

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 841/1994 R.G.E.

Promossa da: "Banca di Credito Cooperativo di Conversano" con sede legale in

Conversano (BA) alla via Mazzini n. 52; Cod. Fisc. E P. IVA: 00334280724

In danno di: [REDACTED], residente in [REDACTED] al [REDACTED]

[REDACTED]; Cod. Fisc. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella SIMONE

Professionista Delegato: dott. Roberto FABBRONI

C.T.U. : dott. ing. Pasquale TELESCA

RELAZIONE DI CONSULEZA TECNICA D'UFFICIO

I) **PREMESSA.**

Con apposita istanza il dott. Roberto FABBRONI, professionista Delegato alle operazioni di vendita degli immobili pignorati, chiedeva al G. E. della Esecuzione epigrafata dott. Giovanni MAGALETTI di nominare un CTU per l'aggiornamento dei valori degli immobili pignorati, già oggetto di relazione di stima resa nell'anno 2001 dallo scrivente ing. Pasquale TELESCA, nonché per la formazione di nuovi lotti compatibili con le mutate condizioni dei luoghi; letta l'istanza, il G. E. aderiva alla richiesta del Delegato e con provvedimento del 20/07/2015 disponeva procedersi alla integrazione della relazione di stima confermando l'esperto già nominato, ing. Pasquale TELESCA.

II) **ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI.**

Grato per la confermata fiducia il sottoscritto accettava l'incarico; quindi, con apposita nota del 12/11/2015, trasmessa a debitore, Creditore Procedente, Professionista

Delegato ed Intervenuti (a mezzo r.a.r. e/o Posta Elettronica - all. sub. 1 alla relazione di CTU), comunicava l'inizio delle nuove operazioni di ispezione degli immobili per le ore 15:30 del giorno 25/11/2015; ispezioni necessarie, dato il lungo tempo trascorso dalla prima stesura della relazione di consulenza, per verificare lo stato conservativo attuale dei beni pignorati.

Nel corso delle visite ispettive (25/11/2015 – 09/12/2015 – 03/02/2016 – 15/02/2016), condotte alla presenza del debitore e di un collaboratore del CTU, si effettuavano nuovi rilievi fotografici e metrici dei beni, rappresentati negli allegati sub. 3 (Repertorio Fotografico) e sub. 4 (Planimetrie dello stato dei luoghi); delle operazioni svolte si redigevano appositi verbali (all. sub. 2).

Si ritiene opportuno, ai fini della più agevole lettura della relazione, segnalare preventivamente che, in considerazione delle mutate condizioni del mercato immobiliare rispetto all'epoca della originaria consulenza e dei vari provvedimenti giudiziari intervenuti sino ad oggi, l'attuale elaborato peritale non si limiterà al mero aggiornamento del valore di mercato degli immobili, ma porterà anche alla formazione di lotti diversi, per numero e consistenza, rispetto a quanto rappresentato nella originaria relazione; ciò non solo al fine del migliore collocamento sul mercato dei beni pignorati, ma anche e soprattutto per tenere nel giusto conto tanto il reale stato dei luoghi (non corrispondendo la attuale consistenza degli immobili alla rappresentazione grafica catastale dei beni pignorati, come meglio e dettagliatamente più avanti rappresentato) quanto la funzionalità e fruibilità di ciascun lotto formato.

III) IMMOBILI PIGNORATI.

Come precisato nell'Atto di Pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Bari in data 26/07/1994 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 05/08/1994 ai nn. 27408/20824, formano oggetto della esecuzione forzata “... *gli immobili di proprietà del sig.*

[redacted], facenti parte del fabbricato di antica costruzione sito nel Comune di Triggiano tra la Via Flavio Gioia n.ri 1-3-5, La Via Capitano Verri s.n.c., il Viale Stazione s.n.c. e il Corso

Vittorio Emanuele n.ri 244-246-248 . . .”, dei quali immobili il Creditore forniva allo stesso
Ufficiale Giudiziario . . . “ la descrizione che segue.

- a) un locale a piano terra con accesso dal Viale Stazione s.n.c., confinante con il Viale Stazione,
a nord con il locale di proprietà [REDACTED], ad est con il vano scale, e con altro locale
a piano terra e a sud con appartamento in seguito descritto sotto la lettera f), riportato in
Catasto alla partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 18, Corso Vittorio Emanuele 246 P. T.;
- b) un appartamento sito al primo piano, con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 246 e con
ingresso dalla porta a destra per chi sale sul pianerottolo delle scale, composto di tre vani ed
accessori, e confinante a nord con proprietà [REDACTED], ad est con altro appartamento
in seguito descritto sotto la lettera d), a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con il
Viale Stazione; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 13,
Corso Vittorio Emanuele 246 P. 1;
- c) due locali al piano terra con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 244, confinanti,
nell'insieme e complessivamente, a nord con i due locali di proprietà [REDACTED], ad
est con la via Flavio Gioia, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con il vano
scala; riportati in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 9, Corso Vittorio
Emanuele P. T.;
- d) un appartamento sito al primo piano, con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 246 e con
ingresso dalla porta a sinistra salendo sul pianerottolo delle scale, composto di due vani ed
accessori, e confinante a nord con l'appartamento di proprietà [REDACTED], ad est con
la Via Flavio Gioia, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con pianerottolo e
cassa di scala; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 11, Corso
Vittorio Emanuele P. 1;
- e) tre locali con relativo disimpegno siti al piano cantinato, con accesso dal vano scala di
pertinenza esclusiva, e confinante, nell'insieme e complessivamente, a nord con proprietà
[REDACTED], ad est con terrapieno, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest
con il Viale Stazione; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 15
Corso Vittorio Emanuele P. S1;

f) un appartamento sito al piano terra, con accesso dal vano scala civico 246 di Corso Vittorio Emanuele, composto da due vani ed accessori, e confinante a nord con il locale innanzi descritto sotto la lettera a), ad est con il vano scala, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con il Viale Stazione; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 2 Corso Vittorio Emanuele 246, P. T. ctg. C/1 cl. 4^a mq, R.C.L. 924, e successiva denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n° 528 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari in data 13 maggio 1988 ... ”

Essi beni innanzi descritti si appartengono in piena proprietà al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per essere a lui pervenuti in forza di:

a) quanto ad 1/12 (in comune ed in parti uguali con i germani: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]) gravati da usufrutto uxorio di un terzo in favore della loro madre [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per successione legittima al padre [REDACTED] deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED] – denuncia di successione n. 49 vol. 175 registrata a Capurso (BA);

b) quanto ad 11/12, per atti di divisione e donazione a rogito del Notaio Pasquale Maddalena dell'8 giugno 1989, trascritti a Bari rispettivamente ai nn. 26123 e 26125 in data 29 giugno 1989, dai sigg.ri [REDACTED] (Donante) nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (condividenti).

L'esame della documentazione prodotta dal Creditore Procedente - rappresentata da certificazione resa ai sensi dell'art. 567 comma secondo C.P.C. dal Notaio Giuseppe

Ladisa - evidenzia la presenza delle seguenti formalità:

- N. 1 Trascrizione (n. 48360 del 29/12/1990) a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED]

██████████, e contro ██████████ nato il ██████████, ██████████
██████████ nato il ██████████, ██████████ ██████████ nato il ██████████,
██████████ ██████████ nata il ██████████, ██████████ ██████████ nata il
██████████ e ██████████ nata il ██████████, relativa ad atto di Citazione dell'11
settembre 1990, con cui si chiedeva la divisione in sei parti uguali del fabbricato in
Triggiano tra il Corso Vittorio Emanuele, il Vico II Vittorio Emanuele e Via Capitano
Verri, fg. 15 P.lla 364 subb. 1-2-3-4-5-6-7-682 ed altri beni non riguardanti il
pignoramento. Per completezza si precisa che il relativo giudizio risulta cancellato dal
ruolo con provvedimento del Giudice del 10 aprile 1992 in applicazione del disposto di
cui all'art. 309 c.p.c.

- N. 1 Iscrizione, n. 14772 del 17/04/1991, relativa ad ipoteca di primo grado a favore
di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CONVERSANO con sede in
Conversano (BA) e contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████,
per atto a rogito del Notaio Maddalena dell'11/04/1991 per Lire 900.000.000 (sorte
capitale Lire 500.000.000)
- N. 1 Trascrizione, n. 14773 del 17/04/1991, relativa a vincolo scaturente dall'atto per
Notaio Maddalena di cui sopra
- N. 1 Iscrizione, n. 2059 del 15/01/1993, relativa ad ipoteca giudiziale a favore di
Credito Italiano S.p.A. con sede in Genova e contro ██████████ nato a
██████████ il ██████████, per Lire 196.738.810 (s.c. Lire 125.126.531) gravante
su:
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e
accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e
accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;

- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2.
- N. 1 Iscrizione, n. 3105 del 23/01/1993, relativa ad ipoteca convenzionale di secondo grado a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per atto a rogito del Notaio Auricchio in data 22/01/1993 avente ad oggetto apertura di credito per 5 anni fino a Lire 1.700.000.000 a favore dell' [REDACTED] per Lire 2.000.000.000 gravante su
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 11172 del 06/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del 31/03/1993, a favore di Banca Popolare della Murgia SpA con sede in Altamura e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] per Lire 2.177.638.000 (s.c. Lire 1.472.759.991) su
 - ✓ opificio industriale in Rutigliano, nonché;
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;

- ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori,
mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 11173 del 06/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del
31/03/1993, a favore di Banca Popolare della Murgia SpA con sede in Altamura e
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire
238.149.000 (capitale Lire 158.521.063) su
 - ✓ opificio industriale in Rutigliano, nonché;
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e
accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e
accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori,
mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 12096 del 09/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del
07/04/1993, a favore di Banca Popolare di Novara SCRL con sede in Novara e
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire 22.897.600
(capitale Lire 16.406.853) su
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e
accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e
accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;

- ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, nn. 27408/20824 del 05/08/1994, relativa a pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Soc. Coop. A r. l. con sede in Conversano e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], notificato con atto del 26/07/1994
- N. 1 Trascrizione, nn. 34669 del 16/12/1996, relativa a sequestro conservativo a favore della CURATELA FALLIMENTARE DELL'OLEIFICO EDEN, Cod. Fisc. 03880080720 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed altri soggetti; immobili di proprietà di [REDACTED] e posti sotto sequestro:
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2.

La documentazione prodotta si riferisce a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio e dà conto della provenienza dei beni, così come sunteggiato nella documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta. Le unità immobiliari pignorate, che costituiranno **QUATTRO LOTTI**, risultano appartenere in via esclusiva al debitore esecutato.

