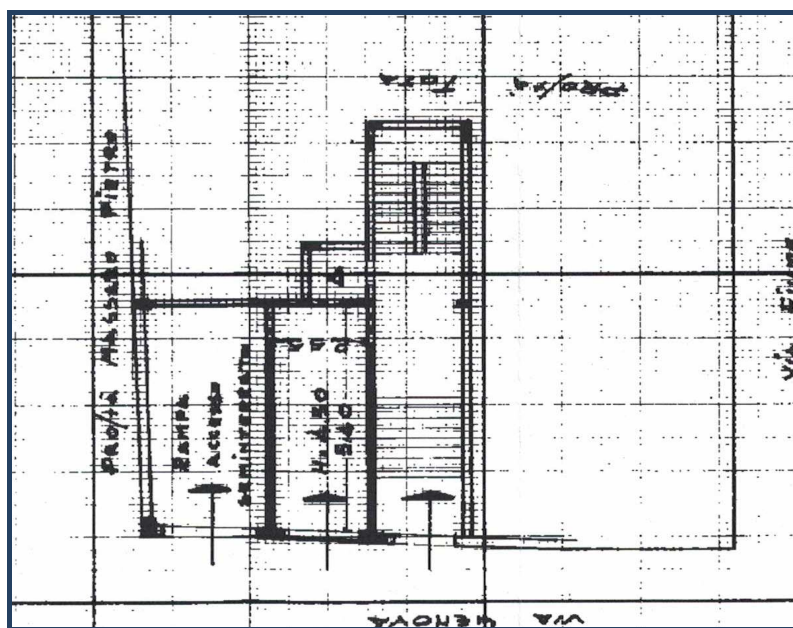


Fig. 3 - Rappresentazione planimetrica del locale al piano terra  
(disegno non in scala)

*Nota:* si precisa che durante il sopralluogo esperito, il CTU ha constatato che il locale al piano terra, censito al foglio 103, particella 3155, subalterno 1, risulta collegato con una porta a un bagno retrostante che, a sua volta, comunica con un ripostiglio ricavato sotto la rampa di discesa collocata nel portone dello stabile.

Al riguardo, si precisa che nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, redatta il 21.03.72, si intravede una linea in grassetto che percorre esclusivamente il perimetro del locale con accesso dal civico 93 di via Genova (cfr. figura seguente) ma non il perimetro del bagno e del ripostiglio; inoltre, nella richiamata planimetria, non si rileva la porta di passaggio esistente tra il locale in questione ed il servizio igienico retrostante. Per aggiunta, la consistenza dell'unità immobiliare indicata nella visura catastale è di 16 mq, valore che è prossimo alla superficie netta misurata dal CTU all'interno del locale (14,85 mq), esclusi bagno e ripostiglio.

In virtù di tali considerazioni, il CTU ha dedotto che l'unità immobiliare pignorata è costituita da un'unico vano, ossia dal locale rappresentato nella figura in alto (fig. 3), con accesso dal civico 93, il quale, pertanto, confina con la rampa carrabile che conduce al piano interrato dello stabile, con un bagno retrostante e con un ripostiglio ricavato sotto la rampa di scalini collocata nel portone dello stabile.



Stralcio della planimetria catastale del locale al piano terra  
(planimetria del 1972 - "ultima planimetria in atti")

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:**

#### **C1) Locale rimessa al piano interrato:**

In seguito al sopralluogo esperito, il CTU ritiene di poter affermare che l'unità immobiliare presenta un discreto aspetto architettonico. La qualità e lo stato conservativo delle finiture possono ritenersi complessivamente mediocri, difatti, sono state riscontrate alcune manifestazioni di degrado e di ammaloramento degli intonaci, causati dalla vetustà ma anche dall'umidità. Inoltre, le pareti sono parzialmente intonacate, mentre il pavimento è rivestito con mattonelle di ceramica.

Il locale è munito di una porta di accesso in ferro di tipo scorrevole.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, è stato riscontrato un rubinetto per l'erogazione idrica nonchè una lampada a soffitto per l'illuminazione artificiale. Il locale è attraversato da una condotta che probabilmente appartiene al sistema fognante condominiale (cfr. foto 6-7).

Dalle informazione acquisite durante il sopralluogo, si è dedotto che l'immobile sarebbe collegato elettricamente al contatore di una abitazione posta al quinto piano dell'edificio, appartenente ad un parente del debitore (cfr. foto 8)

#### **C2) Appartamento al piano rialzato:**

L'unità immobiliare presenta un discreto aspetto architettonico e una distribuzione interna funzionale. Gli ambienti sono sufficientemente illuminati e ventilati, la qualità delle finiture e dei materiali impiegati può ritenersi complessivamente modesta, mentre lo stato conservativo buono.

I vani sono intonacati e tinteggiati di bianco, mentre il pavimento è rivestito con laminato di parquet; il bagno, invece, è rifinito con piastrelle ceramiche, posate anche sulle pareti e sanitari di design tradizionale.

L'alloggio è provvisto di una robusta porta di ingresso rivestita in legno, finestre, persiane e porte interne realizzate in legno.

La dotazione impiantistica è composta da scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, citofono e sistema fognante collegato alla rete cittadina; tuttavia l'immobile si presenta sprovvisto di impianto di riscaldamento e di allacciamento alla rete gas di città.

#### **C3) Locale al piano terra:**

In seguito all'ispezione svolta, il CTU ritiene di poter affermare che detta unità immobiliare presenta un discreto aspetto architettonico. La qualità dei materiali e delle finiture può ritenersi complessivamente economica, mentre lo stato manutentivo buono.

Il locale risulta regolarmente intonacato, tinteggiato e pavimentato con mattonelle di ceramica o di materiale simile. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia.



### 3.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Di seguito si riportano le superfici degli immobili, valutate anche con l'ausilio della documentazione tecnica agli atti, nonchè i coefficienti di ponderazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, valutati secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e/o in funzione delle principali consuetudini locali.

