

## **TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Giudice dell'Esecuzione  
Dr.A.Ruffino**

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO A**

**Procedura esecutiva R.G.E. 107/2019**

**Promosso da :Banca Popolare Di Puglia e Basilicata Soc.Coop  
P.I :00604840777 Via Ottavio Serena n.13 Altamura (BA)  
Avv.Michele Mascolo  
Corso Italia 19/C  
700123 Bari (BA)  
[mascolo.michelefudomenico@avvocatibari.legalmail.it](mailto:mascolo.michelefudomenico@avvocatibari.legalmail.it)**

**In danno di :**

**Giudice dell'esecuzione :Dott.A.Ruffino  
C.T.U. Arch. Massimo Moramarco  
Custode : Avv.Vittorio Tarsia**

**BENI CHE COSTITUISCONO IL LOTTO DI VENDITA A :**

**1)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 , piano primo.  
Abitazioni di tipo Civile-A/2. Foglio 103 Particella 79 ,sub.10. Consistenza 10 vani .  
Superficie Catastale 281 mq Totale escluse aree scoperte 273mq.  
Di proprietà di  
, per la quota di 1/1.**

**2)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 e 6 , piano terra.  
Deposito-C/2, Foglio 103 Particella 79, sub.6. Consistenza 64 mq.  
Superficie Catastale 104 mq .  
Di proprietà di P**



, per la quota di 1/1

**3)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8. piano terra  
Deposito C/2. Foglio 103 Particella 79 ,sub.46 (EX SUB 27) Consistenza 34mq.  
Superficie Catastale 49 mq.  
Di proprietà di**

, per la quota di 1/1.

**4)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8. piano primo  
Abitazione di tipo economico A/3. Foglio 103 Particella 79 ,sub.47(EX SUB 27) Consistenza 7  
vani .  
Superficie Catastale :153 mq escluse aree scoperte :151mq .  
Di proprietà di**

, per la quota di 1/1.

**5)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo  
Abitazione di tipo economico A/3, piano primo.  
Foglio 103 Particella 79 ,sub.42. Consistenza 2 vani.  
Superficie Catastale 41mq. Totale escluse aree scoperte 41mq  
Di proprietà di**

, per la quota di 1/1.

**6)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano terra e piano primo  
Abitazione di tipo economico A/3, piano terra e piano primo.  
Foglio 103 Particella 79 ,sub.40. Consistenza 5,5 vani .  
Superficie Catastale 118 mq . Totale escluse aree scoperte 118mq  
Di proprietà di**

, per la quota di 1/1.

**7)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6, piano terra.  
Deposito, C/2. Foglio 103 Particella 79 ,sub.22. Consistenza 33mq.  
Superficie Catastale Totale 44mq .  
Di proprietà di**

, per la quota di 1/1.

**8)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6/A, piano terra.  
Negozi e botteghe C/1. Foglio 103 Particella 79 ,sub.24. Consistenza 31mq.  
Superficie Catastale Totale 39mq .  
Di proprietà di**

, per la quota di 1/1

**9)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4, piano terra.  
Laboratori per arti e mestieri C/3.Foglio 103 Particella 79,sub.2. Consistenza 48 mq.  
Superficie Catastale 62mq.  
Di proprietà di**

, per la quota di 1/1

**10)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo .**



**Abitazione di tipo economico, A/3. Foglio 103 Particella 79 ,sub.17.Consistenza 4 vani .  
Superficie catastale Totale 123 mq.Totale escluse aree scoperte 121 mq.  
Di proprietà di**

**, per la quota di 1/1.**

**11)Comune di Gravina di Puglia, Via Garibaldi n.4 – n.8, piano terra .  
Autorimesse box ,stalle , C/6. Foglio 103 Particella 79 ,sub.5 . Consistenza 166mq.  
Superficie catastale Totale 144 mq.  
Di proprietà di**

