STUDIO TECNICO
ARCHITETTO **MARIANO LA MONACA**
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Urbanistica - Estimo - Sicurezza
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA N. 27
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
www.architettolamonaca.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROC. N. 716/2006 R.G.E. **G.E.: DR. NICOLA MAGALETTI**

procedimento promosso da

Banca di Credito Cooperativo di Alberobello

e Sammichele di Bari Società Cooperativa **Avv. Giuseppe Pignataro**

in danno di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **Avv. Michele Carofiglio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1) - PREMESSA: pag. 1
2) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pag. 2
3) - RELAZIONE TECNICA pag. 3
4) - ALLEGATI pag. 9

1) - PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 15/01/2010 in calce all'istanza depositata in data 21/12/2009 dal Dr. Antonio Campobasso, Professionista Delegato alla vendita, il G.E. Dr. Nicola Magaletti ha nominato il sottoscritto C.T.U. affidandogli il compito di *"procedere al frazionamento della particella n. 394 sub 1".*

Successivamente con provvedimento emesso all'udienza del 07/01/2011 il G.E. ha ordinato al sottoscritto C.T.U. di ***"procedere alla fusione in unica particella delle nuove particelle create su iniziativa del debitore"***.

In seguito, dopo due rinvii richiesti per un bonario compimento della controversia, il G.E., con provvedimento reso all'udienza del 14/03/2014, ha

disposto *"rimette gli atti al Professionista Delegato per il prosieguo delle operazioni di vendita".*

2) - <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>

Il sottoscritto C.T.U. per svolgere i necessari accertamenti connessi con l'incarico conferitogli, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata a.r. del 24/07/2010 (**all. 12**) ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/08/2010 alle ore 17,00 presso il fabbricato oggetto di accertamento sito a Monopoli in Via Eugenio Montale n. 28-30.

Il sopralluogo non si è svolto in quanto con telefax del 29/07/2010 (**all. 13**) il Professionista Delegato Dr. Antonio Campobasso, a seguito di nota dell'Avv. Carlo Colucci procuratore del creditore procedente, ha chiesto di differire il completamento dell'incarico.

In seguito con comunicazione alle parti tramite raccomandata a.r. del 23/04/2011 (**all. 14**), il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/04/2011 alle ore 10,00 presso il fabbricato oggetto di accertamento.

Il sopralluogo non si è svolto in quanto con telefax del 26-27/04/2011 (**all. 15**) l'Avv. Damiano De Juliis e il Dr. Angelo Maiullari hanno comunicato che i coniugi xxxxxxxx per motivi di salute non potevano essere presenti al sopralluogo fissato.

In seguito con comunicazione alle parti tramite raccomandata a.r. e telefax del 11/05/2011 (**all. 16**), il sottoscritto ha fissato l'inizio delle

operazioni peritali per il giorno 17/05/2011 alle ore 15,00 presso il fabbricato oggetto di accertamento.

Il giorno e all'ora stabilita il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, dove ha provveduto a eseguire il rilievo metrico e fotografico del locale al piano terra e dell'appartamento al primo piano. Al termine del sopralluogo è stato redatto il relativo verbale dove sono state descritte le operazioni peritali espletate **(all. 11)**.

Successivamente con comunicazione alle parti tramite raccomandata a.r. e telefax del 07/07/2011 (**all. 17**), il sottoscritto ha fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 13/07/2011 alle ore 16,30 presso il fabbricato oggetto di accertamento.

Il giorno e l'ora stabilita il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di accertamento dove ha provveduto a eseguire il rilievo metrico e fotografico del locale al piano interrato. Al termine del sopralluogo è stato redatto il relativo verbale dove sono state descritte le operazioni peritali espletate **(all. 11)**.