#### C1) Locale rimessa al piano interrato

LIV.	Prog.	Locali	Superficie [mq]	H (m)	Coeff.	Superficie commerciale[mq]
-1°	1	Locale rimessa (interno n. 4)	28,71	2,98	1,00	28,71
	/	<b>Totale superficie netta</b>	<b>28,71</b>		/	/
	/	Incidenza muri interni/esterni/comuni	4,16		1,00	4,16
		<b>Totale superfice lorda</b>	32,87		/	<b>32,87</b>

#### C2) Appartamento al piano rialzato

LIV.	Prog.	Locale	Superficie [mq]	H (m)	Coeff.	Superficie commerciale[mq]
Rialz.	1	Ingresso (I)	4,10	2,65÷2,90	1,00	4,10
	2	Stanza (V <sub>1</sub> )	13,73	2,41	1,00	13,73
	3	Stanza (V <sub>2</sub> )	14,90	2,63	1,00	14,90
	4	Bagno (WC)	2,00	2,65	1,00	2,00
	/	<b>Totale superficie netta</b>	<b>34,73</b>	-	/	/
	/	Incidenza muri interni/esterni/comuni	4,96	-	1,00	4,96
		<b>Totale superfice lorda</b>	39,69	-	/	<b>39,69</b>

#### C3) Locale al piano terra

LIV.	Prog.	Locale	Superficie [mq]	H (m)	Coeff.	Superficie commerciale [mq]
Terra	1	Vano	14,85	2,16	1,00	14,85
	/	<b>Totale superficie netta</b>	<b>14,85</b>	-	-	-
	/	Incidenza muri interni/esterni/comuni	2,18	-	1,00	2,18
		<b>Totale superfice lorda</b>	17,03	-	-	<b>17,03</b>



#### 4. VICENDE TRASLATIVE E FORMALITÀ NEL VENTENNIO

La certificazione notarile del 10.3.2016, prodotta dal dottor Marco Galante, notaio in Montescaglioso, riporta le vicende traslative che hanno interessato l'immobile in questione, così distinte:

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 denunziati in UTE in data 21 marzo 1972.

2) **Atto di donazione** (cfr. *allegato 1C*) a rogito del notaio Digiesi del giorno **3 ottobre 2003**, trascritto il 10 ottobre 2003 ai nn. 45770/32323, con cui [REDACTED] donava a [REDACTED]

[REDACTED] ( ) la piena proprietà dei seguenti immobili in Gravina in Puglia:

- locale censito al foglio 85, particella 426, sub 1; si precisa che dal sub 1 ex particella 13 è scaturito l'attuale sub. 2 della stessa particella 426; dalla particella 426 è scaturita anche la particella 766, che, quale ente urbano, ha, a sua volta, originato i subalterni 1, 2 e 3 della stessa particella 766; inoltre, in sopraelevazione del sub. 2 della particella 426, è sorto il locale sub.3 della stessa particella 426.

- locale censito al foglio 103, particella 3155, sub. 1;
- locale censito al foglio 103, particella 3155, sub. 6;
- locale censito al foglio 103, particella 3155, sub. 15;
- 1/6 terreno foglio 85, particella 625;
- 1/6 terreno foglio 85, particella 628.

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

Si premette che presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina, il CTU ha 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) (*cf. allegato 2C*). Si è accertato, inoltre, che il 29 Marzo 1972 il Sindaco di Gravina ha dichiarato abitabile la suddetta palazzina.

Per l'unità immobiliare al piano rialzato e per il quinto piano di detta palazzina è stata invece rilasciata la concessione edilizia in sanatoria del 21 marzo 1997 (prat. n. 1413/97, prot. n. 6620/86) (*cf. allegato 3C*), **ma non risulta agli atti alcuna attestazione di abitabilità/agibilità che riguardi detto edificio a seguito delle modifiche subite.**

#### 1) Per il locale rimessa al piano interrato:

- In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi del locale e il progetto assentito, in particolare:
  - a) nella planimetria allegata alla pratica n. 523/68, il livello interrato del fabbricato è rappresentato come piano destinato anche al parcheggio, privo di perimetrazioni murarie interne tra i singoli posti auto. Pertanto, si ritiene che la realizzazione dei tramezzi che attualmente delimitano e individuano il box auto del debitore, sia stata eseguita in assenza di titolo abilitativo.
  - b) il finestrino collocato nella muratura perimetrale dell'edificio, che consente la ventilazione del box auto, è posizionato in modo difforme rispetto alla planimetria.

Si precisa che le suddette difformità non implicano un aumento della volumetria e/o della 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.**
- Non sono state riscontrate significative **difformità catastali** tra la planimetria catastale estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (*cf. allegato 4C*) e lo stato di fatto del locale.
- Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.



- Concluse la suddette procedure, occorrerà inoltrare agli uffici competenti idonea richiesta per l'eventuale rilascio dell'agibilità. Per il rilascio di tale attestazione potrebbero rendersi necessari interventi di adeguamento e di messa a norma, i cui costi non sono al momento quantificabili

## 2) Per l'abitazione al piano rialzato:

Si premette che, con riferimento al progetto allegato alla variante del 26 giugno 1970 (prat. n. 70/70), confrontando il prospetto su via Genova con lo stato di fatto dell'edificio, si deduce che una porzione del piano terra originario della palazzina, è stata divisa in due livelli, mediante l'interposizione di un solaio. Da tale frazionamento, eseguito illegittimamente, si sono generati il locale al piano al terra e l'abitazione in esame al piano rialzato. Quest'ultima è stata successivamente legittima dalla Concessione Edilizia in sanatoria del 21 marzo 1997 (prat. n. 1413/97, prot. n. 6620/86)

- In sede di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti **difformità edilizie**, tra lo stato dei luoghi della dimora e il progetto assentito, ovvero:
  - a) Nell'atto di compravendita del notaio Berloco del 27 marzo 1976 e successivamente nell'atto di donazione a rogito del notaio Digiesi del 3 ottobre 2003, l'unità immobiliare in esame viene definita «appartamento», mentre nel progetto allegato alla licenza edilizia in sanatoria (pratica n. 1413/97), presentato nell'anno 1986, non viene dichiarata la destinazione d'uso dell'immobile. Per di più, si riscontra che detta unità immobiliare risulta identificata catastalmente con la categoria A/10 (ufficio), sin dal momento della sua "costituzione" catastale, che risale alla data del 1.3.1991, ma non risulta agli atti un titolo abilitativo che legittimi tale destinazione d'uso.
  - b) Le dimensioni planimetriche effettive degli ambienti risultano differenti da quelle assentite;
  - c) Nella planimetria di progetto le due stanze dell'abitazione sono intercluse e inaccessibili risultando in difformità con lo stato dei luoghi.

Poichè tali abusi non implicano un aumento della volumetria complessiva e/o della superficie utile, potrebbero essere sanati ai sensi del precitato articolo 37 comma 1 del DPR 380/01, fermo restando che l'importo della sanzione e ulteriori disposizioni nel merito potranno essere determinate dagli uffici competenti solo in fase istruttoria.