**, per la quota di 1/1**

**Prezzo base : € 850000**

**BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE Lotto A+ Lotto B :**

**Si precisa che il presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G.107/2019 ,promosso da  
Banca Popolare Di Puglia e Basilicata Soc.Coop in danno di**

**è relativo ai seguenti 13 beni così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare  
,trascritto presso l'agenzia del Territorio di Bari ,Servizio di Pubblicità Immobiliare  
R.G.5619,R.P.3918. Presentazione del 13/02/2019 ,che riporto di seguito  
N.B. il sub 27 riportato nell'atto di pignoramento, è stato soppresso e ha originato i sub 46 e  
47:**

**1)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 , piano primo  
Abitazioni di tipo Civile-A/2.  
Foglio 103 Particella 79 ,sub.10.  
Consistenza 10 vani .Superficie Catastale 281 mq Totale escluse aree scoperte 273mq  
Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1.**

**2)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 e 6 . piano terra.  
Deposito-C/2.  
Foglio 103 Particella 79 ,sub.6.  
Consistenza 64 mq .Superficie Catastale 104 mq .  
Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1.**

**3)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8. piano terra  
Deposito C/2.  
Foglio 103 Particella 79 ,sub.46(EX SUB 27).  
Consistenza 34mq .Superficie Catastale 49 mq .  
Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1.**

**4)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8. piano primo  
Abitazione di tipo economico A/3.**



**Foglio 103 Particella 79 ,sub.47(EX SUB 27).**

**Consistenza 7 vani .Superficie Catastale :153 mq escluse aree scoperte :151mq .**

**Di proprietà di**

**, per la quota di 1/1.**

**5)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo**

**Abitazione di tipo economico A/3, piano primo .**

**Foglio 103 Particella 79 ,sub.42. Consistenza 2 vani .**

**Superficie Catastale 41mq. Totale escluse aree scoperte 41mq**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1.**

**6)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano terra e piano primo**

**Abitazione di tipo economico A/3, piano terra e piano primo. Foglio 103 Particella 79 ,sub.40.**

**Consistenza 5,5 vani .Superficie Catastale 118 mq . Totale escluse aree scoperte 118mq**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1.**

**7)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6, piano terra.**

**Deposito, C/2. Foglio 103 Particella 79 ,sub.22.**

**Consistenza 33mq.Superficie Catastale Totale 44mq .**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1.**

**8)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6/A, piano terra.**

**Negozi e botteghe C/1. Foglio 103 Particella 79 ,sub.24.**

**Consistenza 31mq.Superficie Catastale Totale 39mq .**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1**

**9)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4, piano terra.**

**Laboratori per arti e mestieri C/3. Foglio 103 Particella 79 ,sub.2. Consistenza 48 mq**

**.Superficie Catastale 62mq .**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1.**

**10)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo .**

**Abitazione di tipo economico , A/3. Foglio 103 Particella 79 ,sub.17 . Consistenza 4 vani .**

**Totale 123 mq Totale escluse aree scoperte 121 mq.**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1**

**11)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4 – n.8, piano terra .**

**Autorimesse box ,stalle , C/6. Foglio 103 Particella 79 ,sub.5 . Consistenza 166mq . Superficie**

**catastale Totale 144 mq.**



**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/1**

**12) Comune di Palo del Colle Catasto Terreni.**

**Foglio 4 Particella 273 . Qualità Uliveto , Classe 4 Superficie 66are 66ca .**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/3**

**13) Comune di Palo del Colle Catasto Terreni.**

**Foglio 11 Particella 1 . Qualità Uliveto , Classe 3 . Superficie 41are , 67ca .**

**Di proprietà di**

**Per la quota di 1/3**

## **IL PRESENTE FASCICOLO è RELATIVO AL LOTTO DI VENDITA A**

### **PREMESSA**

**Con Decreto del Giudice A.Ruffino del 15/03/2019, io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco, con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe. Mi era pertanto affidato l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati:**

## **LOTTO A**

### **LOTTO A**

#### **1. ACCESSO AGLI IMMOBILI**

Dopo aver scaricato dal fascicolo telematico del Polisweb del Tribunale di Bari, la documentazione necessaria, mi sono recato presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, servizi Catastali e della Conservatoria/Pubblicità immobiliare, al fine di avere copia della planimetria catastale degli immobili oggetto del procedimento e di verificare la completezza della Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente. Successivamente ho concordato con il Custode Avv. Vittorio Tarsia la data del sopralluogo. Le convocazioni del sopralluogo sono state inviate dal Custode alle parti.

