

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

II SEZIONE CIVILE

G.I. dott. Achille BIANCHI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. n. 5694/2013

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: *Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa* (avv. A. Schittulli)
in danno di

CONVENUTI: *Palumbo Vito* (avv. P. Carrozzini), *Palumbo Nicola* (avv. M. Carbonara), *Palumbo Raffaella*
(avv.), *Ferrara Agata* (avv.), *Della Fortuna Maria* (avv.), *Palumbo Emanuela* (avv.)



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI.....	3
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI: VERIFICHE ED ACCERTAMENTI	4
3	RISPOSTA AL QUESITO	5
4	CONCLUSIONI	7

APPENDICI

Appendice 1) costruzione della sovrapposizione tra rappr. in scala 1:500 ed elaborato del c.t.u..

Appendice 2) elaborato del c.t.u. con l'aggiunta della linea di separazione tra le due particelle nn. 90 (originaria) e 641.

1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, riceveva incarico, nell'udienza dell'11 maggio 2017, quale Consulente Tecnico di Ufficio nella causa indicata in epigrafe (R.G. n. 5694/2013), dal G.I. Dott. Achille BIANCHI, al fine di rispondere al quesito posto in data 16 novembre 2016 dal professionista delegato alle operazioni di vendita dottor Salvatore Pantaleo, come raffigurato fedelmente nel seguito:

Le p.lle 90 e 641 con Mod 3/CPC NCEU 93891, che si allega in copia, del 26.9.1985 hanno costituito unico lotto appunto la nuova p.lla 90, ove ricade il manufatto che non occupa in parti uguali l'area; infatti da come si può evincere dall'allegato, la porzione a nord del fabbricato (ex p.lla 90) occupa una maggiore porzione coperta rispetto a quella a sud (ex p.lla 641).

La nuova p.lla 90 oggi all'urbano foglio 2/TO, accorpata con approssimazione dal catasto, ha quindi quote di proprietà errate, ma che tuttavia non osterebbero a procedere alle vendite all'incanto poiché comunque i comproprietari dell'intero lotto sono i medesimi. Esse quote ideali possono essere rettifiche comunque in sede di vendita secondo gli esiti della integrazione di perizia di cui infra.

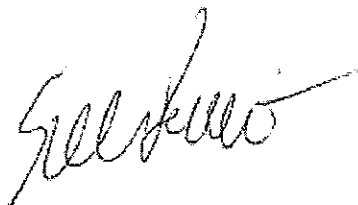
Quindi anche per attribuire agli aventi diritto (germani Palumbo ed eredità giacente) corrette percentuali del prezzo ottenuto in sede di vendita, si rende necessaria ad avviso dello scrivente una integrazione di perizia che valutando in percentuale la quota di manufatto ricadente sulla ex p.lla 90 e la quota di manufatto ricadente sulla ex p.lla 641 permetta una divisione a termini legali.

TUTTO CIO' EVIDENZIATO PERTANTO CHIEDE

Ove Ella ritenga opportuno, una integrazione di perizia, nella quale si specifichino le percentuali dei valori delle singole parti del bene in oggetto, e conseguentemente dell'intero fabbricato, in vista di una prossima vendita all'incanto che non si ritiene comunque di sospendere

Con osservanza

Putignano, 16 novembre 2016



In sostanza, come si evince dallo stralcio della nota suindicata poc'anzi rappresentato, nella presente integrazione lo scrivente tecnico deve indicare in quale percentuale il bene immobile sito in Bari - Torre a Mare, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO in zona censuaria 4, fg. 2, p.lla 90, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 790,18 strada San Giorgio Martire piano T-1, ricade all'interno della originaria particella n. 90 ed in quale percentuale ricade all'interno della particella soppressa n. 641.

All'uopo, nella succitata nota è contenuta una rappresentazione grafica (in scala 1:500) delle due particelle adiacenti in oggetto nn. 90 e 641.