- Sono state riscontrate alcune **difformità catastali** tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria ufficiale estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (*cfr. allegato 4C*), agli atti del castasto sin dal 21 marzo 1972. In particolare, si evidenzia che:
  - a) anche nell'elaborato grafico catastale, la prima stanza a sinistra per chi entra dall'ingresso, è interclusa ed inaccessibile, pertanto, in difformità dallo stato dei luoghi.



Inoltre, detta stanza è contrassegnata con la scritta «NO», indicazione che induce a ipotizzare che al momento del censimento catastale dell'unità immobiliare, detto vano apparteneva ancora all'unità originaria del piano terra, prima della sua scissione in due livelli.

Ad ogni buon conto, nell'atto di compravendita del notaio Berloco del 27 marzo 1976, l'immobile viene definito «*piccolo appartamento con due vani e gabinetto al piano rialzato*» e, successivamente, nella donazione a rogito del notaio Digiesi del 3 ottobre 2003, quale «*appartamento al piano rialzato, con porta d'ingresso a sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da due vani ed accessori*». Di conseguenza, può dedursi che il vano in questione è parte dell'immobile trasferito al debitore ma, probabilmente, non si è mai provveduto alla compilazione di una planimetria aggiornata, dopo la scissione dell'originario piano terra.

b) Le altezze effettive dei vani risultano inferiori a quella indicate nella planimetria catastale pari a 2,70 metri.

c) La visura catastale riporta erroneamente il civico n. 91 di via Genova anzichè il n. 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.

- Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.
- Concluse le suddette procedure, occorrerà inoltrare agli uffici competenti idonea richiesta per l'eventuale rilascio dell'agibilità. Per il rilascio di tale attestazione potrebbero rendersi necessari interventi di adeguamento e di messa a norma, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Al riguardo, occorre precisare che l'altezza utile misurata nei vani principali dell'immobile (cfr. tabella paragrafo 5.2) risulta inferiore all'altezza minima di 2,70 metri, fissata per il locali di abitazione dal Decreto Ministeriale delle Sanità del 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione". Pertanto, occorre segnalare che le ridotte altezze dell'unità immobiliare in esame, potrebbero condizionare in modo significativo la sua destinazione d'uso finale ammissibile, che potrebbe risultare diversa da quella catastale attuale.

### 3) Locale al piano terreno:

- In sede di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti **difformità edilizie**, tra l'attuale stato dei luoghi dell'immobile e il progetto assentito, ovvero:



a) Come precedentemente accennato, detto locale si è generato dalla scissione di una porzione del piano terra originario della palazzina, mediante l'interposizione di un solaio, ma non risulta agli atti alcuna planimetria ufficiale che rappresenti detta unità immobiliare dopo il suddetto intervento e che permetta quindi di verificare le modiche subite dal locale nel corso del tempo. Per di più, dall'esame del progetto allegato alla licenza edilizia del 1968, si riscontra che lo stato di fatto del piano terra è difforme dalla planimetria assentita. Nell'elaborato progettuale, infatti, il piano terra della palazzina è rappresentato come un ambiente continuo, privo di delimitazioni tra i locali terranei esistenti, mentre nel progetto allegato alla variante del 1970, il piano terra dell'edificio non è nemmeno rappresentato;

b) L'unità immobiliare in esame risulta identificata catastalmente con la categoria C/1 (bottega), sin dal momento della sua "costituzione" catastale, che risale alla data del 21.3.1972; tuttavia, non risulta agli atti un titolo abilitativo che legittimi tale destinazione d'uso.

Al riguardo si può supporre che tali difformità, essendo interventi che non implicano un aumento della volumetria complessiva e/o della superficie utile del fabbricato, potrebbero essere sanate ai sensi dell'articolo 37 comma 1 del DPR 380/01, fermo restando che l'importo della sanzione e ulteriori disposizioni nel merito potranno essere determinate dagli uffici competenti solo in fase istruttoria.

- È stata riscontrata la seguente **difformità catastale** tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria ufficiale estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (*cf. allegato 4C*), agli atti del castasto sin dal 21 marzo 1972:

a) L'altezza reale del locale (2,16 m) risulta inferiore a quella indicata nella planimetria del catasto (4,50 m). Tale difformità potrebbe dipendere dal fatto che al momento del censimento catastale di detta unità immobiliare, il piano terra del fabbricato non era ancora stato diviso in due livelli.

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

- Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.
- Nel contempo dovrà essere ripristinata anche l'autonomia funzionale dell'alloggio, ovvero occorrerà chiudere il varco esistente tra l'immobile in questione e il bagno retrostante.
- Concluse le suddette procedure occorrerà inoltrare agli uffici competenti idonea richiesta per l'eventuale 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

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



quantificabili. Al riguardo, occorre precisare che l'altezza ridotta del locale (2,16 metri), potrebbe condizionare significativamente la sua destinazione d'uso finale ammissibile (che potrebbe risultare diversa da quella attuale catastale).

*Nota: con riferimento alle unità immobiliari del piano terra e del piano rialzato, si precisa che per acquisire la destinazioni d'uso per abitazione o ufficio o bottega, nonché l'agibilità, potrebbe rendersi necessario dover ripristinare lo stato dei luoghi originario del piano terra, rimuovendo il solaio interposto per ricavare un unico immobile con altezze utili e requisiti rispondenti alle norme tecniche vigenti.*

Per tutte le suddette procedure si renderà inoltre indispensabile 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**

- **Art. 5891/1221 del 24 febbraio 1999**, formalità per **ipoteca volontaria** per atto a rofito del notaio Digiesi del giorno 19 febbraio 1999, pubblicata a favore della Banca Mediterranea e contro [REDACTED], a garanzia di un finanziamento di lire 57.000,00 del valore di lire 114.000.000, gravante sui seguenti beni in Gravina in Puglia:

**alloggio foglio 103, particella 3155, sub 15;**

**locale foglio 103, parricella 3155 sub 1.**

- **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, oltre spese ed interessi, del valore di euro 49.203,83, 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]:**

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



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.

- **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], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per un credito di euro 45.691,06, 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.

## 6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Dalle informazioni acquisite dal debitore, l'unità immobiliare del piano rialzato è utilizzata da suo fratello, sulla base di una scrittura privata.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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



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:

*«Il locale " garage " sito in via Genova 91 e il locale sito al numero civico 93, non hanno spese condominiali fisse*

*- L'ufficio studio alla via Genova 95, ha un costo mensile di € 16,00*

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

*Non risultano attualmente cause in corso».*

## 8. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C

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.

