

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Dr. ~~PIRELLA~~ MAGARETTI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 969/2012 R.G.

PROMOSSA DA

BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it
DEPOSITO IN CANCELLERIA
Bari, 15 APRILE 2016
Anna Maria SCALERA

ASTE GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA GENERALE

La sottoscritta arch. Barbara Barattolo, iscritta all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al progressivo n. 1824, ed iscritta al n. 296 dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Bari, presta giuramento di rito il 22/02/2013 come consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui al ruolo generale n. 969/2012, promossa da BANCO DI NAPOLI S.P.A. - C.F. 04485191219, in danno di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED].

Il pignoramento immobiliare del 13/09/2012 trascritto presso i Registri Immobiliari di Bari il 18/09/2012 Reg. Gen. n. 35233, Reg. Part. n. 25635 è gravante sulle seguenti unità immobiliari:

LOTTO A

Per la quota della piena proprietà superficaria della società [REDACTED]

1. **Locale magazzino** sito in Giovinazzo (Ba) alla I parallela di via Andrea Molino n. 24/A, al piano S1, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), **Fg. 2, p.lla 85, sub. 1**, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 164 mq, Rendita € 355,74.



Per la quota di 1/2 di proprietà della società [REDACTED]

2. **Locale magazzino** sito in Giovinazzo (Ba) alla I parallela di via Andrea Molino n. 24/A, al piano S1, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), **Fg. 2, p.lla 85, sub. 2**, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 89 mq, Rendita € 193,05.

3. **Locale magazzino** sito in Giovinazzo (Ba) alla via Andrea Molino n. 24/A, al piano S1, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), **Fg. 2, p.lla 85, sub. 4**, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 18 mq, Rendita € 73,44.

LOTTO B

Per la quota di 1/2 di proprietà del sig. [REDACTED]:

1. **Abitazione di tipo economico** sita in Giovinazzo (Ba) alla via Imbriani n. 24, al piano 2, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), **Fg. 3, p.lla 1191, sub. 13**, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 542,28.

2. **Lastrico solare** sito in Giovinazzo (Ba) alla via Imbriani n. 24, al piano 3, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), **Fg. 3, p.lla 1191, sub. 20**.

QUESITI

Al consulente vengono posti i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i

debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

2. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterli inserire nell'avviso di vendita, in ciascun lotto dovranno essere indicati : la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo

dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo ablativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n., 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

3. REDIGA quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia

senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie
- eventuali difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

f. la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo

valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi si immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

SOPRALLUOGO

Al fine di poter assolvere al compito conferitole il C.T.U. fissa la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/03/2013, alle ore 09:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, invitando tramite raccomandata il Sig. [REDACTED] e la società [REDACTED] ad acconsentire l'accesso. Durante tali operazioni si è constatato lo stato degli immobili e si è verificata la rispondenza tra lo stato attuale e le planimetrie catastali, inoltre, è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico degli stessi, limitatamente agli immobili facenti parte del LOTTO A ed in particolare i locali magazzino siti in Giovinazzo, alla I parallela di via Andrea Molino n. 24/A, al piano S1, distinti in Catasto Fabbricati al Fg. 2, p.lla 85, sub. 1- 2- 4, le cui immagini ed il relativo cd sono riportati in allegato nel fascicolo relativo al LOTTO A (v. verbale di sopralluogo ALLEGATO N. 13). Mentre per quanto riguarda l'immobile costituente il LOTTO B, ovvero l'abitazione di tipo economico sita in Giovinazzo, alla via Imbriani n. 24, al piano 2, distinta in

Catasto Fabbricati di al Fig. 3, p.lla 1191, sub. 13, la comproprietaria sig.ra [REDACTED], ex moglie del sig. [REDACTED], dichiarando le gravi condizioni di salute dell'ex marito nonché convivente, ha impedito al CTU di fotografare l'immobile e ha permesso l'accesso solo nella zona d'ingresso e nella zona salone, bensì è stato visionato e fotografato il pertinente lastrico solare.

La sottoscritta C.T.U., eseguiti gli accertamenti, le indagini, i rilievi, ed esaminati gli atti ed i documenti di causa ha potuto relazionare quanto segue.