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI: VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Alla luce di quanto relazionato nel corso del precedente paragrafo, lo scrivente c.t.u. avviava le operazioni peritali suppletive, consistenti nelle seguenti attività:

- 1) *In primis*, verifica della corrispondenza tra il rilievo eseguito *in loco* dallo scrivente in occasione del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 403/2011 che vede coinvolto, tra gli altri, anche il succitato bene immobile e la rappresentazione grafica fornita dal delegato alle operazioni di vendita (scala 1:500);
- 2) *In secundis*, sovrapposizione dei due elaborati (planimetria a fil di ferro in scala 1:500 come fornita dal delegato alle operazioni di vendita, planimetria dell'immobile e delle aree esterne come eseguito dal sottoscritto), al fine di rispondere compiutamente al quesito posto.

Dalla consultazione delle due planimetrie è emersa una perfetta compatibilità e corrispondenza tra i due elaborati grafici soprattutto con riferimento alla larghezza del lotto complessivo (pari a 18,00 m sia nella rappr. in scala 1:500, sia nella rappresentazione effettuata dallo scrivente a seguito di rilievo *in loco*); emergono alcune differenze in relazione alla lunghezza complessiva dell'area (una delle due lunghezze non coincide) ed ai confini reali dell'immobile vero e proprio in uno alla sua ubicazione dello stesso rispetto ai confini del lotto complessivo scaturito dato dalla fusione delle due particelle.

Con riferimento alle diversità emerse sulla lunghezza dell'area, essa risulta di modesta entità e largamente trascurabile, posto che le due particelle originarie 90 e 641 risultano suddivise lungo il lato di lunghezza maggiore; conseguentemente, come potrà facilmente notarsi dalla consultazione degli elaborati grafici allegati alla presente relazione, tale ridotta difformità non ha alcuna ripercussione né influenza sulla risposta al quesito posto.

Diversamente, con riferimento alla delimitazione ed alla ubicazione relativa del fabbricato rispetto alle pareti di confine del lotto complessivo costituito dalla unione delle due particelle originarie 90 e 641, assunto che la scala relativa all'elaborato fornito dal delegato alle operazioni di vendita appare troppo piccola e non consona alla perfetta identificazione di un immobile di tipo residenziale, il sottoscritto c.t.u. ha preferito avvalersi del proprio elaborato, frutto del rilievo eseguito personalmente *in situ*, che comprende tanto le dimensioni dell'alloggio, quanto la sua ubicazione relativa rispetto alle pareti di confine del lotto.

Alla luce di tale premessa, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a sovrapporre, mediante adeguato software grafico, l'immagine costituente i confini delle particelle nn. 90 e 641 (compresa la linea reciproca di separazione) e la planimetria redatta in proprio e relativa al procedimento esecutivo n. 403/2011 R.G. Es..

3 RISPOSTA AL QUESITO

Sulla scorta delle attività descritte nel precedente paragrafo è stato possibile rispondere al quesito posto come specificato nel seguito:

- In prima battuta si ritiene opportuno rappresentare la tabella che contiene i dati relativi alla superficie commerciale dell'immobile, come determinata in occasione del procedimento esecutivo R.G. Es. n. 403/2011:

alloggio 1-A)				
ambiente	esposizione	manutenzione	coeff. per sup. commerciale	sup. utile (mq)
soggiorno/salone	ovest	mediocre	1	27,30
disimpegno-vano scala	sud	mediocre	1	7,13
cucina	est-ovest	mediocre	1	13,76
lavanderia	est	mediocre	1	2,79
servizio igienico p. terra	est	mediocre	1	3,52
disimpegno piano I	nessuna	sufficiente	1	2,87
letto doppio	est	sufficiente	1	13,76
letto singolo 1	ovest	sufficiente	1	12,38
letto singolo 2	ovest	sufficiente	1	9,06
servizio igienico piano I	sud	sufficiente	1	2,98
porticato p. terra	est	sufficiente	0,35	14,40
loggia piano I	ovest	sufficiente	0,25	5,60
terrazzo piano I	est	mediocre	0,25	23,52
lastrico solare	tutte	mediocre	0,25	55,00
giardino privato	tutte	discreta	0,1	410,60
TOTALE SUPERFICIE UTILE (al netto delle logge)				95,55
incremento 10% per tompani e tramezzi				9,56
SUP. COMMERCIALE (sup. utile + sup. muri + sup. logge al 25%)				172,24

dalla consultazione della tabella si evince che la superficie commerciale è pari a 172,24 mq, ottenuta come somma di una serie di ambienti classificati in maniera differente, a ciascuno dei quali è associato un coefficiente funzione della propria destinazione d'uso.