**C1) Con riferimento al locale rimessa al piano interrato**, le quotazioni rilevate sono le seguenti:

- Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - box in stato conservativo normale – da un minimo di 620,00 €/mq ad un massimo di 910,00 €/mq;
- Per gli operatori dell'intermediazione immobiliare – box auto di tipologia e ubicazione analoga a quella in esame, in buono stato, da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 880,00 €/mq.

Valutate le caratteristiche del bene in oggetto, la posizione e la consistenza, le dotazioni, lo stato conservativo, l'epoca di costruzione e le condizioni attuali di mercato, si ritiene congruo considerare un valore unitario medio pari ad €/mq 550,00.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V_{C1} = 550,00 \text{ €/mq} \times 32,87 \text{ mq} = \text{€ } 18.078,50$$

**C2) Con riferimento all'abitazione al piano rialzato**, le quotazioni rilevate sono le seguenti:





- 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 750,00 €/mq ad un massimo di 1000,00 €/mq.

Valutate le caratteristiche del bene in oggetto, la posizione e le dotazioni, lo stato conservativo, l’epoca di costruzione e le condizioni attuali di mercato, si ritiene congruo considerare un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Pertanto il valore di mercato dell’immobile risulta pari a:

$$V_{C2} = 800,00 \text{ €/mq} \times 39,69 \text{ mq} = \text{€ } 31.752,00$$

**C3) Con riferimento al locale al piano terra**, le quotazioni rilevate sono le seguenti:

- Per la banca dati dell’Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - magazzini in stato conservativo normale – da un minimo di 560,00 €/mq ad un massimo di 830,00 €/mq;
- Per la banca dati dell’Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - botteghe in stato conservativo normale – da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1400,00 €/mq;
- Per gli operatori dell’intermediazione immobiliare – locali di tipologia e ubicazione analoga a quella in esame, in buono stato - da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 950,00 €/mq.

Valutate le caratteristiche del bene in oggetto, la posizione e consistenza, le sue dotazioni, il suo stato conservativo, l’epoca di costruzione e le condizioni attuali di mercato, si ritiene congruo considerare un valore unitario medio pari ad €/mq 850,00.

Pertanto il valore di mercato dell’immobile risulta pari a:

$$V_{C3} = 850,00 \text{ €/mq} \times 17,03 \text{ mq} = \text{€ } 14.475,50$$

Pertanto il valore di mercato del **Lotto C** risulta pari a :

$$V_C = V_{C1} + V_{C2} + V_{C3} = \text{€ } 64.306,00$$

## 8.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Considerando l’abbattimento forfettario del 15% previsto dalla procedura esecutiva, il valore di mercato 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*): € 9.646,00;
- Spese per aggiornamento planimetrie catastali : € 600,00

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

$$V_C = \text{€ } 64.306,00 - (\text{€ } 9.646,00 + \text{€ } 600,00) = \text{€ } \mathbf{54.060,00}$$

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



\*\*\*\*\*

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 C" , composta da 17 (diciassette) pagine, restando a disposizione del G.E. per quanto eventualmente necessario.

Si allegano i seguenti fascicoli:

<b>ELABORATO FOTO LOTTO C</b>	
Fotografie 1 - 15	

<b>ALLEGATI LOTTO C</b>	
Allegato 1C	Atto notarile di provenienza
Allegato 2C	Concessione edilizia (variante)
Allegato 3C	Concessione edilizia in sanatoria
Allegato 4 C	Planimerie catastali

Bari 31/3/2017

Il CTU

Dott. Ing. Nicola Rubino



**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 C**  
**(REVISIONE)**

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



## 1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO C

Il **LOTTO C** consta nella **proprietà** dei seguenti immobili:

**C1) Locale rimessa al primo piano interrato, con accesso dalla rampa alla via Genova 91, sito in Gravina in Puglia.**

Censito nel Catastato Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al **foglio 103, particella 3155, subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita euro 61,15, indirizzo via Genova 91, piano S1, interno 4.

Confinante con via Genova, posto macchina di                      o suo avente causa, spazio condominiale di manovra e posto macchina di                      o suo avente causa.

**C2) Appartamento al piano rialzato, con porta d'ingresso a sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da due vani ed accessori. (come da atto di provenienza)**

Censito nel Catastato Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al **foglio 103, particella 3155, subalterno 15**, categoria A/10 (**ufficio**), classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 43 mq, rendita euro 433,82, indirizzo via Genova 91, piano 1.

Confinante con androne, via Genova, proprietà                      e/o suoi aventi causa e rampa di discesa.

**C3) Locale al piano terra con retrostante bagno, avente accesso dalla via Genova 93, sito in Gravina in Puglia.**

Censito nel Catastato Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al **foglio 103, particella 3155, subalterno 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita euro 283,43, indirizzo via Genova 93, piano T.

Confinante con via Genova, con germani                      o loro aventi causa, con vano ascensore e con rampa di discesa al garage.

Detti immobili sono intestati a                      , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI È UBICATO IL LOTTO C

Di seguito, si riporta una breve descrizione di quanto rilevato durante il sopralluogo; inoltre, a scopo illustrativo, si propongono alcune immagini, ovvero la foto aerea del fabbricato estratta da Google Earth, le rappresentazione planimetriche degli immobili (cfr. figura 1, 2, 3) ed il rilievo



fotografico allegato (cfr. allegato foto).

Gli immobili in esame fanno parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Gravina in Puglia, in zona semicentrale, alla via Genova 95 (cfr. foto 1-2).

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



UBICAZIONE DEL FABBRICATO (fonte Google Heart)

### 3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO C

#### C1) Locale rimessa al piano interrato (cfr. fig. 1):

Al piano terra del suddetto edificio, al civico n. 91 della predetta strada, è ubicata una porta basculante in ferro, da cui si diparte una rampa carrabile per il transito dei veicoli verso il piano interrato del fabbricato (cfr. foto 3). Inoltre, all'interno del portone della medesima palazzina è collocata una scala di gradini che conduce verso il piano inferiore dello stabile.

Il box auto in esame è contraddistinto con l'interno "4" e risulta formato da un unico ambiente a pianta trapezoidale (cfr. foto 4 - 5). La sua altezza utile interna si attesta intorno ai 2,98 metri.