QUESITO 1 - Controlli la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

Gli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del LOTTO A sono

- 1) Locale magazzino Fig. 2, p.lla 85, sub. 1
- 2) Locale magazzino Fig. 2, p.lla 85, sub. 2
- 3) Locale magazzino Fig. 2, p.lla 85, sub. 4

di seguito è riportata la corrispondenza tra i tre beni pignorati costituenti il LOTTO A e la titolarità a capo del debitore :

LOTTO A

- 1) Locale magazzino Fig. 2, p.lla 85, sub. 1



Risulta attualmente intestato a:

- Società [REDACTED], con sede a [REDACTED]
C.F. [REDACTED], per la quota della piena proprietà il locale magazzino
sito in Giovinazzo (Ba) alla I parallela di via Andrea Molino n. 24/A, al primo
piano interrato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba),
Fig. 2, p.lla 85, sub. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 164 mq, Rendita
€ 355,74.

Pervenuto con Atto di Cessione di Immobili in Diritto di superficie a rogito
del Notaio Dott. SERRONE Antonio in Giovinazzo (Ba) del 23/11/1990, Rep.
N. 62255, registrato il 12/12/1990 n. 15738 contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] a
favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.
[REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (v. Atto di
Cessione di Immobili ALLEGATO N. 1).

2) Locale magazzino Fig. 2, p.lla 85, sub. 2

3) Locale magazzino Fig. 2, p.lla 85, sub. 4

Risultano attualmente intestati a:

- Società [REDACTED] con sede a [REDACTED]
C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà
- Società [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]



per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà i seguenti immobili:

- Il locale magazzino sito in Giovinazzo (Ba) alla via Andrea Molino n. 24/A, al primo piano interrato, distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 2, p.lla 85, sub. 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 89 mq, Rendita € 193,05 e il locale magazzino distinto in Catasto Fabbricati Fg. 2, p.lla 85, sub. 4, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 18 mq, Rendita € 73,44.

Pervenuti con Atto di Cessione di Immobili In Diritto di Superficie a rogito del Notaio Dott. SERRONE Antonio in Giovinazzo (Ba) del 23/11/1990, Rep. N. 62255, registrato il 12/12/1990 n. 15738 contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (v. Atto di Cessione di Immobili ALLEGATO N. 1).

LOTTO B

Gli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del LOTTO B:

L'abitazione di tipo economico sita in Giovinazzo (Ba) alla via Imbriani n. 24, al piano 2, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), Fg. 3, p.lla 1191, sub. 13, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 542,28, ed il lastrico solare distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 3, p.lla 1191, sub. 20.

Risultano attualmente intestati a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted], per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà

Pervenuti con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. SERRONE Antonio in Giovinazzo (Ba) del 24/05/1996, Rep. N. 72634, Racc. N. 23248, registrato il 07/06/1996 n. 6724 contro i sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] favore dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (v. Atto di Compravendita - Divisione ALLEGATO N. 2).

QUESITO 2 a - Individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

I beni immobiliari oggetto del pignoramento costituiscono DUE LOTTI per la vendita di seguito descritti.

LOTTO A

Il LOTTO A è costituito da due locali di pianta con sviluppo in lunghezza destinati ad attività artigianale/commerciale e di produzione e vendita di lenti ottiche al piano seminterrato ed un viale di accesso carrabile con vano tecnico indipendente di pertinenza, siti in Giovinazzo (Ba) con accesso pedonale e carrabile tramite un cancello al civico n. 24/A di Via Andrea Molino, tali immobili sono sottostanti ad alcune palazzine residenziali costituenti i lotti nn. 37 e 38 del piano di zona 167.

Il vano tecnico che si incontra sul lato sinistro del lotto lungo il viale di accesso autonomo e di uso esclusivo scendendo la gradinata, si compone di due vani tecnici comunicanti, uno adibito a deposito, l'altro a centrale termica.

I locali commerciali, invece, fanno parte dello stesso corpo di fabbrica al piano seminterrato, sottostante alcune palazzine residenziali alle quali si accede da altri civici. L'immobile è costituito da tre locali magazzino comunicanti poichè facenti parte di un'unica azienda che produceva il medesimo prodotto, ma solo due sono oggetto di tale pignoramento, mentre il terzo locale identificato al N.C.E.U. Fg. 2 p.lla.85 sub.3 di proprietà della [redacted] non è stato pignorato pertanto non fa parte del LOTTO di vendita.

Di seguito sono descritti analiticamente i beni immobili pignorati facenti parte di tale corpo di fabbrica:

1. **Il Locale magazzino/commerciale** distinto al NCEU Fg. 2, p.la 85, sub. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 164 mq, Rendita € 355,74, è confinante ad ovest con corridoio centrale di disimpegno identificato al NCEU al Fg 2 P.la 85 Sub 2, ad est con atrio chiuso di proprietà delle palazzine 37 e 38, a sud con palazzine (v. visura storica per immobile e planimetria catastale ALLEGATO N. 3/4).