IV) Individuazione/descrizione/identificazione/legittimazione dei beni

A seguito dell'esame degli atti, dell'acquisizione di documenti e dei sopralluoghi condotti si può relazionare quanto segue:

a) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Il pignoramento ha colpito gli immobili dei quali si è riportata la descrizione contenuta nello stesso atto di pignoramento, costituiti da:

“ . . . gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED], facenti parte del fabbricato di antica costruzione sito nel Comune di Triggiano tra la Via Flavio Gioia n.ri 1-3-5. La Via Capitano Verri s.n.c., il Viale Stazione s.n.c. e il Corso Vittorio Emanuele n.ri 244-246-248 . . .”, precisamente, secondo la descrizione fornita dal Creditore all’Ufficiale Giudiziario:

- a) un locale a piano terra con accesso dal Viale Stazione s.n.c., confinante con il Viale Stazione, a nord con il locale di proprietà [REDACTED], ad est con il vano scale, e con altro locale a piano terra e a sud con appartamento in seguito descritto sotto la lettera f), riportato in Catasto alla partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 18, Corso Vittorio Emanuele 246 P. T.;
- b) un appartamento sito al primo piano, con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 246 e con ingresso dalla porta a destra per chi sale sul pianerottolo delle scale, composto di tre vani ed accessori, e confinante a nord con proprietà [REDACTED], ad est con altro appartamento in seguito descritto sotto la lettera d), a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con il Viale Stazione; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 13, Corso Vittorio Emanuele 246 P. 1.;
- c) due locali al piano terra con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 244, confinanti, nell’insieme e complessivamente, a nord con i due locali di proprietà [REDACTED], ad est con la via Flavio Gioia, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con il vano scala; riportati in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 9, Corso Vittorio Emanuele P. T.;
- d) un appartamento sito al primo piano, con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 246 e con ingresso dalla porta a sinistra salendo sul pianerottolo delle scale, composto di due vani ed accessori, e confinante a nord con l’appartamento di proprietà [REDACTED], ad est con la Via Flavio Gioia, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con pianerottolo e cassa di scala; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 11, Corso Vittorio Emanuele P. 1.;

- e) *tre locali con relativo disimpegno siti al piano cantinato, con accesso dal vano scala di pertinenza esclusiva, e confinante, nell'insieme e complessivamente, a nord con proprietà [redacted], ad est con terrapieno, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con il Viale Stazione; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 15 Corso Vittorio Emanuele P. S1;*
- f) *un appartamento sito al piano terra, con accesso dal vano scala civico 246 di Corso Vittorio Emanuele, composto da due vani ed accessori, e confinante a nord con il locale innanzi descritto sotto la lettera a), ad est con il vano scala, a sud con il Corso Vittorio Emanuele, e ad ovest con il Viale Stazione; riportato in Catasto alla citata partita 3034, fol. 15 part. 364 sub. 2 Corso Vittorio Emanuele 246, P. T. ctg. C/1 cl. 4^a mq, R.C.L. 924, e successiva denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n° 528 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari in data 13 maggio 1988 . . . ”*

Qui di seguito si passa alla compiuta descrizione dei cespiti pignorati, precisando sin d'ora che ciò condurrà alla formazione di **quattro distinti lotti per la vendita**, per i quali saranno redatte separate relazioni di stima. La decisione è scaturita dalla attuale e reale consistenza dei cespiti i quali, pur rappresentati catastalmente da 6 distinte unità immobiliari, costituiscono nella realtà quattro soli cespiti capaci di autonoma e funzionale indipendenza, che non si prestano ad ulteriori autonome utilizzazioni, salva la esecuzione di opere strutturali di entità e rilevanza tali da divenire antieconomiche; ciò anche alla luce delle mutate esigenze di mercato, della contrazione della domanda per l'acquisto di immobili commerciali/uso deposito nonché per l'attuale decremento della propensione all'investimento da parte di potenziali acquirenti.

a.1) Individuazione/descrizione dei beni.

a.1.1) Descrizione del fabbricato

Gli immobili oggetto del pignoramento sono tutti compresi in un fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Triggiano (BA), sviluppantesi su due piani fuori terra (terreno e primo piano) oltre interrato (comprendente locali per deposito ed impianti tecnologici) e lastrico solare con insistenti vani; fabbricato che costituisce nell'insieme

L'intero isolato compreso tra Corso Vittorio Emanuele, Viale Stazione, Via Capitano Verri e Via Flavio Gioia, edificato in area semicentrale dell'abitato a ridosso della stazione ferroviaria di Triggiano a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie e di servizi, ben collegata alle principali arterie di viabilità tanto urbana che extraurbana.



L'edificio, di forma planimetrica trapezoidale, risulta costruito in più tempi successivi a far data dalla metà degli anni '50 (si rimanda, per la dettagliata descrizione edilizia degli immobili, al successivo paragrafo b) relativo alla legittimità/sanabilità edilizia) ed infine interessato, alla fine degli anni '80, da significativi interventi di trasformazione (manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia), tanto interna che dei prospetti, che ne hanno prodotto l'attuale consistenza, distribuzione interna ed aspetto esteriore.

Quanto alle caratteristiche costruttive generali, il fabbricato presenta struttura portante a telaio pilastri/travi in calcestruzzo cementizio armato con orizzontamenti (solai piani) in struttura mista latero/cementizia, compagnature di vario spessore in muratura di tufo e/o laterizio, tramezzi in elementi di tufo e/o laterizio; copertura a tetto piano, praticabile, pavimentata con marmette di cemento in opera a filo dritto; prospetti caratterizzati da rivestimento delle facciate con lastroncini in pietra grigia sino agli intradossi dei balconi di primo piano e con intonaco civile da esterni e finitura a tinta

sino ai muri d'ambito del lastrico; parapetti dei balconi in muratura di calcestruzzo cementizio a facciavista tinteggiata; finestre e portefinestra di primo piano sbarcanti sui relativi balconi protette dalla pioggia tramite pensiline in struttura metallica e materiale plastico; portone di accesso all'androne del fabbricato, individuato con il civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele (è non con il numero civico 246, come invece erroneamente indicato tanto negli atti di provenienza che nella documentazione catastale e, di conseguenza, negli atti relativi al pignoramento ivi comprese le ragioni del credito per cui si procede), realizzato in legno massello con pannelli inferiori pieni e pannelli centrali e sottoluca in vetro protetto da inferriate; dotato di videocitofono.

Gli infissi esterni di primo piano, dotati di oscuramento con serrande avvolgibili in plastica, sono in alluminio elettrocolorato tipo Shüco, mentre al piano terra finestre ed accessi ai locali sono dotati di infissi metallici protetti da serrande avvolgibili, o in legno con persiane di analogo materiale. Oltre il portone al civico n. 254 di C.so V. Emanuele ve ne è un altro, privo di numerazione civica, su via Flavio Gioia, pertinenziale ad unità immobiliare non compresa nella procedura che ci occupa.

Il portone identificato con il civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele immette ad un androne, comune a più unità immobiliari, tanto di piano terra che di primo piano, pavimentato con piastrelle di cemento e graniglia di marmo lucidate a piombo e con battiscopa in marmo, le cui pareti sono intonacate a civile liscio da interni e rifinite con tinta in due colori, con pannelli separati da elemento orizzontale continuo.

Dall'androne si diparte una scala ad una rampa (con gradini rivestiti in marmo chiaro, sottogradi e zoccolino battiscopa in granito grigiastro, ringhiera di protezione in ferro battuto e corrimano in legno) che immette al pianerottolo intermedio di riposo, caratterizzato tanto a pavimento che a parete da identiche finiture, dal quale si diramano due rampe di scale; di esse quella sulla destra conduce alle unità immobiliari pignorate identificate con i subb. 11 e 13, mentre quella di sinistra porta ad unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (sig. [REDACTED] od aventi causa) sia al primo piano che sul lastrico solare. Dal pianerottolo di primo piano raggiunto percorrendo la

rampa di scala alla destra del pianerottolo intermedio comune a tutto il fabbricato, due ulteriori rampe conducono alla porzione del lastrico solare che funge da copertura a tutte le unità immobiliari pignorate, pertinenziale ad una di esse come più avanti meglio rappresentato; sul relativo pianerottolo di sbarco affacciano due usci, uno frontale ed il secondo alla destra di chi sbarchi, che immettono rispettivamente all'esterno del lastrico (frontalmente) e ad un volume su esso lastrico insistente, adiacente al torrino delle scale, costituito da un ambiente con annesso bagno.

Lastrico e volume non risultano censiti in Catasto.

Gli impianti comuni comprendono quello elettrico, l'idrico fognario e del gas, allacciati alle reti distributive degli Enti erogatori cittadini, impianto telefonico videocitofono e tv.

Edificio molto decoroso, improntato ad una architettura semplice ed ordinata, con balconate in cemento armato a facciavista, pressoché continue sui prospetti di C.so Vittorio Emanuele e Viale della Stazione ed isolate su quelli di via F. Gioia e via Capitano Verri. Discreto lo stato di manutenzione degli esterni, ove i frontalini dei balconi nostrano evidenti segni di degrado del calcestruzzo per ossidazione dei ferri di armatura e le superfici verticali non piastrellate evidenziano degrado dei rivestimenti murali e degli intonaci sottostanti con tracce di percolamento delle acque meteoriche. Decisamente migliore la condizione degli interni, che appaiono in buono stato con rifiniture di buon livello pressoché integre.

Si procede, di seguito, alla dettagliata descrizione degli immobili oggetto di esecuzione.

a.1.2) Descrizione/individuazione delle unità immobiliari pignorate.

Come detto, gli immobili oggetto della presente relazione sono tutti compresi nel fabbricato descritto al paragrafo precedente; essi, nel loro insieme, costituiscono all'incirca metà della consistenza dell'intero edificio, pervenuta al debitore, come già riferito al paragrafo III), per successione legittima al padre [REDACTED] deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED] – denuncia di successione n. 49 vol. 175 registrata a Capurso (BA) – e per successivi atti di divisione e donazione a rogito del Notaio Pasquale Maddalena dell'8 giugno 1989, trascritti a Bari rispettivamente ai nn.

26123 e 26125 in data 29 giugno 1989, dai sigg.ri [REDACTED] (Donante) nata a [REDACTED] e [REDACTED] ed [REDACTED] (condividenti).

Si ritiene opportuno ribadire che lo stato dei luoghi degli immobili (come già riferito in occasione della precedente relazione resa nell'anno 2001) non trova piena corrispondenza nella documentazione catastale ad essi riferita, derivata da frazionamenti e fusioni operate dai proprietari prima di procedere ai richiamati atti di donazione e divisione probabilmente per ottenere quote congrue e soddisfacenti per ciascuno dei condividenti. La situazione riscontrata, difatti, è la seguente:

per due delle tre unità immobiliari di piano terra, e segnatamente i subb. 2 e 18 della p.lla 364, non esiste reale separazione fisica, presentandosi l'insieme come unico immobile, mentre per il locale identificato con il sub n. 9 appare diversa la distribuzione interna; situazione simile a quella di piano terra si riscontra al piano primo, ove i due appartamenti corrispondenti ai subb. 11 e 13 della p.lla 364 risultano di fatto fusi in unica unità immobiliare, con diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche dei prospetti rispetto quanto rappresentato negli elaborati catastali ad essi subalterni riferiti; diversa consistenza rispetto alla corrispondente planimetria catastale, oltre ad una variazione distributiva, si riscontra anche al piano interrato (sub. 15 della particella 364), ove parte della superficie calpestabile appartiene, stando a quanto rappresentato dagli elaborati planimetrici catastali, a contiguo locale appartenente ad altra ditta catastale (e precisamente al sig. [REDACTED], fratello del debitore); non censito (e non indicato nell'atto di pignoramento e di conseguenza non considerato dal sottoscritto CTU nella precedente Consulenza in quanto non richiesto) l'intero lastrico solare con gli insistenti volumi.