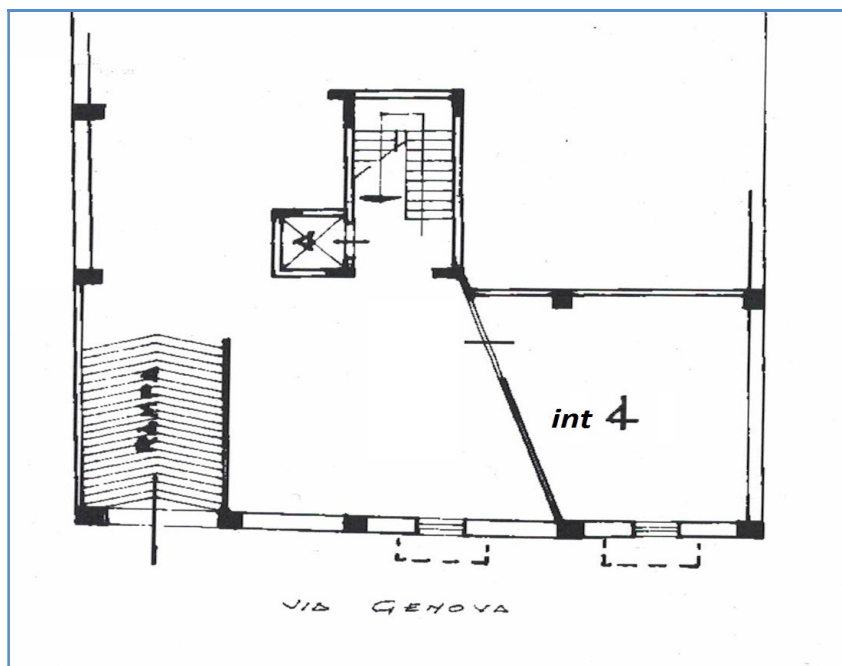


Fig. 1 - Rappresentazione planimetrica del locale rimessa al piano interrato e dell'area di manovra (disegno non in scala)

## C2) Appartamento al piano rialzato (cfr. fig. 2):

Dal portone dello stabile si eccede al corpo scala; la porta d'ingresso dell'unità immobiliare è posizionata a sinistra di chi salendo dette scale giunge sul pianerottolo (cfr. foto 2).

L'alloggio è composto da ingresso (cfr. foto 9-10), due stanze (cfr. foto 11-12) e un bagno (cfr. foto 13).

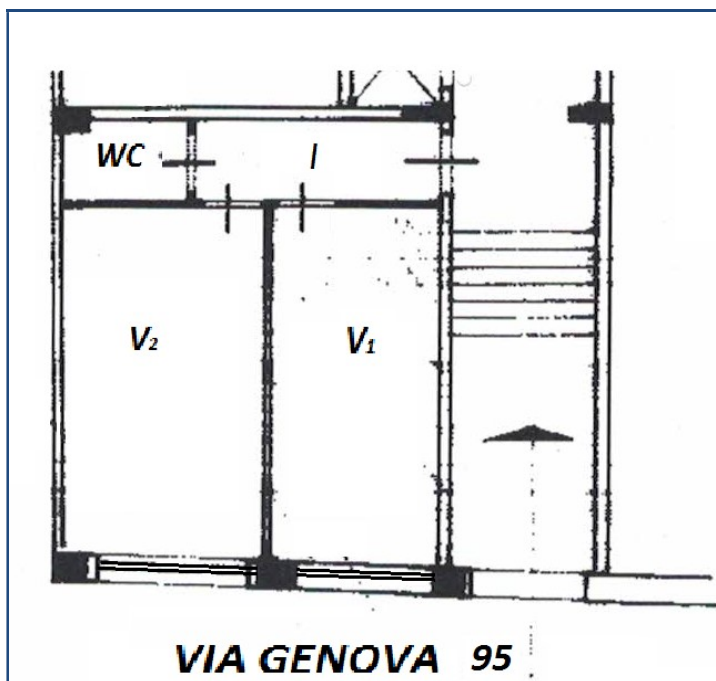


Fig. 2 - Rappresentazione planimetrica dell'abitazione al piano rialzato (disegno non in scala)  
(I= ingresso , V1 = stanza ; V2= stanza, wc = bagno)



### C3) Locale al piano terra con retrostante bagno (cfr. fig. 3):

L'unità immobiliare ha ingresso da via Genova 93 ed è composta da un vano di modeste dimensioni (V) e da un piccolo bagno (WC) collocato sul retro .

L'accesso al locale è assicurato da una saracinesca in ferro che protegge una porta-finestra in metallo (cfr. foto 14-15).

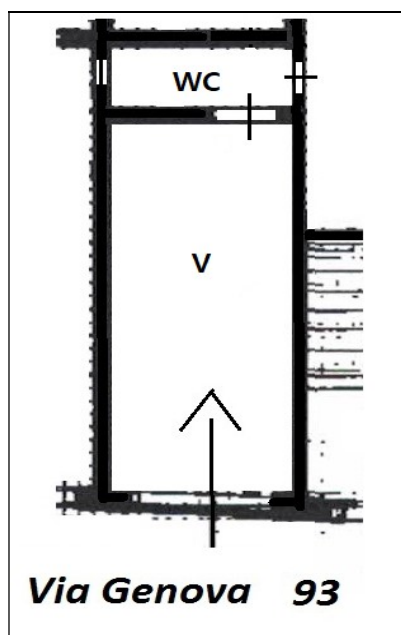


Fig. 3 - Rappresentazione planimetrica del locale al piano terra  
(disegno non in scala)

*Nota:* il bagno del locale comunica con un ripostiglio ricavato sotto la rampa di discesa collocata nel portone dello stabile; tale ripostiglio appartiene a terzi soggetti e quindi non fa parte dell'unità immobiliare pignorata.

### 3.1 ASPETTO ARCHITETTONICO - OPERE DI FINITURA - IMPIANTI:

#### C1) Locale rimessa al piano interrato:

In seguito al sopralluogo esperito, il CTU ritiene di poter affermare che l'unità immobiliare presenta un discreto aspetto architettonico. La qualità e lo stato conservativo delle finiture possono ritenersi complessivamente mediocri, difatti, sono state riscontrate alcune manifestazioni di degrado e di ammaloramento degli intonaci, causati dalla vetustà ma anche dall'umidità. Inoltre, le pareti sono parzialmente intonacate, mentre il pavimento è rivestito con mattonelle di ceramica.

Il locale è munito di una porta di accesso in ferro di tipo scorrevole.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, è stato riscontrato un rubinetto per l'erogazione idrica nonché una lampada a soffitto per l'illuminazione artificiale. Il locale è attraversato da una condotta che probabilmente appartiene al sistema fognante condominiale (cfr. foto 6-7).

Dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo, si è dedotto che l'immobile sarebbe collegato

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





elettricamente al contatore di una abitazione posta al quinto piano dell'edificio, appartenente ad un parente del debitore (cfr. foto 8)

### **C2) Appartamento al piano rialzato:**

L'unità immobiliare presenta un discreto aspetto architettonico e una distribuzione interna funzionale. Gli ambienti sono sufficientemente illuminati e ventilati, la qualità delle finiture e dei materiali impiegati può ritenersi complessivamente modesta, mentre lo stato conservativo buono.

I vani sono intonacati e tinteggiati di bianco, mentre il pavimento è rivestito con laminato di parquet; il bagno, invece, è rifinito con piastrelle ceramiche, posate anche sulle pareti e sanitari di design tradizionale.

L'alloggio è provvisto di una robusta porta di ingresso rivestita in legno, finestre, persiane e porte interne realizzate in legno.

La dotazione impiantistica è composta da scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, citofono e sistema fognante collegato alla rete cittadina; tuttavia l'immobile si presenta sprovvisto di impianto di riscaldamento e di allacciamento alla rete gas di città.

### **C3) Locale al piano terra:**

In seguito all'ispezione svolta, il CTU ritiene di poter affermare che detta unità immobiliare presenta un discreto aspetto architettonico. La qualità dei materiali e delle finiture può ritenersi complessivamente economica, mentre lo stato manutentivo buono.

Il locale risulta regolarmente intonacato, tinteggiato e pavimentato con mattonelle di ceramica o di materiale simile. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia.

## **3.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Di seguito si riportano le superfici degli immobili, valutate anche con l'ausilio della documentazione tecnica agli atti, nonché i coefficienti di ponderazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, valutati secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e/o in funzione delle principali consuetudini locali.

### **C1) Locale rimessa al piano interrato**

LIV.	Prog.	Locali	Superficie [mq]	H (m)	Coeff.	Superficie commerciale[mq]
-1°	1	Locale rimessa (interno n. 4)	28,71	2,98	1,00	28,71
	/	<b>Totale superficie netta</b>	<b>28,71</b>		/	/
	/	Incidenza muri interni/esterni/comuni	4,16		1,00	4,16
		<b>Totale superficie lorda</b>	32,87		/	<b>32,87</b>



**C2) Appartamento al piano rialzato**

LIV.	Prog.	Locale	Superficie [mq]	H (m)	Coeff.	Superficie commerciale[mq]
Rialz.	1	Ingresso (I)	4,10	2,65÷2,90	1,00	4,10
	2	Stanza (V <sub>1</sub> )	13,73	2,41	1,00	13,73
	3	Stanza (V <sub>2</sub> )	14,90	2,63	1,00	14,90
	4	Bagno (WC)	2,00	2,65	1,00	2,00
	/	<b>Totale superficie netta</b>	<b>34,73</b>	-	/	/
	/	Incidenza muri interni/esterni/comuni	4,96	-	1,00	4,96
		<b>Totale superfice lorda</b>	39,69	-	/	<b>39,69</b>

**C3) Locale al piano terra**

LIV.	Prog.	Locale	Superficie [mq]	H (m)	Coeff.	Superficie commerciale [mq]
Terra	1	Vano	14,85	2,16	1,00	14,85
	2	wc	3,24	1,64	1,00	3,24
	/	<b>Totale superficie netta</b>	<b>18,09</b>	-	-	-
	/	Incidenza muri interni/esterni/comuni	1,81	-	1,00	1,81
		<b>Totale superfice lorda</b>	19,90	-	-	<b>19,90</b>

**4. VICENDE TRASLATIVE E FORMALITÀ NEL VENTENNIO**

La certificazione notarile del 10.3.2016, prodotta dal dottor Marco Galante, notaio in Montescaglioso, riporta le vicende traslative che hanno interessato l'immobile in questione, così distinte:

**1) Atto di vendita** a rogito del Notaio Berloco del **27 marzo 1976**, trascritto il 22 aprile 1976 ai nn. 9710/8711, con cui

, vendevano a

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 denunziati in UTE in data 21 marzo 1972.

**2) Atto di donazione (cfr. allegato IC)** a rogito del notaio Digiesi del giorno **3 ottobre 2003**,

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



trascritto il 10 ottobre 2003 ai nn. 45770/32323, con cui donava a

la piena proprietà dei seguenti immobili in Gravina in Puglia:

- locale censito al foglio 85, particella 426, sub 1; si precisa che dal sub 1 ex particella 13 è scaturito l'attuale sub. 2 della stessa particella 426; dalla particella 426 è scaturita anche la particella 766, che, quale ente urbano, ha, a sua volta, originato i subalterni 1, 2 e 3 della stessa particella 766; inoltre, in sopraelevazione del sub. 2 della particella 426, è sorto il locale sub.3 della stessa particella 426.
- locale censito al foglio 103, particella 3155, sub. 1;
- locale censito al foglio 103, particella 3155, sub. 6;
- locale censito al foglio 103, particella 3155, sub. 15;
- 1/6 terreno foglio 85, particella 625;
- 1/6 terreno foglio 85, particella 628.

Nota: nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, il notaio dott. Marco Galante ha sottolineato quanto segue: «si precisa che la particella 3155 deriva dall'atto Berloco del 1976 a favore di \_\_\_\_\_ ; si precisa altresì che nel 1976 era già in vigore la legge 171/75 e, tuttavia, la signora \_\_\_\_\_ ha donato l'intero; per altro nella divisione \_\_\_\_\_ del 2003, compare in separazione dei beni; di contro, si nota che, nel mutuo \_\_\_\_\_ 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

Si premette che presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina, il CTU ha 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) (cfr. allegato 2C). Si è accertato, inoltre, che il 29 Marzo 1972 il Sindaco di Gravina ha dichiarato abitabile la suddetta palazzina.

Per l'unità immobiliare al piano rialzato e per il quinto piano di detta palazzina è stata invece rilasciata la concessione edilizia in sanatoria del 21 marzo 1997 (prat. n. 1413/97, prot. n. 6620/86) (cfr. allegato 3C), ma non risulta agli atti alcuna attestazione di abitabilità/agibilità che riguardi detto edificio a seguito delle modifiche subite.