- Successivamente è stata costruita la sovrapposizione tra le due planimetrie (rappr. in scala 1:500 e planimetria redatta dallo scrivente), dove le linee di color turchese e blu indicano rispettivamente i confini delle due particelle nn. 90 e 641 e la retta di separazione reciproca, le linee di colore rosso indicano i confini delle parti edificate, le linee di colore verde indicano i balconi esterni e il terrazzo, la linea di colore arancio indica l'area a piano terra destinata a porticato esterno coperto. Detto elaborato grafico risulta allegato alla presente relazione (*app. 1*).
- Altresì, è stato allegato altro elaborato grafico raffigurante la planimetria redatta dal sottoscritto c.t.u. con l'aggiunta, nella posizione ed orientazione corretta, della linea di separazione tra le due particelle nn. 90 e 641, nonché dell'indicazione delle stesse (*app. 2*); detto elaborato è quello effettivamente utilizzato che, in ambiente CAD, ha consentito di rispondere esaustivamente al quesito come rappresentato nella successiva tabella:

Suddivisione alloggio 1-A)					verifiche	
ambiente	sup. utile (mq)	coeff. per sup. commerciale	sup. utile su ptc 90 (mq)	sup. utile su ptc 641 (mq)	sup. utile (mq)	coeff.
soggiorno/salone	27,30	1	12,74	14,56	27,30	1
disimpegno-vano scala	7,13	1	0	7,13	7,13	1
cucina	13,76	1	13,29	0,47	13,76	1
lavanderia	2,79	1	0	2,79	2,79	1
servizio igienico p. terra	3,52	1	3,21	0,31	3,52	1
disimpegno piano I	2,87	1	1,01	1,86	2,87	1
letto doppio	13,76	1	13,29	0,47	13,76	1
letto singolo 1	12,38	1	11,72	0,66	12,38	1
letto singolo 2	9,06	1	0	9,06	9,06	1
servizio igienico piano I	2,98	1	0	2,98	2,98	1
porticato p. terra	14,40	0,35	4,32	0,72	5,04	0,35
loggia piano I	5,60	0,25	0,66	0,74	1,40	0,25
terrazzo piano I	23,52	0,25	4,53	1,35	5,88	0,25
lastrico solare	55,00	0,25	6,51	7,24	13,75	0,25
giardino privato	410,60	0,1	19,07	21,99	41,06	0,1
TOTALE SUPERFICIE UTILE (al netto delle logge)	95,55		55,26	40,29	95,55	
incremento 10% per tornapgni e tramezzi	9,56		5,53	4,03	9,56	
SUP. COMMERCIALE (sup. utile + sup. muri + sup. logge al 25%)	172,24		95,88	76,36	172,24	

Dalla consultazione della tabella suindicata si evince che:

- ☛ 95,88 mq della superficie commerciale dell'immobile in oggetto ricade all'interno della originaria particella n. 90;
- ☛ 76,36 mq della superficie commerciale dell'immobile in oggetto ricade all'interno della particella soppressa n. 641.

Si precisa che le ultime due colonne rappresentano la verifica della correttezza dei risultati ottenuti, laddove viene ottenuta nuovamente una superficie utile di 172,24 ed i giusti coefficienti correttivi in ragione della destinazione d'uso dell'ambiente valutato.