Reale stato dei luoghi, concreta fruibilità delle unità immobiliari da parte di eventuali aggiudicatari, valutazione dei costi occorrenti per eventuali interventi di adeguamento funzionale, attuale richiesta di tipologie edilizie da parte del mercato immobiliare e provvedimenti giudiziari intervenuti nel tempo sono dunque i motivi che hanno portato alla

decisione di formare quattro distinti lotti per la vendita, per ciascuno dei quali sarà redatta apposita relazione estimativa e per i quali si producono i relativi elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi con indicazione dei minimi interventi occorrenti per l'utilizzo degli immobili.

Passando alla analisi descrittiva dei cespiti pignorati, ivi compresa la porzione di lastrico lastrico solare a copertura delle unità immobiliari pignorate con gli insistenti manufatti edificati, pertinenziali ad una delle unità pignorate, essi saranno di seguito rappresentati procedendo dal piano terreno fino al lastrico solare, con eccezione del piano interrato che, risultando funzionalmente connesso ad una delle unità immobiliari di piano terra (sub. 9) per le ragioni che più avanti saranno esposte, sarà descritto unitamente a tale unità, venendo così a formare con essa un singolo lotto.

- **Piano terreno.**

Comprende i cespiti identificati catastalmente con i subalterni nn. 2, 18 e 9 della particella 364.

I primi due di essi cespiti, di fatto, risultano fusi in una unica unità immobiliare e vi è la quasi certezza che tale sia sempre stata la loro condizione, non risultando fra essi alcuna traccia di elementi murari di divisione ed avendo lo stesso esecutato confermato, a sua memoria, la esistenza dell'attuale stato distributivo; il sub 18, inoltre, classificato catastalmente come C/2 (magazzini e locali deposito) non possiede allo stato un autonomo ingresso (contrariamente a quanto rappresentato negli atti che ad esso si riferiscono quali donazione, divisione, pignoramento etc., che ne indicano l'indirizzo al Viale della Stazione s.n.c.) e vi si può accedere solo attraverso il sub. 2 percorrendo un lungo corridoio. Ed ancora, la scarsa richiesta dell'attuale mercato immobiliare per immobili di tale categoria (magazzini e depositi) ed il minore valore unitario a metro quadro rispetto agli appartamenti (di qualunque vocazione: abitativa, per ufficio o per studio in genere; si vedano, allo scopo, le quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate allegate alle relazioni di stima di ciascuno dei lotti formati), specie se privi di servizi igienici come nel caso che ci occupa (l'unico bagno al primo piano risulta

compreso nella unità identificata con il sub. 2), unitamente alle spese occorrenti per ripristinarne l'autonomia funzionale (muratura divisoria dal conterminare cespite sub. 2, creazione di autonomo accesso dal Viale della Stazione, realizzazione di servizio igienico, etc.) sconsigliano, stanti le attuali e mutate condizioni di mercato immobiliare rispetto l'epoca della originaria consulenza prestata, la separazione dei due cespiti (si ripete, solo virtuale) e fanno propendere decisamente per la fusione degli stessi (fisicamente già in essere) in un unico lotto (LOTTO N. 1).

Quanto all'altra unità immobiliare di piano terra, identificata catastalmente con il sub. 9 della stessa p.lla 364, essa è rappresentata da un locale commerciale soppalcato, collegato al sottostante piano interrato (cespite identificato con il sub. 15) per il tramite di una scala interna (di esclusiva pertinenza del suddetto interrato) e di una macchina montacarichi. Valutata la odierna notevole contrazione di interesse da parte del mercato immobiliare per immobili ad uso deposito, specie ove interrati e necessitanti di consistenti interventi edilizi per ottenerne l'autonoma fruibilità, si è valutato opportuno rivedere la decisione, assunta nella precedente relazione di consulenza, di considerare il piano interrato come autonomo lotto. Lo scarso interesse attualmente mostrato dai possibili investitori per operazioni economiche di tale tipo sconsiglia oggi di adottare simili scelte, specie ove si focalizzi invece l'attenzione sulla stretta connessione funzionale intervenuta fra il locale commerciale (sub. 9) ed il sottostante interrato (sub. 15), utilizzabile e già di fatto utilizzato quale ambiente di deposito/sgombero a servizio delle attività esercitate nel sovrastante locale commerciale. Si è quindi optato per la formazione di un unico lotto (LOTTO N.2), costituito dal locale a piano terra con accesso dalla via F. Gioia (sub. n. 9) e dall'interrato sottostante (sub. n. 15), certamente oggi di maggiore interesse da parte del mercato immobiliare e, conseguentemente, di più semplice vendita.

Di seguito la descrizione dei due lotti

- 1) LOTTO N. 1. Appartamento a piano terra in Triggiano (BA), con accesso dalla porta alla sinistra di chi acceda nell'androne del fabbricato al civico n.**

254 di C.so V. Emanuele (comprende i subb. 2 e 18 della p.lla 364, foglio n. 15 di Triggiano).

Vi si accede dall'androne sito al civico 254 di Corso Vittorio Emanuele da una porta in legno a due battenti, posta alla sinistra di chi entri dal portone, che immette in un disimpegno/corridoio su cui affacciano tutti gli ambienti. Si compone di quattro vani, bagno e ripostiglio sottoscala, oltre che del citato ingresso/disimpegno, su cui si apre anche l'uscio del ballatoio di una scala che consente la discesa al sottostante locale interrato; scala quest'ultima di pertinenza esclusiva della unità immobiliare di piano interrato per quanto riportato negli atti di provenienza all'esecutato degli immobili.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio sottoscala, sono direttamente aerati ed illuminati da finestre. Attualmente occupato dal debitore e da questi adibito in parte ad ufficio ed in parte a propria dimora.

Quanto alle relative caratteristiche di rifinitura, di livello economico, le murature di compagno e divisorie, come pure i soffitti, sono intonacate a civile da interni e tinteggiate; la pavimentazione è costituita da marmette di cemento e scaglie di marmo o cemento e graniglia di marmo con battiscopa in elementi lapidei; infissi interni in legno a doppia anta con pannelli pieni e maniglie cromate, verniciati a smalto; infissi esterni, pure in legno e smaltati, con doppio sistema oscurante: internamente ad anta cieca ed esternamente a persiana; il bagno presenta pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, con sanitari (lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno) in vetrochina con rubinetterie in ottone cromato.

Gli impianti comprendono quello idrico fognario ed elettrico allacciati alle reti cittadine degli Enti erogatori/gestori e l'impianto tv. Non vi è impianto di riscaldamento. Gli impianti sono privi di certificazione di conformità. Discreto stato di manutenzione.

Nell'insieme confinante a Sud con Corso Vittorio Emanuele, ad Ovest con Viale della Stazione, a Nord con locale di proprietà [REDACTED] od aventi causa, ad Est con vano delle scale ed androne.

Attualmente in Catasto fabbricati complessivamente riportato alla particella n. 364 del foglio 15 di Triggiano con i seguenti subalterni:

- **sub. 2**, Cat. A/2, Classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Catastale totale 56 m², Totale escluse aree scoperte: 56 m², Rendita Euro 356,36, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano T, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- **sub. 18**, Cat. C/2, Classe 4, consistenza 71 m², Sup. Catastale totale 81 m², Rendita Euro 245,68, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano T, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Per la completa regolarizzazione occorrerà procedere a:

- murare la porta del ballatoio di accesso al vano scala che consente l'accesso al sottostante locale interrato, scala di esclusiva pertinenza dello stesso interrato;
- eseguire la fusione e la parziale variazione d'uso, tanto amministrativa che catastale, delle due unità in unico appartamento, per civile abitazione o ad uso studio.

Attualmente entrambe le unità immobiliari risultano utilizzate dall'esecutato quale propria abitazione ed ufficio.

Dati di riferimento:

Sup. coperta complessiva:	mq. 122,00 ca
Superficie netta	mq. 103,00 ca
Altezza interna:	ml. 4,50 ca

- 2) **LOTTO N. 2. Locale commerciale soppalcato con accesso dalla via Flavio Gioia s.n.c. e locali di piano interrato.** Comprende i subb. 9 (piano terra) e 15 (interrato) della p.lla 364, foglio n. 15 di Triggiano.

2.1) **Locale commerciale soppalcato con accesso dalla via F. Gioia s.c.**

Si tratta di un locale al piano terreno del fabbricato compreso fra via F. Gioia, Corso Vittorio Emanuele, ubicato e Viale Stazione, in posizione angolare fra il C.so V.

Emanuele e la via F. Gioia e con ingresso dalla prima vetrina priva di numerazione civica sulla stessa via Gioia. Adibito a negozio per la vendita di arredi e complementi di arredo, il locale si compone di un ambiente principale, dotato di due vetrine espositive (compreso l'ingresso) su via Gioia prive di numerazione civica e di una sul Corso Vittorio Emanuele identificata con il civico n. 252, con due postazioni di accoglienza alla clientela separate da un setto verticale e di un secondo ambiente cieco con funzione di office/retrobottega dal quale si accede ai servizi igienici (antibagno e bagno) ed al ballatoio che immette ad una scala di collegamento con i sottostanti locali di piano interrato, pertinenziale ad essi locali. Nell'ambiente principale del negozio, parzialmente controsoffittato, in adiacenza alla tramezzatura che lo divide dal retrobottega/office ed a ridosso della muratura di tompagno prospiciente via Gioia, vi è una scala di forma elicoidale per l'accesso ad un soppalco che ricopre parte (circa 43 mq.) della superficie dell'unità immobiliare, dotato di finestratura su via Gioia a livello del pavimento.

Altra porzione del locale, e precisamente quella compresa fra la vetrina espositiva al civico n. 252 del C.so V. Emanuele, quella d'ingresso di Via F. Gioia e la muratura di confine con l'androne del fabbricato, risulta nascosta e non ispezionabile in quanto separata dall'ambiente principale mediante pareti in cartongesso; tale porzione include un montacarichi, in disuso, di collegamento con i sottostanti locali di piano interrato. Gli ambienti sono climatizzati con elementi diffusori a parete e macchine posizionale sulla facciata prospiciente via F. Gioia.

Quanto alle caratteristiche costruttive e di rifinitura, tutti gli ambienti (eccetto i servizi igienici) ed il soppalco sono pavimentati in parquet costituito da listoni rettangolari disposti a filo dritto e giunti sfalsati; pareti e soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati; ingresso e vetrine espositive sono dotati di serrande avvolgibili metalliche dotate di motore elettrico per l'apertura/chiusura; illuminazione principale da faretti e/o spot incassati nel controsoffitto; antibagno (dotato di finestrino comunicante con il vano delle scale di accesso al piano interrato) e bagno (cieco) presentano pavimentazione e superfici verticali rivestite con piastrelle di ceramica rettangolari e sono attrezzati con

sanitari in vetrochina (dotati di rubinetterie in ottone cromato) così distribuiti: lavabo a parete in l'antibagno; bidet, vaso con cassetta alta e doccia nel bagno, quest'ultimo fornito di estrattore meccanico per il ricambio dell'aria. Impianto elettrico ed idrico/fognario sotto traccia, allacciati alle reti cittadine degli Enti erogatori/gestori; buono tanto il grado di rifinitura che lo stato di manutenzione.