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



### 1) Per il locale rimessa al piano interrato (C1):

- In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi del locale e il progetto assentito, in particolare:
  - a) nella planimetria allegata alla pratica n. 523/68, il livello interrato del fabbricato è rappresentato come piano destinato anche al parcheggio, privo di perimetrazioni murarie interne tra i singoli posti auto. Pertanto, si ritiene che la realizzazione dei tramezzi che attualmente delimitano e individuano il box auto del debitore, sia stata eseguita in assenza di titolo abilitativo.
  - b) il finestrino collocato nella muratura perimetrale dell'edificio, che consente la ventilazione del box auto, è posizionato in modo difforme rispetto alla planimetria.Si precisa che le suddette difformità non implicano un aumento della volumetria e/o della 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.
- Non sono state riscontrate significative **difformità catastali** tra la planimetria catastale estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (*cf. allegato 4C*) e lo stato di fatto del locale.
- Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.
- Concluse le suddette procedure, occorrerà inoltrare agli uffici competenti idonea richiesta per l'eventuale rilascio dell'agibilità. Per il rilascio di tale attestazione potrebbero rendersi necessari interventi di adeguamento e di messa a norma, i cui costi non sono al momento quantificabili.

### 2) Per l'abitazione al piano rialzato (C2):

Dagli elaborati progettuali allegati alla Variante del 26 giugno 1970 (prat. n. 70/70) e, precisamente, confrontando la rappresentazione del prospetto su via Genova con lo stato di fatto dell'edificio, si deduce che una porzione dell'originario piano terra della palazzina sia stata divisa in due livelli, mediante l'interposizione di un solaio. Da tale frazionamento, eseguito illegittimamente, si sono generati il locale al piano terra e l'abitazione in esame al piano rialzato. Quest'ultima è stata successivamente legittima dalla Concessione Edilizia in sanatoria del 21 marzo 1997 (prat. n. 1413/97, prot. n. 6620/86)



- In sede di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi della dimora ed il progetto assentito, ovvero:

a) Nell'atto di compravendita del notaio Berloco del 27 marzo 1976 e successivamente nell'atto di donazione a rogito del notaio Digiesi del 3 ottobre 2003, l'unità immobiliare in esame viene definita «appartamento», mentre nel progetto allegato alla licenza edilizia in sanatoria (pratica n. 1413/97), presentato nel 1986, non viene dichiarata la destinazione d'uso dell'immobile.

Per di più, si riscontra che detta unità immobiliare risulta identificata catastalmente con la categoria A/10 (ufficio), sin dal momento della sua “costituzione” catastale, che risale alla data del 1.3.1991, ma non risulta agli atti un titolo abilitativo che legittimi tale destinazione d'uso.

b) Le dimensioni planimetriche effettive degli ambienti risultano differenti da quelle assentite;

c) Nella planimetria di progetto le due stanze dell'abitazione sono intercluse e inaccessibili risultando in difformità con lo stato dei luoghi.

Poichè tali abusi non implicano un aumento della volumetria complessiva e/o della superficie utile, potrebbero essere sanati ai sensi del precitato articolo 37 comma 1 del DPR 380/01, fermo restando che l'importo della sanzione e ulteriori disposizioni nel merito potranno essere determinate dagli uffici competenti solo in fase istruttoria.

- Sono state riscontrate alcune **difformità catastali** tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria ufficiale estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (*cf. allegato 4C*), agli atti del castasto sin dal 21 marzo 1972. In particolare, si evidenzia che:

a) anche nell'elaborato grafico catastale, la prima stanza a sinistra per chi entra dall'ingresso, è interclusa ed inaccessibile, pertanto, in difformità dallo stato dei luoghi.

Inoltre, detta stanza è contrassegnata con la scritta «NO», indicazione che induce a ipotizzare che al momento del censimento catastale dell'unità immobiliare, detto vano apparteneva ancora all'unità originaria del piano terra, prima della sua scissione in due livelli.

Ad ogni buon conto, nell'atto di compravendita del notaio Berloco del 27 marzo 1976, l'immobile viene definito «*piccolo appartamento con due vani e gabinetto al piano rialzato*» e, successivamente, nella donazione a rogito del notaio Digiesi del 3 ottobre 2003, quale «*appartamento al piano rialzato, con porta d'ingresso a sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da due vani ed accessori*». Di conseguenza, può dedursi che il vano in questione è parte dell'immobile trasferito al debitore ma, probabilmente, non si è mai provveduto alla compilazione di una planimetria aggiornata, dopo la scissione dell'originario piano terra.

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



b) Le altezze effettive dei vani risultano inferiori a quella indicate nella planimetria catastale pari a 2,70 metri.

c) La visura catastale riporta erroneamente il civico n. 91 di via Genova anzicchè il n. 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.

- Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.
- Concluse la suddette procedure, occorrerà inoltrare agli uffici competenti idonea richiesta per l'eventuale rilascio dell'agibilità. Per il rilascio di tale attestazione potrebbero rendersi necessari interventi di adeguamento e di messa a norma, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Al riguardo, occorre precisare che l'altezza utile misurata nei vani principali dell'immobile (cfr. tabella paragrafo 5.2) risulta inferiore all'altezza minima di 2,70 metri, fissata per il locali di abitazione dal Decreto Ministeriale delle Sanità del 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione". Pertanto, occorre segnalare che le ridotte altezze dell'unità immobiliare in esame, potrebbero condizionare in modo significativo la sua destinazione d'uso finale ammissibile, che potrebbe risultare diversa da quella catastale attuale.

### **3) Locale al piano terreno con bagno retrostante (C3):**

- In sede di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti **difformità edilizie**, tra l'attuale stato dei luoghi dell'immobile e il progetto assentito, ovvero:
  - a) Come precedentemente accennato, detto locale si è generato dalla scissione di una porzione del piano terra originario della palazzina, mediante l'interposizione di un solaio, ma non risulta agli atti alcuna planimetria ufficiale che rappresenti detta unità immobiliare dopo il suddetto intervento e che permetta quindi di verificare le modiche subite dal locale nel corso del tempo. Per di più, dall'esame del progetto allegato alla licenza edilizia del 1968, si riscontra che lo stato di fatto del piano terra è difforme dalla planimetria assentita. Nell'elaborato progettuale, infatti, il piano terra della palazzina è rappresentato come un ambiente continuo, privo di delimitazioni tra i locali terranei esistenti, mentre nel progetto allegato alla variante del 1970, il piano terra dell'edificio non è nemmeno rappresentato;
  - b) L'unità immobiliare in esame risulta identificata catastalmente con la categoria C/1 (bottega), sin dal momento della sua "costituzione" catastale, che risale alla data del 21.3.1972; tuttavia, non risulta agli atti un titolo abilitativo che legittimi tale destinazione d'uso.

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



Al riguardo si può supporre che tali difformità, essendo interventi che non implicano un aumento della volumetria complessiva e/o della superficie utile del fabbricato, potrebbero essere sanate ai sensi dell'articolo 37 comma 1 del DPR 380/01, fermo restando che l'importo della sanzione e ulteriori disposizioni nel merito potranno essere determinate dagli uffici competenti solo in fase istruttoria.