A tale immobile di proprietà esclusiva della [REDACTED] si accede dal lato sinistro della hall centrale d'ingresso di proprietà delle due società [REDACTED] e [REDACTED]

Questo locale è composto da un ufficio, un antibagno con due bagni, un archivio, un ambiente destinato smistamento lavoro, un ambiente destinato a laboratorio di produzione lenti ottiche ed un ultimo vano in comunicazione con altra proprietà ad uso archivio.

L'immobile è orientato in direzione nord-sud ed ha uno sviluppo prevalentemente longitudinale. L'estensione complessiva del locale artigianale è di mq. 164 di superficie commerciale e presenta un'altezza netta di m. 2.94.

2. **Il Locale magazzino/commerciale e viale d'accesso** distinto al NCEU, Fg. 2, p.la 85, sub. 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 89 mq, Rendita € 193,05, è confinante a nord con viale di accesso di pertinenza, a sud e ad ovest

con magazzini di proprietà della società [REDACTED]. (v. visura storica per immobile e planimetria catastale ALLEGATO N. 3/4).

Il locale magazzino ed il viale di pertinenza (con pertinente vano tecnico) sono di proprietà delle società [REDACTED] e [REDACTED], tramite tale viale si accede agli immobili da un cancello pedonale e carrabile al civico n. 24/A di via Andrea Molino.

Il viale di accesso carrabile è asfaltato e dotato di fioriere su entrambi i lati inoltre è dotato di recinzione.

Invece, il locale commerciale/magazzino oggetto di pignoramento fa parte di un unico corpo di fabbrica diviso longitudinalmente in tre parti, il locale in oggetto è quello centrale, ha una forma stretta e lunga con affacci laterali sui locali interni, pertanto privi di luce naturale ed è orientato in direzione nord-sud. E' costituito da una hall di ingresso centrale che consente l'accesso all'intero copro di fabbrica e da un unico ambiente sviluppato in lunghezza con funzione di corridoio che da accesso sulla sinistra ai locali di proprietà [REDACTED]. mentre sulla destra ai locali di proprietà della [REDACTED].

L'estensione complessiva di tale immobile è di mq. 84.35 di superficie commerciale e presenta un'altezza netta di m. 2.65, mentre il viale di accesso di pertinenza ha un'estensione di mq 208.96.

3. Locale tecnico distinto al NCEU Fg. 2, p.lla 85, sub. 4, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 18 mq, Rendita € 73,44, è confinante a nord con il viale di accesso, a sud e ad est con magazzini della stessa ditta (v. visura storica

per immobile e planimetria catastale ALLEGATO N. 3/4).

Il locale è adibito a vano tecnico e centrale termica collocato sul lato sinistro del viale di accesso di proprietà comune alle società [REDACTED] e [REDACTED], si compone di due ambienti separati comunicanti tra di loro tramite una porta interna. L'estensione complessiva è di mq 30.24 di superficie commerciale e presenta un'altezza netta di m. 2.94.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE DEGLI IMMOBILI

LOTTO A

Superficie locale magazzino [REDACTED] = 164 mq

Superficie locale magazzino [REDACTED] = 84.35 mq

Superficie viale di accesso [REDACTED] = 208.96 mq

Superficie locale vano tecnico [REDACTED] = 30.24 mq

In allegato alla relazione sono riportate le piante dello stato dei luoghi degli immobili del LOTTO A (v. ALLEGATO N. 12).

2) LOTTO B

Il LOTTO B è composto da:

Un appartamento al secondo piano ed il lastrico solare di pertinenza, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra con ascensore, al quale si accede tramite un portone alla via Matteo Renato Imbriani n. 24 in Giovinazzo (Ba). L'appartamento ad uso di abitazione di tipo economico, distinto al NCEU, Fg. 3, P.lla 1191, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 542,28, è confinante ad ovest con via Imbriani, a sud con via Marchese di

Rende, a nord con il vano delle scale e con l'ascensore (v. visura storica per immobile e planimetria catastale ALLEGATO N. 3/4).

L'appartamento avente accesso dalla porta a sinistra di chi sale le scale è composto di quattro vani ed accessori: un ingresso, un salone, un soggiorno/pranzo, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

Entrando nell'abitazione si accede in un ingresso, sulla destra si accede alla zona soggiorno/pranzo comunicante con la cucina esposte entrambe sul lato ovest; sulla sinistra dell'ingresso si apre il salone che è esposto ad est.