Nell'insieme confinante a nord con altri locali allo stesso piano di altra proprietà (P.la 364, sub. 8), ad est con via Flavio Gioia, a sud con Corso V. Emanuele e ad ovest con il vano delle scale del fabbricato.

Riportato in Catasto fabbricati al foglio 15 di Triggiano, particella n. 364, come

- **sub. 9**, Cat., Cat. C/1, Classe 2, consistenza 225 m², Rendita Euro 4.578,39, Corso Vittorio Emanuele, Piano T; Variazione nel Classamento del 28/09/2009 n. 30233. 1/2009 in atti dal 28/09/2009 (protocollo BA0452255).

Presso il locale risulta attualmente svolta l'attività di esposizione e vendita di oggetti di arredo ed abbigliamento, esercitata dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] al [REDACTED] C.F. [REDACTED] P. IVA N [REDACTED] in virtù di contratto di locazione commerciale del 22 luglio 2013 (non registrato, per quanto dichiarato dal debitore esecutato ed allegato in copia alla relazione di stima del Lotto n. 2).

Dati di riferimento:

Sup. coperta locale p.t:	mq. 140,00 ca
Superficie netta locale p.t	mq. 118,00 ca
Superficie coperta soppalco	mq. 53,00 ca
Superficie netta soppalco	mq. 43,00 ca
Altezza interna:	ml. 4,50 ca

2.2) **Locali al piano interrato**, con accesso da scala ad essi pertinenziale la cui rampa si diparte da ballatoio di piano terra attualmente in comunicazione tanto con il locale commerciale con

*ingresso da via F. Gioia s.c. (sub. 9) che con il corridoio dell'appartamento prima descritto come
Lotto 1 (e segnatamente della unità immobiliare censita al sub. 18).*

Vi si accede dal piano terra tramite scala di una sola rampa, raggiungibile tanto attraversando il corridoio della unità identificata con il sub. 18 (compresa nel LOTTO N. 1 prima descritto) che oltrepassando la zona office del locale commerciale di cui al precedente paragrafo 2.1) identificato dal sub. n. 9. Si compone di un ampio ambiente principale, che comprende una macchina montacarichi collegata al sovrastante locale commerciale (sub. 9), dotato di pozzi luce sul lato confinante con il Viale della Stazione, e di due altri ambienti di minori dimensioni, ciechi, posti alla sinistra di chi scenda le scale e separati tra loro da un disimpegno; di essi uno (confinante con il vano scala) è adibito a deposito, mentre l'altro contiene impianti tecnologici (centrale idrica) a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto della procedura.

Si precisa che la scala di accesso ai locali di piano interrato è, per quanto riportato negli atti di provenienza della unità immobiliare al debitore, di esclusiva pertinenza alla stessa unità immobiliare di piano interrato (sub 15).

Quanto alle caratteristiche costruttive e di rifinitura: struttura portante (telaio pilastri/travi) in calcestruzzo cementizio armato e murature di tramezzo intonacate a civile e tinteggiate; scala in calcestruzzo cementizio con alzate e pedate a grezzo, prive di rivestimento; pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati; tompagnature in muratura di tufo prive di intonaco; pavimentazione in marmette di cemento e graniglia di marmo. Impianto elettrico a vista, protetto da canaline in pvc.

Confinante nell'insieme: a nord con altri locali allo stesso piano di altra proprietà, ad est con terrapieno, a sud con corso V. Emanuele e ad ovest con Viale della Stazione.

In catasto fabbricati riportato al foglio di mappa n. 15 di Triggiano, particella 364, come

- **sub. 15**, Cat. C/2, classe 3, consistenza 135 mq., Superficie Catastale Totale 182 mq., Rendita Euro 397,41, Corso Vittorio Emanuele piano S1; variazione del

09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Attualmente adibito a deposito di merce varia, prevalentemente a servizio del sovrastante locale di piano terra (p.lla 364 sub. 9).

Si segnala che la attuale consistenza complessiva ingloba una porzione di superficie (circa 56,00 mq.) in realtà appartenente, per quanto rappresentato negli elaborati catastali riferiti alla unità immobiliare in oggetto e nei relativi atti di provenienza, a confinante locale (lato nord) identificato catastalmente con il sub. 14 della p.lla 364 di proprietà del fratello del debitore, sig. [REDACTED], o suoi aventi causa.

Diversa dallo stato dei luoghi anche la rappresentazione grafica catastale del locale impianti (in realtà arretrato di circa 2,60 m. rispetto al terrapieno prospiciente C.so V. Emanuele, e non con esso confinante) e dell'ambiente di maggiori dimensioni, invece in diretta comunicazione con la muratura di contenimento sul Corso V. Emanuele, e non separata da esso come invece rappresentato.

La superficie appartenente al confinante interrato di altra proprietà andrà separata fisicamente dal cespite esecutato mediante la costruzione di muratura divisoria (m. 7,00 x m. 3,25 = mq. 22,75 ca.).

La presenza, all'interno di uno dei due locali, degli impianti tecnologici a servizio anche delle altre unità immobiliari di proprietà dell'esecutato ed oggetto di pignoramento rappresenta una servitù, costituita per **destinazione del padre di famiglia** ai sensi dell'art. 1062 c.c., che continuerà a gravare sul cespite ed in favore delle altre unità immobiliari da tali impianti servite; immutata, infatti, la situazione attuale rispetto quella lasciata dai proprietari costruttori (genitori del debitore,) prima che avvenisse il frazionamento dell'intero fabbricato, del quale frazionamento vi è ampia trattazione al successivo paragrafo b) dedicato alla legittimità edilizia ed urbanistica dei cespiti.

La rappresentazione grafica dello stato dei luoghi relativo alla unità immobiliare di interesse (con precisazione della superficie a stralciarsi e della muratura da realizzare) è contenuta nell'elaborato planimetrico allegato alla relazione di stima (Plan. lotto N. 2).

Ai fini della regolarizzazione tecnico amministrativa del cespite occorrerà procedere (come più segnatamente rappresentato nel paragrafo dedicato alla legittimità edilizia ed

urbanistica) alla rettifica della rappresentazione grafica della unità immobiliare, anche catastale.

Dati di riferimento:

Superficie coperta complessiva:	mq. 220,00 ca
Superficie coperta da catasto ed atti di provenienza	mq. 182,00 ca
Sup. netta (con stralcio della porzione di altra prop.)	mq. 135,00 ca
Altezza interna:	ml. 3,25 ca

- **Piano primo.**

Comprende i cespiti identificati catastalmente con i subalterni nn. 11 e 13 della p.lla 364, in origine e solo catastalmente ancor oggi, costituiti da due appartamenti per civile abitazione, dei quali uno (sub. 13) con accesso dalla porta alla destra del pianerottolo di arrivo al piano ed il secondo (sub. 11) con accesso dalla porta sull'opposto lato. Diverso, invece, lo stato dei luoghi, conseguente ad interventi edilizi eseguiti, in epoca successiva a quella agli atti (di donazione e divisione già citati) in virtù dei quali detti cespiti pervennero al debitore; interventi, dei quali si tratterà più approfonditamente nel paragrafo dedicato alla legittimità edilizia ed urbanistica dei cespiti pignorati, che attraverso consistenti variazioni tanto nella distribuzione interna delle due originarie unità immobiliari che dei prospetti del fabbricato hanno portato all'accorpamento delle due unità immobiliari in un unico grande alloggio della superficie coperta di circa 270 mq. e con balconi per circa 40 mq.

Si ritiene opportuno anticipare che, valutata la scarsa se non nulla richiesta di appartamenti di tale dimensione da parte degli operatori del settore immobiliare, specie considerata l'ottima qualità di tutti i materiali utilizzati nella trasformazione edilizia operata, si è ritenuto opportuno riproporre il frazionamento dell'appartamento in due distinte unità immobiliari, certamente più facilmente collocabili sul mercato, pervenendo così alla formazione di due ulteriori lotti (Lotti n. 3 e 4). Considerati inoltre i vari provvedimenti giudiziari intervenuti nel tempo, nella relazione di C.T.U. (ed in quelle di stima) è stato inserita la porzione di lastrico solare che funge da copertura a tutte le unità

immobiliari pignorate con i volumi ivi insistenti, la quale andrà a costituire parte pertinenziale di uno dei due appartamenti di primo piano e segnatamente di quello con ingresso dalla porta alla sinistra di chi giunga al piano, formando con esso un Lotto (Lotto n. 4). Si precisa, a tal proposito, che non si è ritenuta opportuna la formazione di un autonomo Lotto costituito dalla sola porzione di lastrico con gli insistenti volumi, in quanto gli stessi non possiedono le caratteristiche dimensionali, ed in particolare l'altezza netta interna, previste dalla vigente normativa per ambienti abitabili (D. M. Sanità 5 luglio 1975).
Si procede, dunque, alla descrizione dello stato dei luoghi riscontrato e successivamente alla formazione e descrizione dei lotti a formarsi.

- **Descrizione del primo piano.**

Percorrendo la rampa che si diparte alla destra del pianerottolo intermedio del vano scala del fabbricato si giunge al pianerottolo di sbarco al primo piano, sul quale affacciano due porte di ingresso, una alla destra e l'altra alla sinistra di chi sbarchi, entrambe di tipo blindato e con pannelli di finitura laccati, che consentono l'accesso all'unico appartamento derivato dalla fusione delle originarie due unità immobiliari già identificate con i subalterni 11 e 13 della particella n. 364. La porta alla destra immette in un'ampia zona giorno con forma planimetrica di elle allungata, disposta su tre livelli, corrispondente all'incirca alla unità immobiliare identificata catastalmente dal sub. 13, ambiente su cui aprono gli usci di un ripostiglio ricavato nel sottoscala e di un bagno, oltre che le porte/finestra che immettono alle ampie balconate prospicienti il Viale della Stazione ed il Corso V. Emanuele; sulla porzione soprelevata del soggiorno insistono due colonne in marmo collegate da più ripiani e da un mobile contenitore, fruibile da entrambi i lati in modo da fungere contemporaneamente da elemento separatore e da arredo fisso. Due vetrate consentono la visuale sulle piante a dimora in una fioriera posta sul balcone di Viale della Stazione, la quale si incunea nella stanza con due lati.