In ultimo, il sottoscritto c.t.u. ritiene doveroso ribadire che, come già espresso in occasione della perizia di stima dell'immobile collegata al procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 403/2011, al di là dell'aspetto relativo all'odierno quesito posto dal delegato alle operazioni di vendita, sul valore del bene immobile in oggetto pende l'esito della richiesta di condono in sanatoria presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale della città di Bari e relativa all'intera unità immobiliare (all'epoca dell'anzidetta perizia di stima, la pratica di condono soggiaceva all'esame dell'Ufficio Paesaggio e Ambiente dell'U.T.C. della città di Bari ai fini dell'eventuale rilascio del nulla osta paesaggistico); in tale ottica, è appena il caso di evidenziare che un eventuale diniego alla richiesta di condono, equivarrebbe ad azzerare il valore dell'immobile stesso.

4 CONCLUSIONI

Dalle indagini esperite è emerso quanto segue:

- ❖ Rispetto ai 172,24 mq di superficie commerciale dell'immobile in oggetto, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari alla sezione urbana TO, fg. 2, ptc 90, strada San Giorgio Martire piano T-1, 95,88 mq sono ricompresi all'interno della originaria particella n. 90, mentre 76,36 mq sono ricompresi nell'ambito della particella soppressa n. 641.

Con la presente relazione, costituita da 7 facciate dattiloscritte e n. 2 allegati, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 15 giugno 2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA



App.1

RGE n. 403/2011

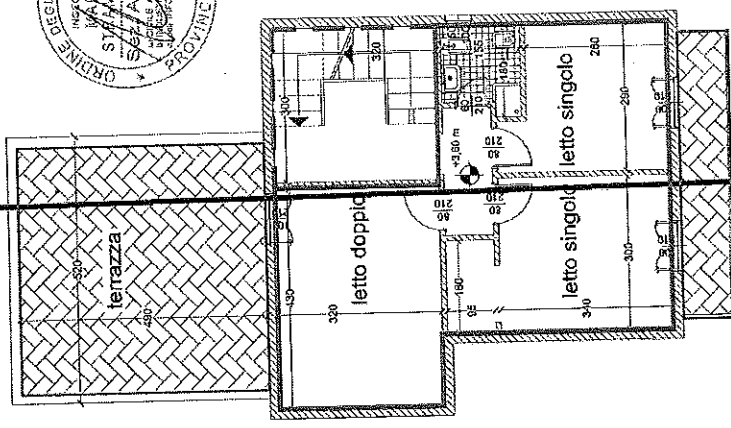
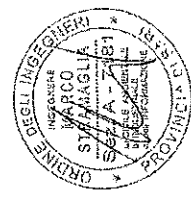
22.25