3) - <u>RELAZIONE TECNICA</u>

L'immobile oggetto di accertamento è un edificio di due piani fuori terra ubicato a Monopoli in Via Eugenio Montale n. 28-30, costituito da piano interrato destinato a deposito, da piano terra con un locale adibito a opificio per attività produttiva e da primo piano con un appartamento per civile abitazione. Il fabbricato è inserito al centro di un'area recintata ed ha quattro

affacci, uno anteriore a ovest sull'area comune a verde prospiciente Via Eugenio Montale, mentre gli altri due affacci a sud e a est prospettano sull'area carrabile, infine quello a nord affaccia sulla rampa di accesso al piano interrato.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato all'amministratore della società esecutata in data 01/12/2006, si rileva che il bene relativo alla procedura esecutiva è il seguente:

Opificio artigianale con annessa abitazione e circostante area pertinenziale in Monopoli via Eugenio Montale n. 28/30 della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa metri quadrati duemila (mq. 2000). Confinante con Damiani Agostino, proprietà Rotondo Anna, proprietà Menga Giuseppina o loro rispettivi aventi causa. In Catasto fabbricati: foglio 28, mappale 394, sub. 1, cat. D/1; foglio 28, mappale 394, sub. 2, cat. A/7. In Catasto terreni: foglio 28, mappale 394 di are 20.02 derivante da fusione e frazionamento dei mappali 394 di are 00.72 e 395 di are 23.08, giusta denunzia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Bari in data 13 ottobre 1992 protocollo 4091.

Dalla nota di trascrizione del 06/12/2006 ai nn. 68076/45793 del suddetto atto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari si rileva che il bene relativo alla procedura esecutiva è il seguente:

Unità negoziale n. 1

- *Immobile n. 1: Comune Monopoli (BA); Catasto Fabbricati: Foglio 28, Particella 394, Subalterno 1; Natura: D1; Via Eugenio Montale n. 28/30;*
- *Immobile n. 2: Comune Monopoli (BA); Catasto Fabbricati: Foglio 28, Particella 394, Subalterno 2; Natura: A7; Via Eugenio Montale n. 28/30;*
- *Immobile n. 3: Comune Monopoli (BA); Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 394; Natura: T; are 20, centiare 2.*

In seguito alla variazione presentata in data 13/08/2010 dal socio amministratore della società esecutata con la soppressione dei sopraccitati Subalterni 1-2, l'immobile in Catasto Fabbricati risulta dichiarato così come di seguito.

Il locale deposito al piano interrato è censito al:

- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 3, Categoria D/1, Rendita Euro 6.765,00; Via Eugenio Montale n. 28 piano S1; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 4, Categoria D/1, Rendita Euro 2.137,50; Via Eugenio Montale n. 28 piano S1; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 5, Categoria D/1, Rendita Euro 150,00; Via Eugenio Montale n. 28 piano S1; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Il locale opificio artigianale al piano terra è censito al:

- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 6, Categoria D/1, Rendita Euro

6.495,00; Via Eugenio Montale n. 30 piano T; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

L'appartamento per civile abitazione al primo piano è censito al:

- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 3, Rendita Euro 1.342,79; Via Eugenio Montale n. 30 piano 1-2; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

La rampa carrabile esterna è censita al:

- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 8, Bene comune non censibile; Via Eugenio Montale n. 30 piano S1-T-1-2; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 9, Bene comune non censibile; Via Eugenio Montale n. 28 piano S1-T; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il sottoscritto, durante i sopralluoghi svolti presso l'immobile oggetto di esecuzione, ha accertato che il locale deposito al piano interrato, dichiarato in Catasto Fabbricati con i Subalterni 3-4-5, è frazionato in tre ambienti e non è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati, infatti internamente sono stati realizzati tre vani deposito di cui due dotati di soppalco e due bagni dotati di antibagno. (**all. 1**)

Mentre il Piano Terra destinato all'attività produttiva, dichiarato con il Subalterno 6, è costituito da un unico vano e anch'esso non conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati, infatti internamente sono

stati realizzati due vani di cui uno dotato di soppalco. (**all. 2**)

Inoltre l'appartamento per civile abitazione al Primo Piano, dichiarato in Catasto Fabbricati con il Subalterno 7, non è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati, infatti, sul prospetto posteriore a est, una zona di terrazzo porticato è stata chiusa con una veranda determinando un ampio vano abitabile, inoltre è stata variata la distribuzione interna e la destinazione d'uso di alcuni vani ed è stato realizzato un bagno. (**all. 3**)

Infine l'area esterna del fabbricato, dichiarata frazionata presso il Catasto Fabbricati con i Subalterni 8-9, di fatto è un'unica superficie utilizzata come area carrabile al servizio dell'opificio artigianale al Piano Interrato e al Piano Terra. (**all. 4-5-6**)

Per cui, in ottemperanza all'incarico del G.E., di provvedere alla fusione dei subalterni creati dal debitore, il sottoscritto ha presentato presso il Catasto Fabbricati due domande di variazione:

- una per "frazionamento e fusione" dove l'area esterna al fabbricato ed il corpo scala, attualmente identificati con i Subalterni 8-9 sono stati fusi in unico nuovo Subalterno 10. Inoltre con la stessa domanda di variazione i Subalterni 3-4-5, creati dal debitore relativamente al piano interrato ed il Subalterno 6 relativo al primo piano, sono stati fusi in un unico nuovo Subalterno 11; (**all. 9**)
- infine, in considerazione delle modifiche apportate all'appartamento al primo piano attualmente identificato con il Subalterno 7, il sottoscritto ha

presentato sempre presso il Catasto Fabbricati, una variazione per "ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni" che ha generato il nuovo Subalterno 12. (**all. 10**)

Pertanto, l'area scoperta circostante il fabbricato ed il corpo scala in Catasto Fabbricati attualmente sono censiti al:

- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 10, bene comune non censibile, Via Eugenio Montale n. 28-30 piano S1-T-1-2. (**all. 6**)

Il locale deposito al piano interrato ed il locale lavorazioni al piano terra, in Catasto Fabbricati attualmente sono censiti al:

- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 11, Categoria D/1, Rendita Euro 15.745,00; Via Eugenio Montale n. 28-30 piano S1-T; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. (**all. 7**)

Mentre l'appartamento per civile abitazione al primo piano in Catasto Fabbricati attualmente è censito al:

- Foglio 28, Particella 394, Subalterno 12, Categoria A/1, Classe 3, Consistenza 15,5 vani, Rendita Euro 2.361,50; Via Eugenio Montale n. 28-30 piano 1-2; intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx; (**all. 8**)

Quindi, tenuto conto dei nuovi identificativi catastali, la licitazione verterà su di un **lotto di vendita unico**, così come di seguito descritto:

Opificio artigianale costituito da un locale deposito al piano interrato, un locale lavorazioni al piano terra e da un appartamento per civile

abitazione al primo piano, oltre circostante area scoperta carrabile al piano terra di, sito a Monopoli in Via Eugenio Montale n. 28-30. L'area scoperta circostante il fabbricato è censita in Catasto Fabbricati al fg. 28 p.lla 394 sub. 10, come bene comune non censibile. Il deposito ed il locale lavorazioni sono censiti al fg. 28 p.lla 394 sub. 11, categoria D/1, mentre l'appartamento per civile abitazione è censito al fg. 28, p.lla 394 sub. 12, categoria A/2.

Bari lì, 12 settembre 2014

Il C.T.U.