Nella zona costituente il lato corto della stanza insiste un artistico camino bifacciale con base a forma di ottagono irregolare allungato e con finiture in marmo, caratterizzato da

due colonne circolari pure in marmo disposte sui due lati opposti più corti, che separa l'ambiente giorno dalla contigua zona tv e pranzo. La rimanente parte dell'alloggio, compresa la zona tv e pranzo, corrisponde all'incirca all'altra unità immobiliare eseguita ed identificata con il subalterno n. 11. Adiacente alla zona pranzo, sulla quale apre una portafinestra che immette al balcone prospiciente il Corso V. Emanuele, è ubicata la cucina, anch'essa dotata di portafinestra per l'accesso al balcone sul Corso e di un finestrino alto inserito nella muratura di tompagno di via F. Gioia. Oltrepassato l'altro ingresso (cui si accede dalla porta di pianerottolo alla sinistra di chi salga la scala) un ampio corridoio di disimpegno, dotato a soffitto di lucernai a comando elettrico per l'aerazione naturale, immette alla zona notte dell'alloggio, costituita da tre camere da letto, una delle quali dotata di bagno privato con portafinestra che immette ad un balconcino prospiciente via Gioia, e da un bagno cieco confinante con altra proprietà. Tutti i vani letto sono dotati di finestra o portafinestra per l'aerazione ed illuminazione naturali, eccetto i bagni di zona giorno e zona notte, che sono invece ciechi.

L'appartamento presenta caratteristiche di rifinitura di tipo lussuoso, con pavimentazione in parquet di legno (in parte listoni rettangolari ed in parte mattonelle ad intarsio) in tutti i vani eccetto cucina, ove essa è invece costituita da piastrelle in monocottura messe in opera in diagonale con giunti allineati, e bagno della zona notte, ove è rappresentata da piastrelle di ceramica in tinta tenue; pareti intonacate a civile e tinteggiate con prodotti lavabili; rivestimento delle pareti di cucina (una sola parete) e bagni realizzato con piastrelle di ceramica di ottima qualità; bagni dotati di batterie complete di vaso, bidet e lavabo da incasso in vetrochina con rubinetterie del tipo miscelatore monocomando in ottone cromato, con doccia e relativo box per il bagno della zona notte e con vasca idromassaggio (in corso di smantellamento durante i sopralluoghi per essere sostituita da box doccia) nel bagno a servizio del letto principale; controsoffitto (di varie forme geometriche ed altezza a caratterizzare la attività funzionale di ciascun ambiente) in cartongesso con interposi faretti di illuminazione in quasi tutti gli ambienti. L'alloggio presenta numerose stigliature fisse realizzate su misura

artigianalmente, infissi interni in legno, ad anta o scorrevoli, con pannelli lavorati con scanalature geometriche o riquadrati, anch'essi di fattura artigianale; infissi esterni in alluminio elettrocolorato, del tipo a taglio termico di produzione Shüco con doppio sistema di apertura (anta e vasistas) ed oscuramento costituito da serranda avvolgibile in materiale plastico.

Impianto elettrico, completo di cassette portafrutti e placche del tipo B-ticino serie Living, ed impianto idrico fognante realizzati sottotraccia ed allacciati alle reti distributive cittadine degli enti erogatori; impianto di videocitofono, televisivo e telefonico; riscaldamento autonomo alimentato a gas da rete urbana e pannelli radianti ad elementi in ghisa, climatizzazione (alcuni ambienti) con split a parete. Complessivamente ottima la qualità dei materiali e lo stato di manutenzione.

L'appartamento risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], moglie separata del debitore, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], che vi risiede (vedasi allo scopo certificato di stato di famiglia rilasciato dal Sindaco di Triggiano in data 24 marzo 2015) in virtù di assegnazione dell'alloggio contenuta nella sentenza di separazione (pure allegata in copia).

Nell'insieme confinante a nord con proprietà [REDACTED] od aventi causa, ad est con via Gioia, a sud con Corso Vittorio Emanuele e ad ovest con Viale della Stazione.

L'intero appartamento, derivato dalla fusione delle due unità immobiliari prima citate, risulta allo stato identificato in Catasto Fabbricati con la particella n. 364 del foglio di mappa n. 15 di Triggiano con i seguenti subalterni:

- **sub. 11**, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, Sup. Catastale totale 146 m^2 , Totale escluse aree scoperte: 143 m^2 , Rendita Euro 687,22, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano 1, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- **sub. 13**, Cat. A/2, Classe 3, consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale 119 m^2 , Totale escluse aree scoperte: 116 m^2 , Rendita Euro 712,71, Corso Vittorio Emanuele n.

246, piano 1, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati di riferimento da rilievi:

Superficie coperta complessiva:	mq. 266,00 ca
Superficie balconi	mq. 40,00 ca
Altezza	ml. 3,70 ca

Secondo piano/lastrico solare.

Superato il ballatoio di primo piano la scala prosegue con due rampe che conducono al secondo piano/lastrico solare, sul cui pianerottolo di sbarco aprono due usci, uno frontale e l'altro alla destra di chi giunge al piano, che immettono rispettivamente al lastrico solare (porta frontale) e ad un volume (porta a destra) insistente sul lastrico stesso, costruito in aderenza al torrino della scala. Esso volume è costituito da un vano giorno di servizio ampiamente finestrato ed attrezzato con angolo cottura dotato di fuochi e lavello ad incasso e di un bagno, cui si accede dall'ambiente principale oltrepassando una porta in legno ad anta cieca, il cui piano di imposta è sopraelevato di circa 10 cm. rispetto a quello dell'adiacente vano; bagno dotato di sanitari in vetrochina (vaso, lavabo a colonna e doccia con relativo box) ed aerato ed illuminato direttamente da finestrino prospiciente il lastrico (lato ovest prospiciente Viale Stazione). Volume e contiguo torrino del vano scala presentano struttura mista in calcestruzzo cementizio armato e murature portanti con copertura a falda con elementi orizzontali in struttura lignea (travi, arcarecci ed assito) scaricanti su cordoli-trave perimetrali per il volume, mentre per il torrino sono rappresentati da solaio in struttura mista di calcestruzzo cementizio armato e laterizi, con intradosso intonacato e tinteggiato. Le superfici verticali interne di torrino ed ambiente giorno sono intonacate e finite a tinta, mentre per la zona cottura (compreso il piano di lavoro) ed il bagno esse sono rivestite con piastrelle di ceramica di piccolo formato in tinta chiara intervallate da elementi puntuali in colori vivaci. Per le pavimentazioni, il pianerottolo di sbarco ha rifiniture identiche al vano scala, mentre vano e bagno presentano piastrelle di piccolo formato in

monocottura chiara messe in opera a filo dritto e giunti allineati. Gli infissi interni, costituiti dalla porta di accesso dal ballatoio e da quella di separazione fra ambiente giorno e bagno, sono in legno ad anta cieca con pannelli lisci in tinta chiara, come pure in legno, ma con pannelli fissi in vetro ghiacciato e decorato, sono i finestrini che prospettano sul vano scala; gli infissi esterni sono invece in alluminio elettrocolorato e vetro. Gli impianti comprendono quelli elettrico (completo di cassette portafrutto, frutti e placche del tipo serie Living della B-ticino) ed idrico fognario realizzati sottotraccia e collegati tramite le montanti del fabbricato alle reti distributive degli enti erogatori, l'impianto del gas, del riscaldamento con diffusori costituiti da elementi radianti in ghisa, la climatizzazione mediante split a parete con macchina esterna. I prospetti di volume e torrino scale sono intonacati a civile e tinteggiati. Tutti gli impianti sono comuni all'appartamento di cui al punto b.2.1), di cui la porzione di lastrico e manufatti ivi insistenti rappresentano pertinenza esclusiva.

Oltrepassando la porta frontale al ballatoio di piano si accede all'ampia porzione di lastrico solare corrispondente alle sottostanti unità immobiliari (tutte di proprietà dell'esecutato ed oggetto di pignoramento); su di essa, oltre il volume sopra descritto, insistono due altri manufatti, entrambi realizzati con struttura in anticorodal e con pannelli in vetro (trasparenti o ghiacciati) o ciechi in formica, adibiti a deposito di materiali, dei quali il più ampio costruito in aderenza al torrino scale contiene anche impianti tecnologici comuni all'appartamento sottostante; l'altro manufatto, poco più di un ripostiglio, è invece in aderenza alla parete nord del bagno prima descritto.

L'intero lastrico è pavimentato con marmette di cemento ed è cinto da parapetto perimetrale in muratura piena intonacata a civile e tinteggiata, coronata da mappetta in calcestruzzo e sovrastante corrimano in tubolare metallico opportunamente distanziato; la porzione di nostro interesse, sulla quale si aprono i lucernai per l'aerazione del sottostante appartamento, è separata fisicamente dalla confinante proprietà del sig.

██████████ (o suoi aventi causa), fratello dell'esecutato, solo su lato nord-est del

lastrico, mentre nessuna soluzione di continuità fra le due proprietà è presente sul lato opposto.

Buone le finiture interne del volume (soggiorno/pranzo e bagno), come pure il relativo stato manutentivo; solo discrete, invece, le condizioni degli esterni, ove parte delle superfici verticali e delle strutture di copertura mostrano segni di degrado, con locali esfoliazione dei rivestimenti e distacco degli intonaci, come pure da mantenere sarebbe la pavimentazione.

L'insieme confina a nord con proprietà [REDACTED] od aventi causa, ad est con via F. Gioia, a sud con il C.so V. Emanuele ed ad est con il Viale della Stazione.

Per quanto riferito dallo stesso debitore ed accertato presso gli Uffici tecnici del Comune di Triggiano, i manufatti edilizi insistenti sul lastrico vennero realizzati, in assenza di titolo edilizio, in occasione dei significativi interventi di trasformazione (manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia) dell'intero fabbricato che ne hanno prodotto l'attuale consistenza, distribuzione interna ed aspetto esteriore; essi andranno regolarizzati, come dettagliatamente e compiutamente più oltre rappresentato nel paragrafo relativo alla legittimità edilizia ed urbanistica e, in occasione di tale regolarizzazione, dovrà anche procedersi all'accatastamento di essi e della porzione di lastrico solare, attualmente non censiti.

Dati di riferimento da rilievi:

Superficie coperta volume (sogg./pranzo e bagno):	mq. 35,00 ca
Altezza interna media volume muratura:	ml. 2,50 ca
Superficie coperta ripostiglio:	mq. 3,50 ca
Superficie coperta locale impianti	mq. 12,10 ca
Superficie coperta torrino scale	mq. 19,00 ca
Superficie calpestabile lastrico	mq. 230,00 ca
Dati catastali:	non censiti

Formazione degli ulteriori lotti, nn. 3 e 4

Come anticipato, l'attuale consistenza dell'appartamento di primo piano ed il suo elevato livello di rifinitura ne limitano fortemente, nell'odierna economia, la collocabilità sul mercato immobiliare, tanto locale che interprovinciale e regionale; di qui la decisione di confermarne (come fatto nella precedente relazione di consulenza) il frazionamento in due unità immobiliari indipendenti, realizzabile mediante modesti interventi edilizi.