17.30

2.90

0.00

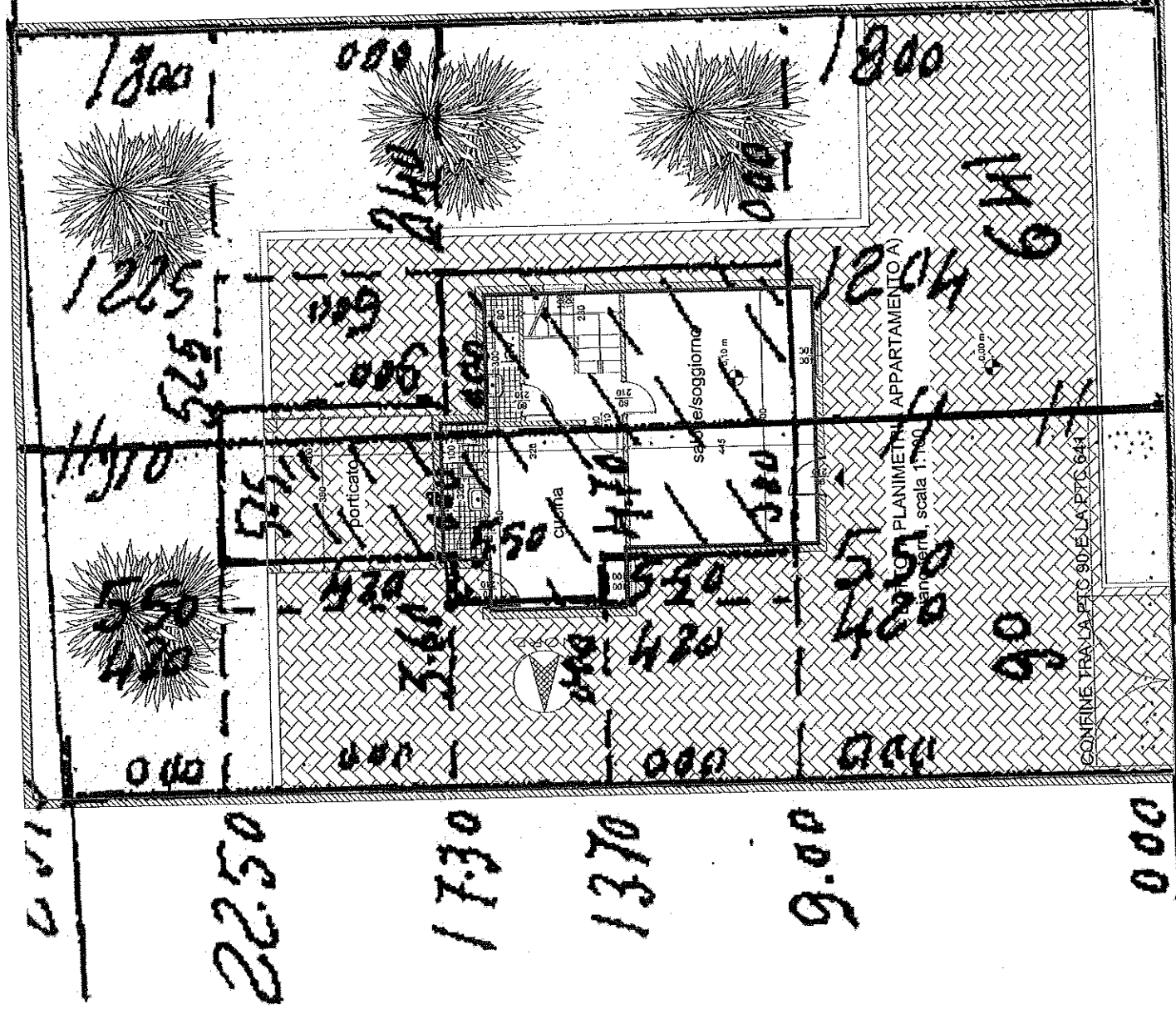
CONFINE TRA LA PTC 90 E LA PTC 641



LOTTO 1: PLANIMETRIA APPARTAMENTO A)
piano primo, scala 1:100

90

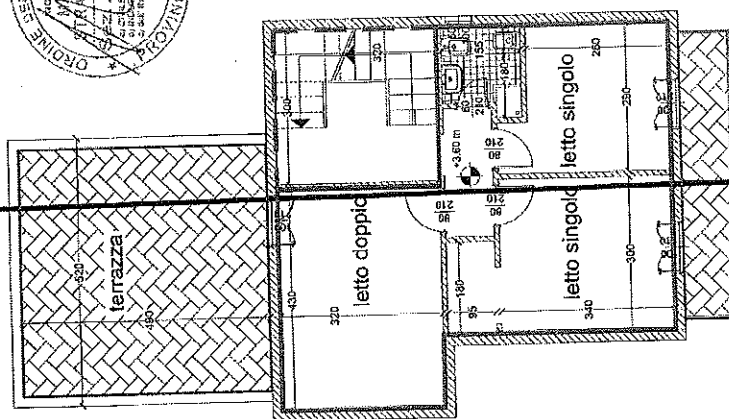
641



STRADA SAN GIORGIO MARTIRE

RGE n. 403/2011