- È stata riscontrata la seguente **difformità catastale** tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria ufficiale estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (*cf. allegato 4C*), agli atti del castasto sin dal 21 marzo 1972:

a) L'altezza reale del locale (2,16 m) risulta inferiore a quella indicata nella planimetria del castasto (4,50 m). Tale difformità potrebbe dipendere dal fatto che al momento del censimento catastale di detta unità immobiliare, il piano terra del fabbricato non era ancora stato diviso in due livelli.

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

- Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.
- Nel contempo dovrà essere ripristinata anche l'autonomia funzionale del locale, ovvero occorrerà chiudere il varco esistente tra il bagno e il ripostiglio.
- Concluse le suddette procedure occorrerà inoltrare agli uffici competenti idonea richiesta per l'eventuale 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. Al riguardo, occorre precisare che l'altezza ridotta del locale (2,16 metri), potrebbe condizionare significativamente la sua destinazione d'uso finale ammissibile (che potrebbe risultare diversa da quella attuale catastale).

*Nota: con riferimento alle unità immobiliari del piano terra e del piano rialzato, si precisa che per acquisire la destinazione d'uso per abitazione o ufficio o bottega, nonché l'agibilità, potrebbe rendersi necessario dover ripristinare lo stato dei luoghi originario del piano terra, rimuovendo il solaio interposto per ricavare un unico immobile con altezze utili e requisiti rispondenti alle norme tecniche vigenti.*

Per tutte le suddette procedure si renderà inoltre indispensabile 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

- **Art. 5891/1221 del 24 febbraio 1999**, formalità per **ipoteca volontaria** per atto a rofito del notaio Digiesi del giorno 19 febbraio 1999, pubblicata a favore della Banca Mediterranea e contro \_\_\_\_\_, a garanzia di un finanziamento di lire 57.000,00 del valore di lire 114.000.000, gravante sui seguenti beni in Gravina in Puglia:

**alloggio foglio 103, particella 3155, sub 15;**

**locale foglio 103, parricella 3155 sub 1.**

- **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 \_\_\_\_\_, a garanzia dell'importo di euro 41.403,83, oltre spese ed interessi, del valore di euro 49.203,83, 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.**

**prorietà** \_\_\_\_\_ :

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;

- **prorietà** \_\_\_\_\_ **per 1/6 e prorietà** \_\_\_\_\_ **per 1/6:**

terreno foglio 85, p.lle 625 e 628.

- **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 \_\_\_\_\_

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



, 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

Dalle informazioni acquisite dal debitore, l'unità immobiliare del piano rialzato è utilizzata da suo fratello, sulla base di una scrittura privata.

## 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:

*«Il locale " garage " sito in via Genova 91 e il locale sito al numero civico 93, non hanno spese condominiali fisse*

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



- L'ufficio studio alla via Genova 95, ha un costo mensile di € 16,00

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

Non risultano attualmente cause in corso».

## 8. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C

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.

**C1) Con riferimento al locale rimessa al piano interrato**, le quotazioni rilevate sono le seguenti:

- Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - box in stato conservativo normale – da un minimo di 620,00 €/mq ad un massimo di 910,00 €/mq;
- Per gli operatori dell'intermediazione immobiliare – box auto di tipologia e ubicazione analoga a quella in esame, in buono stato, da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 880,00 €/mq.

Valutate le caratteristiche del bene in oggetto, la posizione e la consistenza, le dotazioni, lo stato conservativo, l'epoca di costruzione e le condizioni attuali di mercato, si ritiene congruo considerare un valore unitario medio pari ad €/mq 550,00.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V_{C1} = 550,00 \text{ €/mq} \times 32,87 \text{ mq} = \text{€ } 18.078,50$$

**C2) Con riferimento all'abitazione al piano rialzato**, le quotazioni rilevate sono le seguenti:

- 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 750,00 €/mq ad un massimo di 1000,00 €/mq.

Valutate le caratteristiche del bene in oggetto, la posizione e le dotazioni, lo stato conservativo, l'epoca di costruzione e, considerata l'incertezza sulla sua futura destinazione d'uso, si ritiene congruo considerare un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V_{C2} = 800,00 \text{ €/mq} \times 39,69 \text{ mq} = \text{€ } 31.752,00$$

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



**C3) Con riferimento al locale al piano terra**, le quotazioni rilevate sono le seguenti:

- Per la banca dati dell’Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - magazzini in stato conservativo normale – da un minimo di 560,00 €/mq ad un massimo di 830,00 €/mq;
- Per la banca dati dell’Agenzia del Territorio (aggiornata al I semestre 2016) - botteghe in stato conservativo normale – da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1400,00 €/mq;
- Per gli operatori dell’intermediazione immobiliare – locali di tipologia e ubicazione analoga a quella in esame, in buono stato - da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 950,00 €/mq.

Valutate le caratteristiche del bene in oggetto, la posizione e consistenza, le sue dotazioni, il suo stato conservativo, l’epoca di costruzione e le condizioni attuali di mercato, si ritiene congruo considerare un valore unitario medio pari ad €/mq 850,00.

Pertanto il valore di mercato dell’immobile risulta pari a:

$$V_{C3} = 850,00 \text{ €/mq} \times 19,90 \text{ mq} = \text{€ } 16.915,00$$

Pertanto il valore di mercato del **Lotto C** risulta pari a :

$$V_C = V_{C1} + V_{C2} + V_{C3} = \text{€ } 66.745,50$$

## 8.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Considerando l’abbattimento forfettario del 15% previsto dalla procedura esecutiva, il valore di mercato 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*): € 10.011,50;
- Spese per aggiornamento planimetrie catastali : € 600,00

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

$$V_C = \text{€ } 66.745,50 - (\text{€ } 10.011,50 + \text{€ } 600,00) = \text{€ } 56.134,00$$

\*\*\*\*\*

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 C - REVISIONE” , composta da 17 (diciassette) pagine, restando a disposizione del G.E. per quanto eventualmente necessario.

Si allegano i seguenti fascicoli:

<b>ELABORATO FOTO LOTTO C</b>
Fotografie 1 - 15

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



ALLEGATI LOTTO C	
Allegato 1C	Atto notarile di provenienza
Allegato 2C	Concessione edilizia (variante)
Allegato 3C	Concessione edilizia in sanatoria
Allegato 4 C	Planimerie catastali

Bari 14/06/2021

Il CTU  
Dott. Ing. Nicola Rubino

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



**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