Come verificabile dalla lettura degli elaborati grafici allegati alle relazioni estimative dei lotti nn 3 e 4, il frazionamento fisico dell'alloggio in due distinte unità immobiliari è realizzabile con la semplice costruzione di una muratura divisoria, dello spessore di 15 cm., da erigere ortogonalmente alla muratura di tamponamento prospiciente Corso V. Emanuele, a distanza di m. 8,50 dalla faccia interna del tamponamento su Viale Stazione, come dettagliatamente rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla relazione di stima del Lotto n. 3; si ottengono, in tal modo, due autonome e distinte unità immobiliari, quasi coincidenti per posizione e consistenza, salvo la distribuzione interna e qualche lieve variazione dimensionale, con quelle catastalmente identificate con i subalterni 11 (alla destra del muro divisorio, con accesso dalla porta alla sinistra di chi giunge al piano) e 13 (porzione rimanente, con accesso dalla porta alla destra dello sbarco al piano), così da giungere alla formazione di due distinti lotti, di più agevole collocazione sul mercato. Gli elaborati grafici riferiti a detti lotti (allegati alle relative relazioni estimative) evidenziano per le unità immobiliari ricavate dal frazionamento la consistenza che di seguito si rappresenta:

- a) *Immobile con accesso dalla porta alla destra di chi giunga al piano* (assimilabile al sub. 13).

Appartamento al piano primo del fabbricato al civico n. 254 di Corso V. Emanuele, con accesso dalla porta alla destra di chi, percorrendo la rampa che si diparte alla destra del pianerottolo intermedio della scala condominiale, giunge al primo piano. Composto da un unico ambiente – open space/vano multiuso - disposto su tre livelli, bagno cieco e ripostiglio sottoscala, della superficie coperta complessiva di circa 113 mq. e superficie calpestabile di circa 96,50 mq. oltre due balconi (il primo prospiciente il Viale della Stazione ed il secondo con affaccio su C.so V. Emanuele) della superficie complessiva di

circa 20,25 mq. (11,00 + 9,25). Confinante con proprietà [REDACTED] od aventi causa a nord, vano delle scale ed altro appartamento allo stesso piano di proprietà del debitore ad est, Corso Vittorio Emanuele a sud e Viale della Stazione ad ovest.

b) *Immobile con accesso dalla porta alla sinistra di chi giunga al piano* (assimilabile al sub. 11).

Appartamento per civile abitazione al primo piano dello stabile al civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele, cui si accede dalla porta alla sinistra di chi, percorrendo la rampa che si diparte alla destra del pianerottolo intermedio della scala condominiale, giunge al piano primo. Si compone di ingresso, disimpegno direttamente aerato da lucernai a soffitto dotati di comando elettrico di apertura, quattro camere, cucina e due bagni, uno dei quali a servizio esclusivo di uno dei vani, per una superficie coperta complessiva di circa 155 mq. e superficie calpestabile di circa 130 mq., oltre un balcone prospiciente Corso V. Emanuele (mq. 10,30 ca.) e due balconi su via F. Gioia (totali 6,50 mq. circa, ossia 3,25 mq. cadauno). Confinante nell'insieme con proprietà [REDACTED] od aventi causa a nord, via F. Gioia ad est, C.so Vittorio Emanuele a sud, vano delle scale ed altro appartamento allo stesso piano descritto al precedente punto a) ad ovest.

Quanto alla porzione di lastrico solare ed ai manufatti edilizi su di essa edificati, non si è ritenuta opportuna la formazione di un lotto autonomo, non possedendo il manufatto principale (volume costituito da ambiente giorno e bagno) il requisito di altezza minima richiesto dalla vigente normativa per ambienti abitabili, sia pure abitazioni monovano, stabilita dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975 in metri lineari 2,70 e potendo quindi esso manufatto assumere al massimo la destinazione d'uso di ambiente di servizio, non abitabile.

È apparso più corretto decidere l'accorpamento di tale cespite con uno dei due appartamenti derivati dal frazionamento dell'alloggio di primo piano, e segnatamente con quello rappresentato al punto b) che precede (accesso dalla porta a sinistra di chi giunga al ballatoio di piano), appartamento che, per dimensioni e qualità di rifiniture, possiede di per sé una spiccata vocazione ad interessare una utenza alla ricerca di immobili di pregio; il possesso anche della porzione di lastrico (e dei manufatti edilizi ivi

insistenti) ne rappresenterà un valore aggiunto, certamente apprezzato dagli investitori più esigenti.

In considerazione di quanto sin qui esposto, si è giunti alla formazione degli ulteriori due lotti (Lotto n. 3 e Lotto n. 4) che di seguito si descrivono:

3) Lotto n. 3. Appartamento a primo piano del fabbricato al civico n. 254 di

C.so V. Emanuele, con accesso dalla porta alla destra di chi giunge al piano.

Appartamento al piano primo del fabbricato al civico n. 254 di Corso V. Emanuele, con accesso dalla porta alla destra di chi, percorrendo la rampa che si diparte alla destra del pianerottolo intermedio della scala condominiale, giunge al primo piano. Composto da un unico ambiente – open space/vano multiuso - disposto su tre livelli, bagno cieco e ripostiglio sottoscala, della superficie coperta complessiva di circa 113 mq. e superficie calpestabile di circa 96,50 mq. oltre due balconi (il primo prospiciente il Viale della Stazione ed il secondo con affaccio su C.so V. Emanuele) della superficie complessiva di circa 20,25 mq. (11,00 + 9,25). Confinante con proprietà [REDACTED] od aventi causa a nord, vano delle scale ed altro appartamento allo stesso piano di proprietà del debitore ad est, Corso Vittorio Emanuele a sud e Viale della Stazione ad ovest.

L'immobile, interamente controsoffittato, presenta ottime rifiniture: portoncino caposcala di tipo blindato con pannelli laccati; pavimentazione realizzata completamente in parquet di legno, a listoni di grande formato e mattonelle ad intarsio, compreso il bagno; pareti intonacate a civile e tinteggiate con pitture lavabili; infissi interni di fattura artigianale in legno laccato, infissi esterni in alluminio elettrocolorato del tipo a taglio termico di produzione Shüco ed oscuramento costituito da serranda avvolgibile in materiale plastico; rivestimento delle pareti del bagno costituita da piastrelle in grande formato di gres porcellanato ad effetto marmo in tinta chiara con vertici segnati da tozzetti di vetro; impianto elettrico (completo di cassette portafrutti, frutti e placche del tipo serie Living della B-ticino) ed idrico fognario sottotraccia allacciati alle reti degli enti erogatori; videocitofono, telefono e tv; riscaldamento a gas da rete cittadina con pannelli radianti costituiti da elementi in ghisa. Necessita di regolarizzazione tecnico-

amministrativa risultando lo stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e/o tecnici ad esso riferiti (vedi paragrafo relativo alla legittimità edilizia ed urbanistica).

Dati di riferimento da rilievi:

Superficie coperta appartamento	mq. 113,00 ca
Superficie calpestabile:	mq. 96,50 ca
Superficie balconi	mq. 20,25 ca
Altezza interna:	ml. 3,70 ca

In occasione della regolarizzazione tecnico amministrativa, necessaria per difformità dello stato dei luoghi tanto dalla rappresentazione grafica catastale che, per quanto più oltre riferito nella sezione dedicata alla legittimità edilizia ed urbanistica, da quella dei titoli edilizi, si dovrà procedere alla variazione catastale, adeguando la planimetria catastale ed attribuendo alla unità immobiliare nuovi identificativi derivati da fusione e frazionamento dei subalterni 11 e 13 della particella 364 del foglio di mappa n. 15 del comune di Triggiano, con categoria da individuare fra quelle previste per appartamenti di civile abitazione (vano abitativo multiuso) o ad uso studio/ufficio.

Immobile attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED], moglie separata del debitore, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], che vi risiede (si esamini allo scopo il certificato di stato di famiglia rilasciato dal Sindaco di Triggiano in data 24 marzo 2015 allegato alla relazione di CTU) in virtù di assegnazione dell'intero alloggio contenuta nella sentenza di separazione.

- 4) **Lotto n. 4. Appartamento al primo piano del fabbricato al civico n. 254 di C.so Vittorio Emanuele con accesso dalla porta a sinistra di chi salendo le scale giunge al piano e sovrastante porzione di lastrico solare con insistenti manufatti edilizi.**

4.1) **Appartamento a primo piano del fabbricato al civico n. 254 di C.so V.**

Emanuele, con accesso dalla porta alla sinistra di chi giunge al piano.

Appartamento per civile abitazione al primo piano dello stabile al civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele, cui si accede dalla porta alla destra di chi giunge al piano primo percorrendo la rampa che si diparte alla destra del pianerottolo intermedio della scala condominiale. Si compone di ingresso, disimpegno direttamente aerato da lucernai a soffitto dotati di comando elettrico di apertura, quattro camere, cucina e due bagni, uno dei quali a servizio esclusivo di uno dei vani, per una superficie coperta complessiva di circa 155 mq. e superficie calpestabile di circa 130 mq., oltre un balcone prospiciente Corso V. Emanuele (mq. 10,30 ca.) e due balconi su via F. Gioia (6,50 mq. circa: 3,25 mq. cadauno). Confinante nell'insieme con proprietà [REDACTED] od aventi causa a nord, via F. Gioia ad est, C.so Vittorio Emanuele a sud, vano delle scale ed altro appartamento allo stesso piano descritto al precedente punto a) ad ovest.

Immobile dotato di rifiniture pregiate: portoncino caposcala blindato con pannelli in legno laccato; pavimentazione in parquet di legno (piastrelle intarsiate o listoni di grande dimensione); pareti e soffitti dei vani (questi in massima parte controsoffittati con pannelli in cartongesso) intonacati e tinteggiati; infissi interni di fattura artigianale in legno laccato; infissi esterni in alluminio elettrocolorato del tipo a taglio termico di produzione Shüco con doppio sistema di apertura (anta e vasistas) ed oscuramento costituito da serranda avvolgibile in materiale plastico; bagno della zona notte piastrellato, a pavimento e sulle pareti, con ceramica di ottima qualità, con elementi di decoro a mosaico a parete, dotato di sanitari (vaso, bidet e doppio lavabo da incasso su mobile contenitore) in vetrochina con rubinetterie monocomando in ottone cromato e cabina doccia; bagno privato (cui si accede dall'interno di una delle camere) con pareti rivestite da piastrelle in grande formato di gres porcellanato ad effetto marmo in tinta chiara con vertici segnati da tozzetti di vetro, attrezzato con sanitari in vetrochina (vaso, bidet e lavabo doppio da incasso in mobile contenitore) dotati di rubinetterie monocomando in ottone cromato, già dotato di vasca idromassaggio (smantellata al momento dei sopralluoghi e temporaneamente depositata sul lastrico, per essere sostituita con cabina doccia da installare); impianto elettrico (completo di cassette

portafrutti, frutti e placche del tipo serie Living della B-ticino) ed idrico fognario sottotraccia allacciati alle reti degli enti erogatori; videocitofono, telefono e tv; riscaldamento a gas da rete cittadina con pannelli radianti costituiti da elementi in ghisa; climatizzazione di alcuni vani mediante pompe di calore.