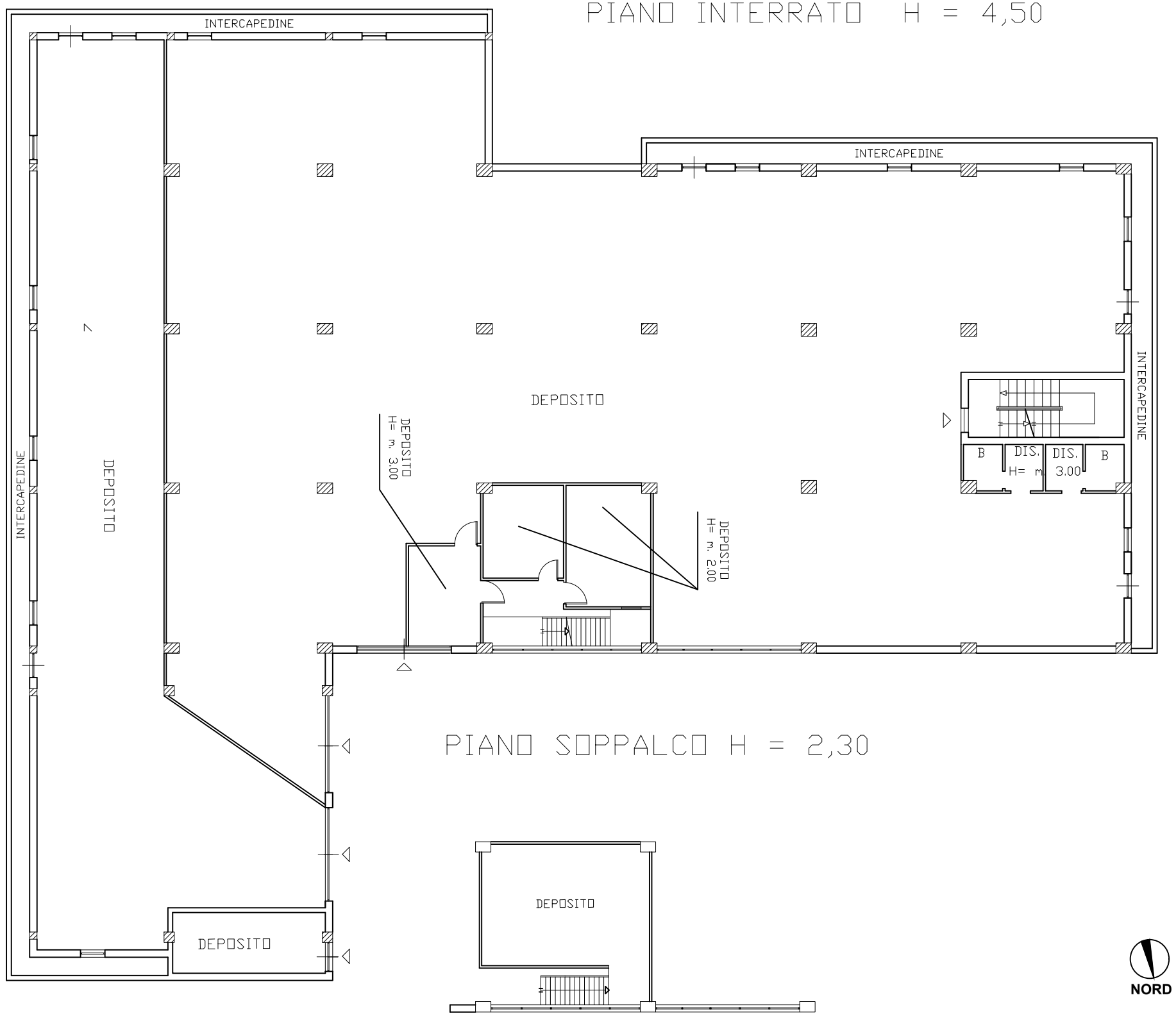
Architetto Mariano La Monaca

4) - <u>ALLEGATI</u>

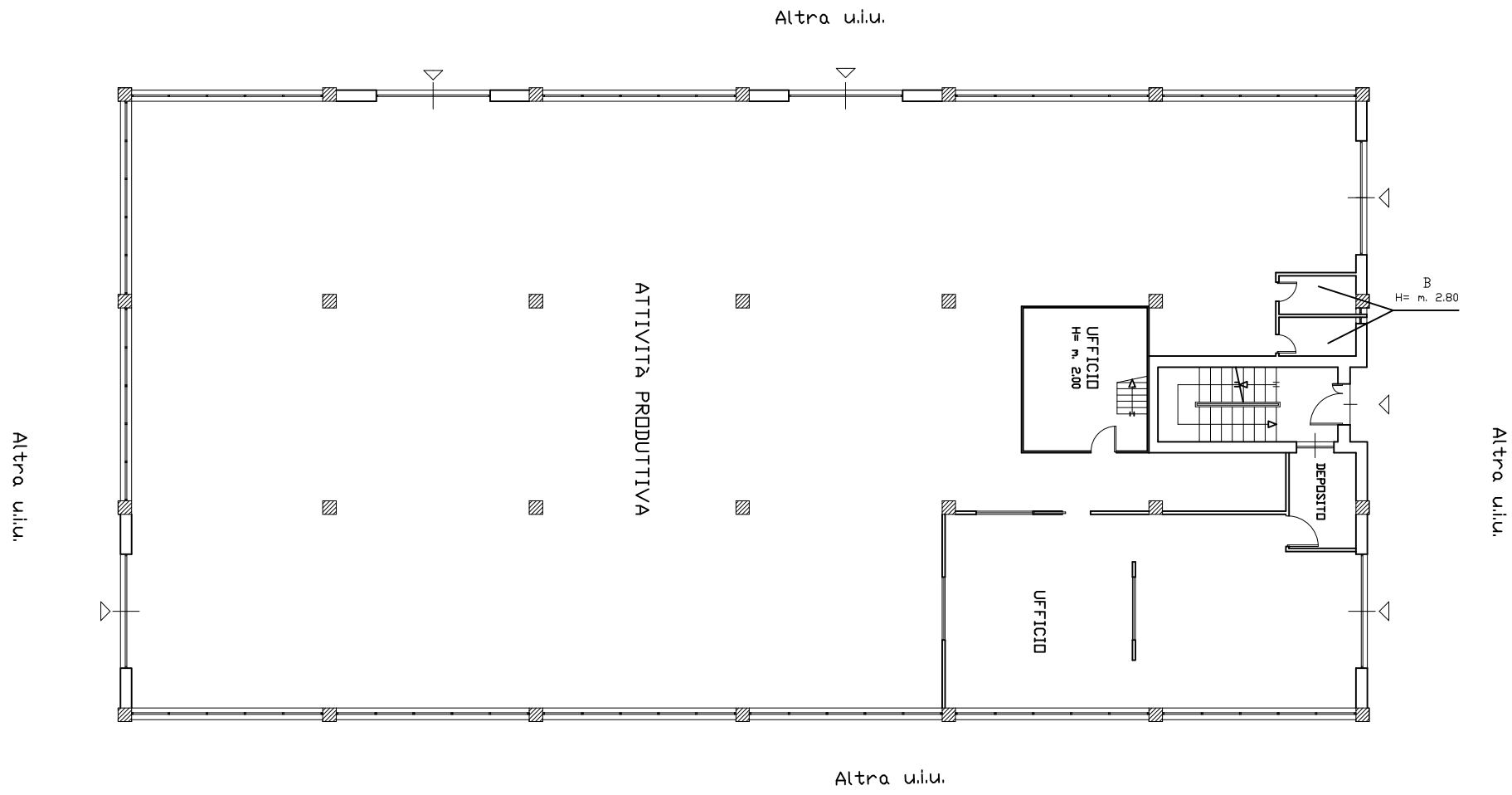
1. Planimetria Catasto Fabbricati: Piano Interrato, Subalterno 11;
2. Planimetria Catasto Fabbricati: Piano Terra, Subalterno 11;
3. Planimetria Catasto Fabbricati: Primo Piano, Subalterno 12;
4. Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati: Piano Interrato + Piano Terra, Subalterno 10-11;
5. Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati: Primo Piano, Subalterno 12;
6. Visura Catasto Fabbricati: area scoperta circostante al Piano Terra, Bene comune non censibile, Subalterno 10;
7. Visura Catasto Fabbricati: Piano Interrato + Piano Terra, Subalterno 11;
8. Visura Catasto Fabbricati: Primo Piano, Subalterno 12;

9. Domanda di aggiornamento Catasto Fabbricati: Piano Interrato + Piano Terra;
10. Domanda di aggiornamento Catasto Fabbricati: Primo Piano;
11. Verbali di sopralluogo;
12. Raccomandata a.r. del 24/07/2010 + n. 3 ricevute + n. 3 a.r.;
13. Telefax del 29/07/2010 del Dr. Antonio Campobasso;
14. Raccomandata a.r. del 23/04/2011 + n. 3 ricevute + n. 3 a.r.;
15. Telefax del 26-27/04/2011 del Dr. Angelo Maiullari e Avv. Damiano De Juliis;
16. Telefax + Raccomandata a.r. del 11/05/2011 + n. 2 ricevute + n. 2 a.r.;
17. Telefax + Raccomandata a.r. del 07/07/2011 + n. 3 ricevute + n. 3 a.r.;
18. Ricevuta Agenzia delle Entrate del 03/09/2014;
19. Ricevuta Agenzia delle Entrate del 09/09/2014.