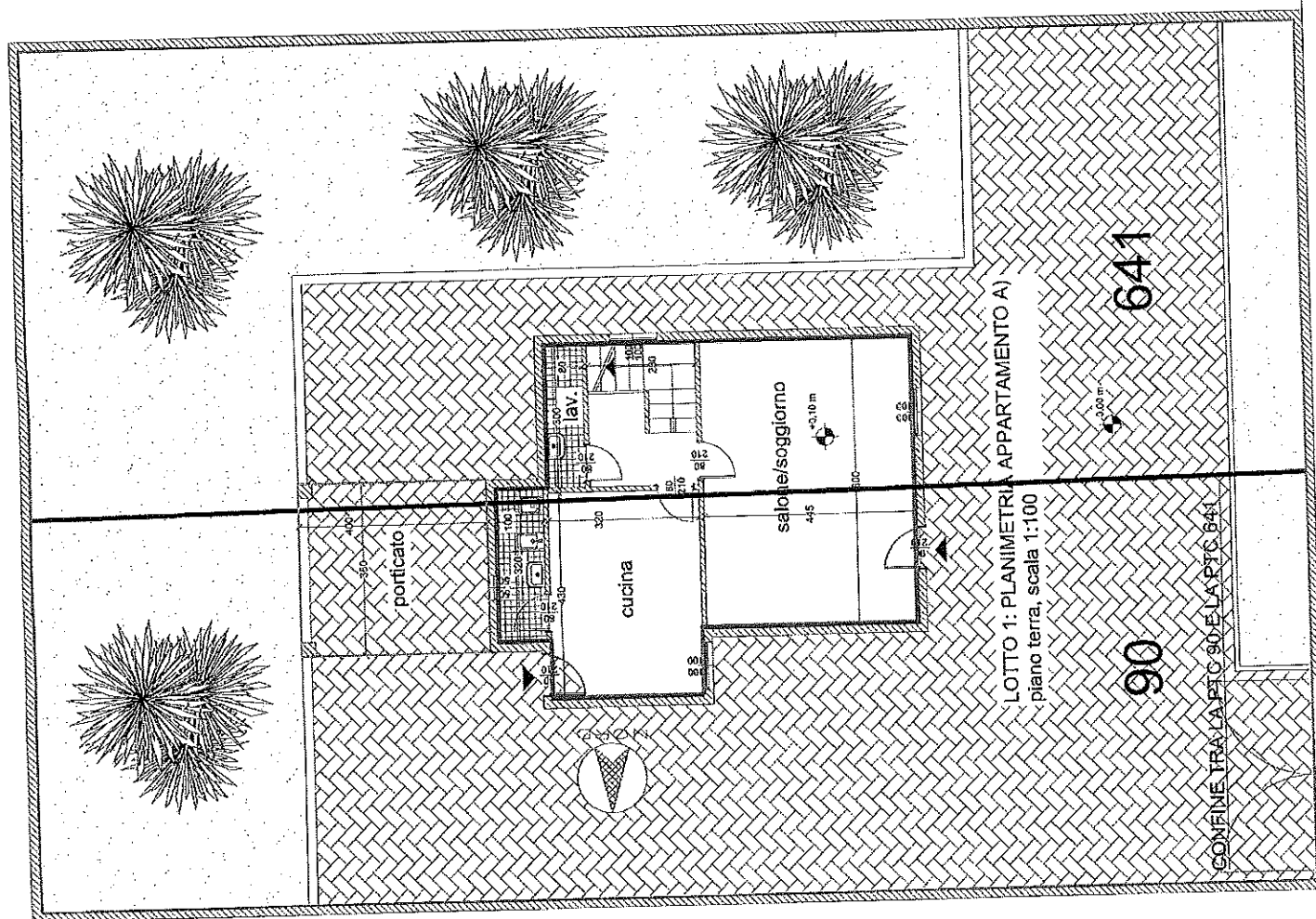
CONFINE TRA LA PTC 90 E LA PTC 641



LOTTO 1: PLANIMETRIA APPARTAMENTO A)
piano primo, scala 1:100

09

146



LOTTO 1: PLANIMETRIA APPARTAMENTO A)
piano terra, scala 1:100

06

641

CONFINE TRALAPTC 90 ELAPTC 641

STRADA SAN GIORGIO MARTIRE