Dati di riferimento da rilievi:

Superficie coperta appartamento	mq. 155,00 ca
Superficie calpestabile:	mq. 130,00 ca
Superficie balconi	mq. 16,80 ca
Altezza interna:	ml. 3,70 ca

Necessita di regolarizzazione tecnico-amministrativa risultando lo stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali e/o tecnici ad esso riferiti (vedi paragrafo relativo alla legittimità edilizia ed urbanistica). In occasione della regolarizzazione tecnico amministrativa si dovrà procedere alla variazione catastale, attribuendo alla unità immobiliare nuovi identificativi derivati da fusione e frazionamento dei subalterni 11 e 13 della particella 364 del foglio di mappa n. 15 del comune di Triggiano, con identica categoria catastale.

Attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED], moglie separata del debitore, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], che vi risiede (si esamini allo scopo il certificato di stato di famiglia rilasciato dal Sindaco di Triggiano in data 24 marzo 2015 allegato alla relazione di CTU) in virtù di assegnazione dell'intero alloggio contenuta nella sentenza di separazione.

4.2) Secondo piano- porzione di lastrico solare e manufatti edilizi ivi insistenti.

Porzione di lastrico solare del fabbricato al civico n. 254 del Corso Vittorio Emanuele della superficie calpestabile di circa 230 mq., fungente da copertura alle sottostanti unità immobiliari tutte di proprietà dell'esecutato, con insistenti manufatti edilizi. Vi si giunge dal vano scala condominiale percorrendo tutte le rampe che si dipartono alla destra del pianerottolo intermedio comune e vi si accede dalla porta in anticorodal frontale allo sbarco. Comprende un volume principale di superficie complessiva pari a circa 35 mq.

ed altezza interna media di m. 2,50, adiacente al torrino delle scale e con accesso dalla porta in legno alla destra di chi giunge al pianerottolo di sbarco del lastrico, costituito da un vano ed un bagno, e due altri manufatti, entrambi con struttura in anticorodal e pannellature in vetro o elementi ciechi, adibiti rispettivamente a deposito ed a locale per impianti tecnologici, di complessivi 15,60 mq. circa.

Buone le finiture interne del volume principale, come pure il relativo stato manutentivo; solo discrete, invece, le condizioni degli esterni, ove parte delle superfici verticali e delle strutture di copertura mostrano segni di degrado, con locali esfoliazione dei rivestimenti e distacco degli intonaci, come pure da mantenere sarebbe la pavimentazione, sulla quale si aprono i lucernai per l'aerazione naturale del sottostante appartamento di primo piano con accesso dalla porta alla sinistra di chi giunge al piano.

L'insieme confina a nord con proprietà [REDACTED] od aventi causa, ad est con via F. Gioia, a sud con il C.so V. Emanuele ed ad est con il Viale della Stazione.

Il lastrico solare continuerà ad essere gravato dalle servitù oggi esistenti, rappresentate da attraversamento di tubazioni, colonne di sfiato e canne fumarie, oltre a consentire interventi per installazione e/o manutenzione di antenne ed impianti televisivi, in favore delle sottostanti unità immobiliari.

Manufatti edilizi edificati in assenza di titolo edilizio, da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario come dettagliatamente rappresentato nel successivo paragrafo relativo alla legittimità edilizia ed urbanistica, in occasione della quale dovrà anche procedersi all'accatastamento dei corpi di fabbrica e del lastrico solare, attualmente non censiti.

Dati di riferimento da rilievi:

Superficie coperta volume (tinello./pranzo e bagno):	mq.	35,00	ca
Altezza interna media volume:	ml.	2,50	ca
Superficie coperta ripostiglio:	mq.	3,50	ca
Superficie coperta locale impianti	mq.	12,10	ca
Superficie coperta torrino scale	mq.	19,00	ca
Superficie calpestabile lastrico	mq.	230,00	ca

Dati catastali:

immobili non censiti

Prezzi Base.

Quanto ai prezzi base, si rimanda alle relazioni di stima di ciascun lotto formato (Rel. 01 – Rel.02 – Rel. 03 – Rel.04).

b) Legittimità edilizia ed urbanistica.

Con apposita istanza – protocollata in data 22/03/2016 con il n. 8088 ed allegata in copia nella sezione documenti relativa alla legittimità edilizia ed urbanistica – lo scrivente CTU richiedeva agli Uffici Tecnici comunali di esaminare tutta la documentazione in essere presso i propri archivi concernente gli immobili di che trattasi e di estrarne copia. Pur non avendo a tutt'oggi il Comune fornito adeguata risposta alla istanza presentata, le ricerche svolte presso gli Uffici tecnici consentivano allo scrivente di accertare quanto di seguito riferito.

L'intero fabbricato sorge in area urbana tipizzata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Triggiano (Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 480 del 13/04/2007) come “Zona di Completamento di tipo B1”, normata dall'art. 91 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. La edificazione dell'edificio avveniva in più tempi, in virtù di:

- dichiarazioni di nuova costruzione nn. 3292 dell'1/11/1954 e successiva 3450 del 09/08/1958 (documentazione però non reperibile presso il Comune di Triggiano, ove non vi sono atti relativi a fabbricati edificati in data antecedente al 1958), riferite a porzione del fabbricato compresa tra via F. Gioia, C.so V. Emanuele e viale della Stazione;
- nulla osta alla esecuzione di lavori edili n. 15/62 del 13 aprile 1962, relativa alla costruzione della rimanente porzione del fabbricato (a piano terra e primo piano), ubicata tra la via F. Gioia, via Capitano Verri e Viale della Stazione (documentazione contenuta nella sezione Allegati Comune.)

I suddetti titoli edilizi erano intestati al sig. [REDACTED], defunto genitore dell'esecutato.

Successivamente, con pratica rubricata con il n. 167 dell'anno 1989, la sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED] e comproprietaria dell'intero fabbricato, richiedeva concessione edilizia per eseguire sull'intero fabbricato interventi di ristrutturazione edilizia con variazioni tanto della distribuzione interna del primo piano che dei prospetti. Il relativo progetto a firma dell'arch. Vito Coppola, munito del visto del Servizio di Igiene Pubblica della USL BA/13, veniva approvato dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 21 settembre 1989 con verbale n. 12.

L'iter della procedura, per il completamento della quale occorreva produrre all'Ufficio tecnico ulteriore documentazione (certificato di colludo statico – attestazione del pagamento degli oneri concessori – etc.), non si concludeva con il rilascio della richiesta concessione, mai ritirata dalla richiedente.

In assenza di titolo edilizio, i lavori di ristrutturazione venivano comunque eseguiti, per di più in modo difforme rispetto quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al progetto approvato (elaborati che gli Uffici consentivano solo di esaminare e non di estrarne copia, non essendosi concluso il procedimento con la Concessione Edilizia e, pertanto, ritenendo il Comune essere i relativi atti privati e non divulgabili), producendo l'attuale consistenza degli immobili che, relativamente ai cespiti oggetto della procedura, è quella rappresentata nell'elaborato planimetrico predisposto dallo scrivente ed allegato alla presente relazione (all. n 04 alla CTU – Plan. Subb 2,9,11,13,15, 18, lastrico).

Si precisa inoltre che la reale consistenza dei cespiti non corrisponde, in particolare per le unità di primo piano, neanche alla relativa rappresentazione grafica catastale, la quale deriva da frazionamento eseguito dagli eredi del defunto [REDACTED] (all'origine proprietario con la moglie [REDACTED] dell'intero fabbricato come di altre proprietà ad esso fabbricato estranee) per addivenire alla definitiva assegnazione ad essi eredi (attraverso gli atti di donazione e divisione di cui già detto) di quote di proprietà del fabbricato congrue; fabbricato che, per quanto rappresentato negli elaborati relativi allo stato dei luoghi su cui intervenire contenuto nel progetto di ristrutturazione approvato ma non concesso per quanto sopra riferito, presentava a primo piano una distribuzione

certamente diversa da quella rappresentata negli elaborati catastali relativi al frazionamento.

Orbene, reale consistenza e forma planimetrica dei cespiti, mancanza di titolo edilizio abilitante i lavori di frazionamento (presso gli Uffici tecnici comunali, che ne avrebbero dovuto autorizzare/concedere/permittere le relative opere di trasformazione, non risulta alcuna documentazione a riguardo) e dichiarazioni stesse rese dal debitore, fanno dubitare che tale “frazionamento” sia mai stato fisicamente eseguito in conformità ai relativi elaborati catastali, i quali hanno probabilmente rappresentato lo strumento burocratico atto a suddividere il fabbricato in modo da soddisfare, unitamente alle altre proprietà ereditate, le esigenze di assegnazione ai successori.

I lavori che hanno prodotto l'attuale consistenza di alcuni dei cespiti (e precisamente delle unità immobiliari di primo e secondo piano/lastrico solare), non supportati da conforme titolo edilizio abilitativo sono quindi abusivi; per essi immobili non vi è, né potrebbe esservi, certificazione di abitabilità/agibilità.

Occorre ora esaminare la eventuale sanabilità dei suddetti beni, o di parte di essi, sulla scorta della vigente normativa in materia di abusi edilizi.

La legittimazione edilizia degli immobili abusivi, nei casi di beni oggetto di procedure esecutive (come è il caso che ci occupa) è regolata dal combinato disposto di cui agli articoli n. 46, comma 5, del DPR 380/01 (c.d. “*permesso di costruire in sanatoria*”) e n. 40, ultimo comma, della Legge 47/85 (c.d. “*condono differito*”) i quali prevedono, con diverse procedure, la possibilità dell'aggiudicatario di un bene derivante da vendita giudiziaria di accedere, sussistendone le condizioni previste dalla norma, alla sanatoria edilizia del bene stesso.

Il “*condono edilizio differito*” ha quale riferimento normativo l'art. 40, ultimo comma, della legge n. 47/85, il quale recita testualmente: “... *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento*”

dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Permanendo la validità di tale articolo, mai abrogato, le successive leggi sul condono edilizio (L. 724/94 e L. 326/03), hanno modificato i requisiti per cui opere abusive potessero essere suscettibili di sanatoria edilizia; il più recente riferimento normativo, ossia la Legge n. 326/2003 alla quale è d'obbligo attenersi, all'art. 32 comma 25 recita:

“ Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi ”.

Come poi precisato al successivo comma 26 (che rimanda all'allegato 1 della legge stessa per la precisazione delle tipologie di opere edilizie suscettibili di sanatoria) sono condonabili (tipologia 1 dell'allegato) “ . . . **opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici** . . . ”, che rappresentano la tipologia di illeciti edilizi alla base della costruzione dei manufatti che ci occupano.

Al comma. 27, infine, vengono elencate le situazioni per cui, fermo restando quanto previsto dagli artt. 32 e 33 della L. 47/85, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, nessuna delle quali interessa i cespiti pignorati.

In sostanza, acclarata la possibilità (prevista dalla L. 323/03) che opere edilizie eseguite in assenza di titolo edilizio e provenienti da procedure esecutive possano in genere accedere alla domanda di condono edilizio nei limiti delle volumetrie stabilite dalla legge, resta da verificare che siano soddisfatte le ulteriori condizioni, previste dalla norma

come fondamentali per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, e precisamente:

- a) che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge (ultimo condono: L. 323/03);
- b) che le opere abusive risultino ultimate entro il 31 marzo 2003.