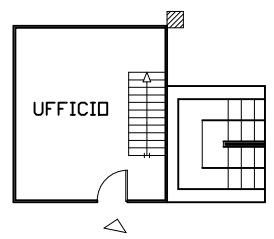
PIANO INTERRATO H = 4,50



PIANO TERRA H = 4,20

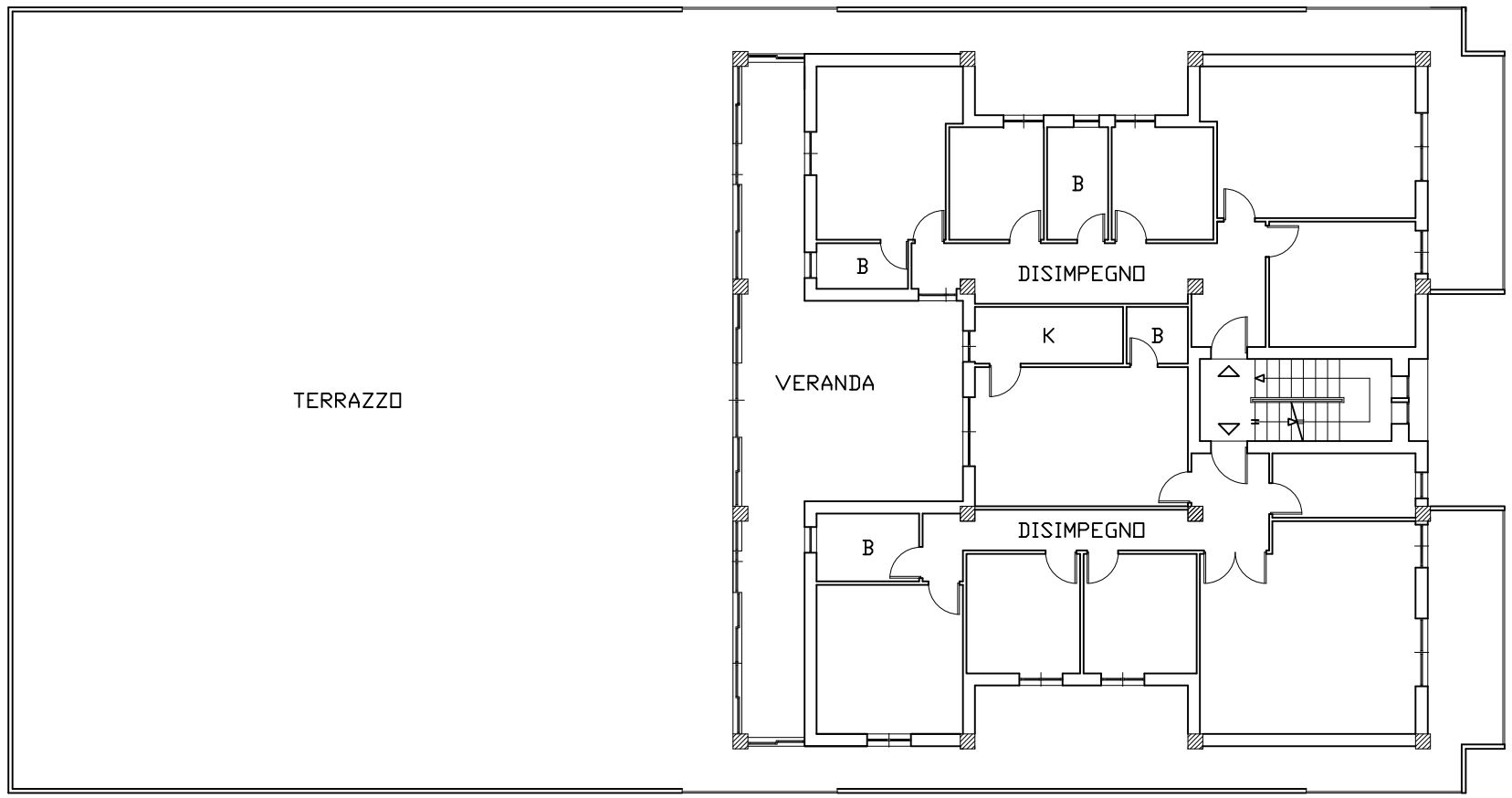


SOPPALCO H=2,00

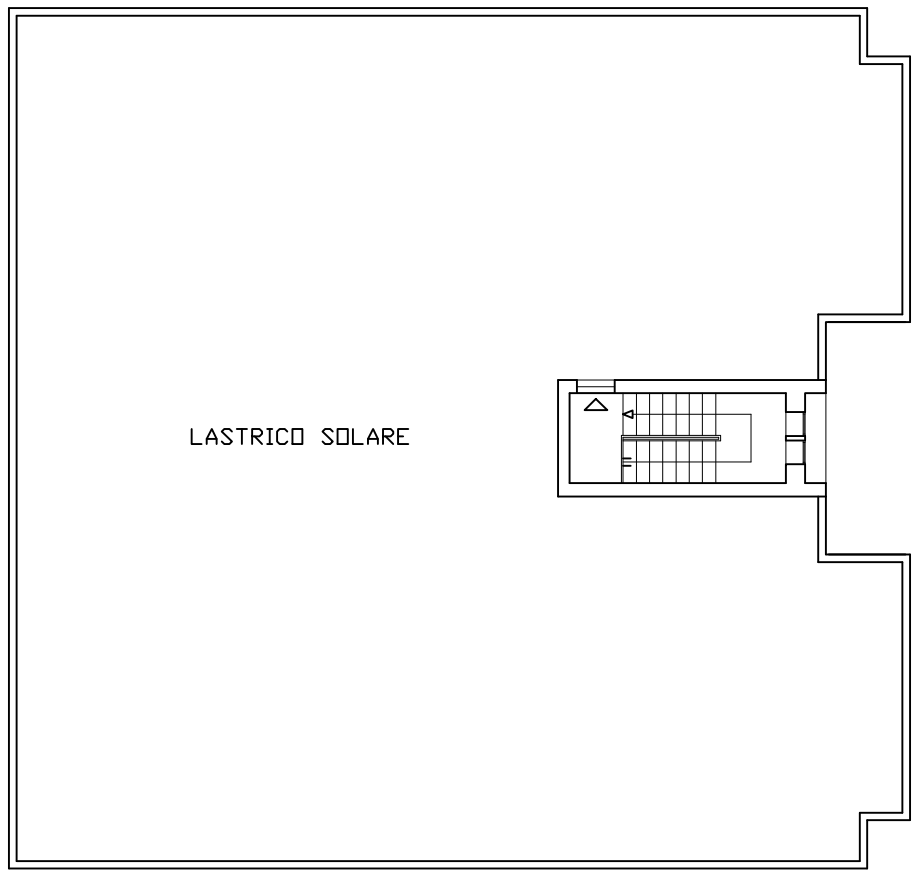


NORD

PRIMO PIANO H= m. 2.80



SECONDO PIANO



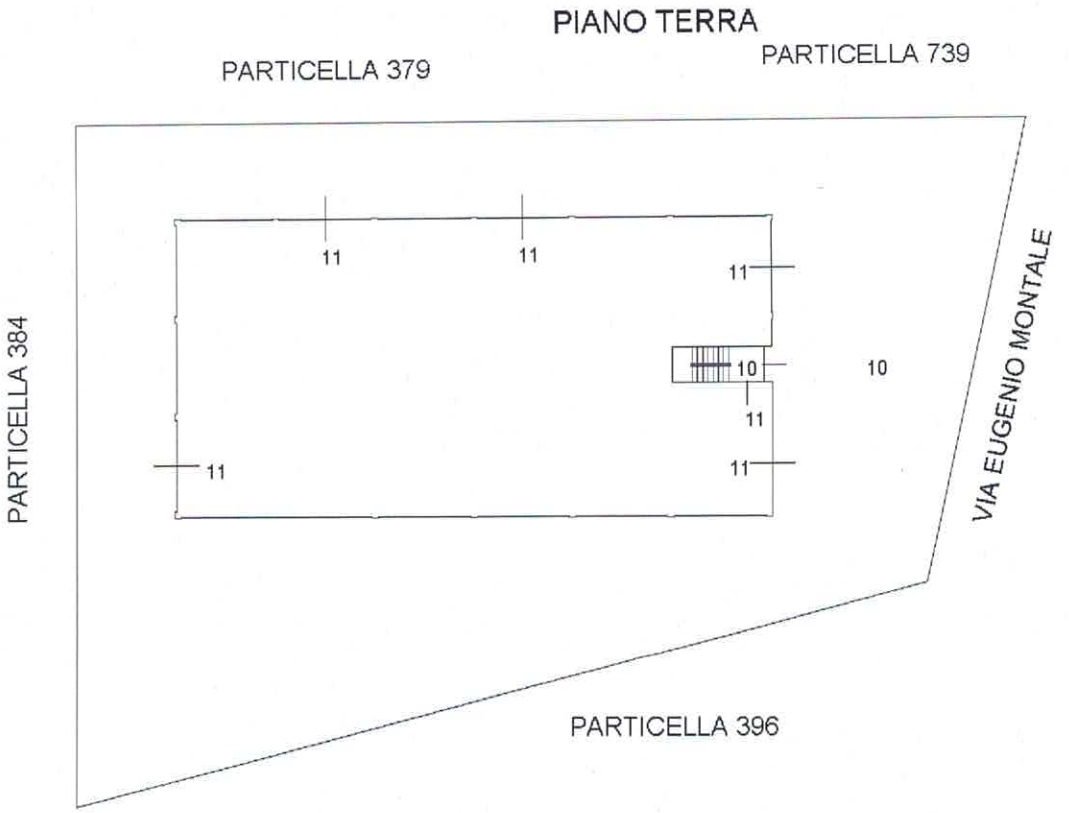
NORD

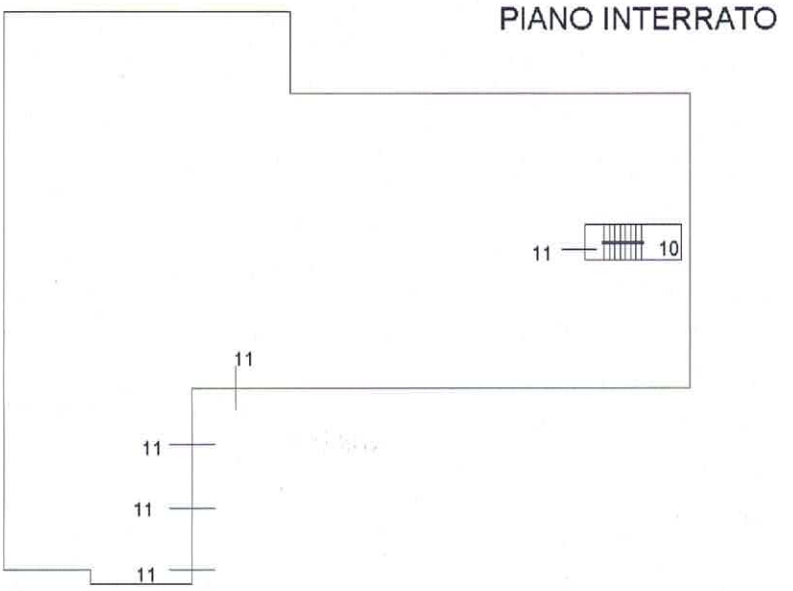
4

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Lamonaca Mariano
Iscritto all'albo: Architetti
Prov. Bari N. 431