Percorrendo il corridoio frontalmente l'ingresso si giunge in un disimpegno che da accesso alle tre camere da letto esposte a sud tramite un balcone su via Marchese Di Rende.

L'appartamento è dotato di due bagni, di cui uno esposto ad ovest dotato di vasca da bagno e l'altro esposto a sud dotato di doccia. Entrambi sono dotati di finestre per l'aerazione e l'illuminazione.

Infine, vi è un ripostiglio cieco esposto ad est a cui si accede dal disimpegno della zona notte.

L'estensione complessiva dell'appartamento è di mq 150.56 di superficie commerciale ed ha un'altezza netta di m. 3.00.

Il Lastrico solare di pertinenza dell'abitazione, distinto al NCEU Fg. 3, p.lla 1191, sub. 20, è confinante a sud con via Marchese di Rende, a nord con il vano scala, ad est con parte del lastrico stesso di altra proprietà, dei coniugi

██████████ e ██████████ (v. visura storica per immobile e planimetria catastale ALLEGATO N. 3/4).

La planimetria è di forma rettangolare ed ha una superficie di mq 67.93. Il lastrico solare è pavimentato con chianche di Corigliano.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE DEGLI IMMOBILI

LOTTO B:

Superficie appartamento = 150.56 mq

Superficie balcone via Imbriani = 8.80 mq

Superficie balcone via M. Di Rende = 9.60 mq

Superficie lastrico solare = 67.93 mq

In allegato alla relazione sono riportate le piante dello stato dei luoghi degli immobili del LOTTO B (v. ALLEGATO N. 12).

QUESITO 2 b - All'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo ablativo e ciò che è stato in concreto costruito .

Dalla verifica degli atti amministrativi del **LOTTO A** è stato riscontrato che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti in forza di Concessione Edilizia n. 165/80 rilasciata dal Comune di Giovinazzo (Ba) il 13/08/1980, di Concessione Edilizia di Variante n. 237/82 e n. 18/83 del 26 marzo 1983, di Concessione Edilizia n. 380/89 del 22 febbraio 1990 per

cambio di destinazione d'uso da deposito di materiale non infiammabile ad attività artigianale di uno dei locali del piano interrato, di Concessione Edilizia n. 380/bis del 6 marzo 1990 per cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale di uno dei locali del piano interrato e per diversa distribuzione interna, di Autorizzazione rilasciata dal Commissario Prefettizio del Comune di Giovinazzo del 6 marzo 1990 e del 20 luglio 1990 che estende il mutamento della destinazione d'uso anche ad attività industriale, infine di Concessione Edilizia n. 231 del 17 gennaio 1991 per la costruzione dell'immobile separato adibito a vano tecnico.

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili in data 03/10/1983 (v. ALLEGATO N. 11).

Dall'analisi di tale documentazione è stata verificata conformità tra ciò che è stato costruito e ciò che è stato assentito.

Dalla verifica degli atti amministrativi del LOTTO B è stato riscontrato che l'abitazione e il relativo lastrico solare di pertinenza oggetto di pignoramento sono stati costruiti in forza di Concessione Edilizia n. 361/89 del 5 luglio 1990 e di Concessione Edilizia di Variante n. 180 del 29 agosto 1991.

Inoltre gli immobili sono stati dichiarati abitabili in data 08/03/1996 (v. ALLEGATO N. 11).

Pertanto, è stata verificata coincidenza tra ciò che è stato assentito e ciò che è stato costruito.

QUESITO 2 c - All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dopo aver verificato durante il sopralluogo del 14/03/2013 lo stato dei luoghi, la scrivente può dichiarare che la distribuzione planimetrica degli spazi e lo stato dei luoghi dei locali artigianali/commerciali facenti parte del LOTTO A sono conformi alla planimetria catastale.

E' stato altresì verificato che la distribuzione planimetrica e lo stato dei luoghi sia dell'appartamento sia del relativo lastrico solare di pertinenza facenti parte del LOTTO B sono conformi alla planimetria catastale.

Di seguito, sono stati redatti i due fascicoli, relativi ai DUE LOTTI da vendere di questa procedura esecutiva.

La sottoscritta ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti sottopostole, deposita la seguente relazione generale di pertinenza della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 969/2012 del Tribunale Ordinario di Bari; ringraziando per la fiducia accordata dall'onorevole giudice, si dichiara disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento sul lavoro svolto. Con osservanza.

Bari, 15/04/2013

architetto Barbara Barattolo