Per la prima di esse condizioni, si rammenta che la legge 323/03 (di conversione del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269) entrò in vigore il 25/11/2003, giorno della sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 274; quanto alle ragioni del credito, considerato che lo stesso pignoramento fu trascritto in data 05/08/1994, ossia ben prima della entrata in vigore della legge stessa, esse sono certamente antecedenti alla data di entrata in vigore della legge (25.11.2003), per cui **risulta soddisfatta la condizione di antecedenza del credito per cui si procede alla entrata in vigore della norma.**

Utilizzando lo stesso criterio logico affermeremo anche l'antecedenza della ultimazione delle opere abusive al 31 marzo 2003 (data prevista dalla legge perché esse opere possano essere sanate), derivando gli illeciti edilizi commessi sui cespiti (pignorati sin dal 1994 e dunque a tale data già esistenti) dagli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti fra il 1989 (data di presentazione del progetto) ed il 1994 stesso (trascrizione del pignoramento dei cespiti), ossia ben prima del termine stabilito dalla Norma per la loro ultimazione.

Le considerazioni sin qui svolte portano ad affermare che **gli aggiudicatari dei beni pignorati potranno ben accedere alla richiesta di sanatoria edilizia**; qualora essi decidano di svolgere domanda in tal senso, dovranno comunque considerare l'ulteriore condizione per l'ammissibilità ed il successivo accoglimento della domanda stessa, rappresentata dal possedere il fabbricato il requisito di idoneità statica o, in mancanza, dalla possibilità di eseguire sugli stessi manufatti interventi di adeguamento antisismico in base alla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274.

Nel caso che ci occupa gli eventuali aggiudicatari dovranno, per il benevolo

accoglimento della domanda, certamente procedere ad effettuare la verifica statica delle opere da legittimare e/o il loro eventuale adeguamento antisismico.

Quanto ai costi che gli aggiudicatari dovranno sostenere per legittimare la condizione edilizia ed urbanistica dei beni acquisiti, essi saranno costituiti dalle seguenti voci:

- I. Costi per la procedura amministrativa del condono edilizio, ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03 e delle Leggi regionali vigenti
- II. Compensi dovuti ai professionisti per lo svolgimento delle procedure tecniche ed amministrative connesse al condono (rilievi e relativi elaborati scrittografici, variazioni catastali, nuovi accatastamenti, etc.).

Di seguito si riporta l'analisi puntuale di tali costi.

- I. Per il procedimento amministrativo di sanatoria, le informazioni assunte presso gli Uffici del Comune di Triggiano e la verifica delle leggi nazionali e regionali, rappresentano la seguente situazione di costi:

- **Oblazione per lo Stato:** per le opere abusivamente eseguite concernenti lavori di ristrutturazione edilizia l'oblazione da corrispondere sarà pari ad € 60/mq per le superfici utili residenziali, mentre per quelle accessorie (locali deposito e/o non abitabili) il calcolo andrà effettuato sul 60% della superficie utile delle stesse; per le nuove costruzioni (locali sul lastrico solare) l'oblazione sarà di € 100/mq per le superfici utili residenziali, mentre per quelle accessorie il calcolo andrà effettuato sul 60% della superficie utile delle stesse;
- **Oblazione in favore delle Regione Puglia:** 10% dell'oblazione statale totale;
- **Oneri concessori in favore del Comune**

Per abusi derivanti da ristrutturazione edilizia: costo unitario per urbanizzazioni primarie e secondarie: €/mq. 23,50 della complessiva superficie utile ragguagliata (superficie utile + 60% delle superfici accessorie) - zona B 1 di P.R.G. - ;

Per abusi di nuove costruzioni (manufatti edilizi sul lastrico): costo unitario per urbanizzazioni primarie e secondarie: €/mq. 25,80 - zona B 1 di P.R.G. -;

Per contributo costo di costruzione: 5% di €/mq. 326,46;

- **Spese borsuali** (marche da bollo da apporre su ciascuna domanda di condono e sui titoli edilizi abilitativi al momento del loro ritiro: ad oggi € 16,00 x 2 = € 32,00).

II. Compensi dovuti ai professionisti

Le prestazioni dovranno comprendere la predisposizione degli elaborati scrittografici (rilievi, relazioni tecniche, documentazione fotografica, etc.) da allegare alla domanda di sanatoria, la assistenza per il procedimento burocratico e la predisposizione della documentazione catastale di adeguamento alla reale situazione, con determinazione dei nuovi dati ed attribuzione di nuovo identificativo. Il relativo costo è stimabile in € 2.500,00 circa per ciascuna domanda di sanatoria edilizia.

Nel nostro caso la situazione complessiva sarà la seguente:

- Lotto N.1 (subb. nn. 2 e 18).

Non occorre attivare la procedura di sanatoria; per operare la fusione delle due unità immobiliari, di fatto da sempre corrispondente alla reale consistenza, chiudere con muratura il vano della porta che immette al ballatoio della scala pertinenziale al sottostante interrato ed operare la variazione della destinazione d'uso di parte dell'appartamento (sub. 18), sarà sufficiente ricorrere al deposito presso gli Uffici tecnici comunali di una Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria (C.I.L. o C.I.L.A. in sanatoria), pagando una sanzione amministrativa (per avvenuta esecuzione in assenza di preventiva comunicazione) pari ad € 1.000,00, oltre i diritti di Segreteria pari circa ad € 80,00. A tali costi andranno, ovviamente, aggiunti gli onorari dovuti al professionista incaricato per la predisposizione degli elaborati scrittografici da depositare presso gli Uffici comunali, l'assistenza amministrativa alla procedura e la elaborazione della documentazione catastale (DOCFA) per inserire le intervenute modifiche planimetriche e di superficie (necessarie in caso di futura alienazione degli immobili da parte dell'aggiudicatario) con attribuzione dei nuovi dati (consistenza, classe, categoria, rendita) ed identificativo per fusione dei subalterni nn. 2 e 18.

- Lotto n.2 (subb. n. 9 e 15).

In questo caso occorre ricorrere al procedimento di condono edilizio limitatamente al soppalco, per il quale non risultano autorizzazioni/concessioni/permessi amministrativi né procedure di accatastamento; soppalco da considerare come superficie accessoria e dunque da computare al 60% della sua superficie utile (60% di mq. 43,00 = mq. 25,80); per la diversa distribuzione interna del locale e degli ambienti al piano interrato sarà più agevole ed economico ricorrere alla procedura di Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria (C.I.L. o C.I.L.A.) di cui già riferito al punto precedente, comprensiva della procedura di variazione delle planimetrie catastali. Non occorrerà eseguire la fusione delle due unità, che potranno mantenere gli attuali identificativi catastali.

Lotto N. 3 (frazionamento e fusione dei subb. 11 e 13).

Deriva dagli interventi edilizi di ristrutturazione di cui si è detto e dal frazionamento del fabbricato; occorre procedere alla domanda di condono edilizio non sussistendo titoli edilizi (tanto per il frazionamento che per le variazioni interne e di prospetto eseguite) che ne abbiano legittimato la consistenza e forma, utilizzando la procedura del “condono differito” ed applicando a superficie utile (somma delle superfici nette dei vani abitabili) e superfici accessorie (ripostiglio sottoscala e balconi) i parametri di oblazione ed oneri concessori relativi a sanatoria per interventi illegittimi di ristrutturazione, come prima precisati.

Anche dati catastali e relativa planimetria andranno adeguati allo stato dei luoghi.

Lotto N. 4 (frazionamento e fusione dei subb. 11 e 13, oltre lastrico solare e manufatti su esso insistenti)

Per l'appartamento valgono le considerazioni appena svolte per il lotto n. 3; quanto, invece, ai manufatti insistenti sul lastrico, essi pur eseguiti in concomitanza degli interventi di ristrutturazione del fabbricato rappresentano nuove costruzioni realizzate in assenza di titolo edilizio; trattandosi di superfici accessorie (non abitabili per quanto ampiamente rappresentato in precedenza), il calcolo di

oblazione ed oneri concessori da corrispondere ne considererà il 60% della superficie netta, applicando i parametri unitari (oblazione, urbanizzazioni primarie e secondarie, contributo costi di costruzione) precisati per tale categoria di illeciti edilizi (nuove costruzioni eseguite in assenza di titolo edilizio).

c) Identificazione catastale/Accertamento conformità catastale

Gli attuali dati catastali degli immobili innanzi riportati evidenziano la intestazione in capo a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietario dell'intero per consolidamento dell'usufrutto spettante a [REDACTED]; i relativi identificativi, tutti appartenenti alla particella n. 364 del foglio di mappa n.15 del Comune censuario di Triggiano (BA), sono:

- **sub. 2**, cat. A/2, cl. 3^a, 3 vani, Superficie Catastale Totale 56 m², Totale escluse aree scoperte 56 m², rendita € 356,36, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano T; variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- **sub. 9**, Cat. C/1, Classe 2, consistenza 225 m², Rendita Euro 4.578,39, Corso Vittorio Emanuele, Piano T; Variazione nel Classamento del 28/09/2009 n. 30233. 1/2009 in atti dal 28/09/2009 (protocollo BA0452255).
- **sub. 11**, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 146 m², Totale escluse aree scoperte 143 m², Rendita € 697,22, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano 1; Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.
- **sub. 13**, Cat. A/2, Classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 119 m², Totale escluse aree scoperte 116 m², Rendita € 712,71, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano 1; Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- **sub. 15**, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 135 m², Superficie Catastale Totale 182 m², Rendita € 397,41, Corso Vittorio Emanuele, piano S1; Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

- **sub. 18**, Cat. C/2, Classe 4, consistenza 71 m², Sup. Catastale totale 81 m², Rendita Euro 245,68, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano T, variazione del 09/11/2015
– inserimento in visura dei dati di superficie.

Essi dati sono rispondenti a quelli specificati nell'atto di pignoramento, **ma non corrispondono allo stato dei luoghi**.

Per le ragioni rappresentate nei paragrafi precedenti occorrerà procedere all'adeguamento catastale operando fusioni, frazionamenti, nuovi accatastamenti (porzione di lastrico e manufatti edilizi su essa insistenti), aggiornando ove occorrente le planimetrie ed i dati catastali ed attribuendo nuovi identificativi; ciò potrà essere svolto in concomitanza con l'approntamento della documentazione necessaria per la regolarizzazione amministrativa dei beni (condono edilizio ai sensi della vigente normativa e CILA o CIL in sanatoria).

Si allegano fascicoletti separati contenenti le relazioni di stima di ciascun lotto individuato.

Si allegano, altresì, i seguenti atti e documenti:

- Lettere di convocazione delle parti per sopralluogo ed avvisi di ricevimento (**all. 01**);
- Verbali delle operazioni di sopralluogo (**all. 02**);
- Repertorio fotografico (**all. 03**)
- Planimetria dello stato dei luoghi (**all. 4**)
- Relazione peritale epurata (**all. 5**)
- Documentazione tecnica sulla legittimità edilizia (**all. 06**)

Con ciò ritenendo di avere bene adempiuto al mandato conferitomi.

Bari, 03 ottobre 2016

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale TELESCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it