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Comune di Monopoli	Protocollo n. BA0289571 del 09/09/2014
Sezione: Foglio: 28 Particella: 394	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500





NORD

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2014 - Comune di MONOPOLI(F376) - < Foglio: 28 Particella: 394 - Elaborato planimetrico - Sub: >

5

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Lamonaca Mariano

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bari N. 431

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Comune di Monopoli

Sezione: Foglio: 28 Particella: 394

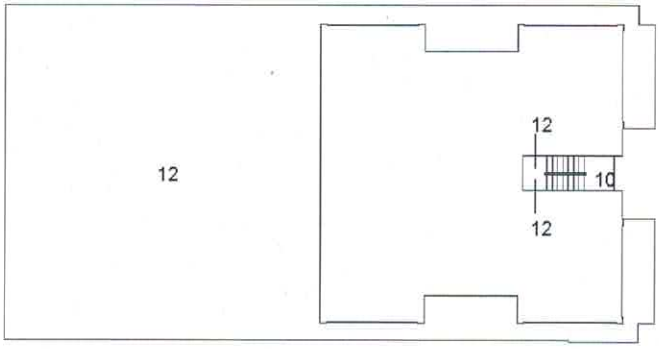
Protocollo n. BA0289571 del 09/09/2014

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

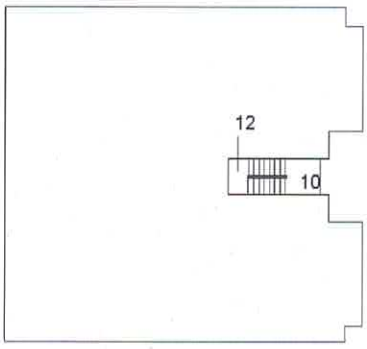
Scala 1 : 500

PRIMO PIANO



VIA EUGENIO MONTALE

SECONDO PIANO LASTRICO SOLARE



NORD

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2014 - Comune di MONOPOLI(F376) - < Foglio: 28 Particella: 394 - Elaborato planimetrico - Sub: >
I