In data 29/04/2019, alle ore 10:00, mi sono recato, congiuntamente al custode, Avv. Vittorio Tarsia , presso l'immobile oggetto del procedimento, al fine di effettuare il sopralluogo indispensabile ai fini della redazione del mio elaborato peritale. Le comunicazioni alle parti per la notifica di accesso all'immobile, erano state eseguite dal Custode, a mezzo pec e raccomandate con avviso di ricevimento. Al sopralluogo era presente il debitore \_\_\_\_\_, che assistito dal suo legale .l'Avv. Maria Maddalena Piarulli, ha regolarmente consentito l'accesso all'immobile. In tale sopralluogo ho cominciato a effettuare un rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto della procedura che è apparso in stato di abbandono e in pessime condizioni manutentive.

Durante il sopralluogo ho eseguito un rilievo metrico (All.-A1-A2-A3-A4) e fotografico dell'immobile (All.-O), alle ore 13:00, ho terminato le operazioni peritali che erano cominciate alle



ore 10:00. Dal momento che l'edificio si estende su una superficie molto ampia ,pari a circa 1300 mq e considerando che a causa delle pessime condizioni manutentive e igieniche l'immobile è caratterizzato da una insalubrità degli ambienti, non mi era possibile permanere nell'immobile per un tempo superiore alle 2-3 ore all'interno dell'edificio è pertanto per effettuare il rilievo dell'intero stabile ho dovuto effettuare svariati sopralluoghi.

## **2. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI**

I beni che costituiscono il lotto A in esame al giorno 06-03-2023 in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria , risultano di proprietà del debitore

Preciso che, il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato, pertanto in data 04/02/2022, mi sono recato al Comune di Gravina in Puglia , presso gli uffici dei servizi demografici e ho chiesto un Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All.-P1)

Dal suddetto certificato si evince che:

-il debitore

, hanno contratto matrimonio in data 24/09/1991 in Gravina in

Puglia

Annotazioni :

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto , gli sposi

hanno scelto il regime della separazione dei beni .Gravina un Puglia 24/09/1991.l'ufficiale dello stato Civile :Verna

Con provvedimento del Tribunale di Bari n.803/2021 R.G. n.10553/2020 in data 14/01/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto .Gravina in Puglia , 09/02/2021 .L'ufficiale dello stato civile :Calderoni

Alla presente relazione ho allegato anche un certificato di residenza(All.-P2), da cui si evince che il debitore , risiede attualmente in

## **3. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI (da All.-B1 ad All.-B13)**

### **a)BENI PERVENUTI TRAMITE COMPRAVENDITA :**

I seguenti beni che costituiscono il lotto A in esame, Sono pervenuti al debitore

dalla madre ,tramite atto di

Compravendita stipulato dinanzi al Notaio Domenico Capozza in Corato, repertorio 73256 , raccolta 23024 (All.-B), in data 01/02/2007 .

Trascritto (da All.-C15 ad All.-C16) presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28/02/2007 ai nn13080 registro generale ,registro particolare 9075:

1)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 , piano primo

Abitazioni di tipo Civile-A/2.Foglio 103 Particella 79 ,sub.10. Consistenza 10 vani .Superficie Catastale 281 mq Totale escluse aree scoperte 273mq.

2)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 e 6 . piano terra.



Deposito-C/2, Foglio 103 Particella 79 ,sub.6. Consistenza 64 mq .Superficie Catastale 104 mq

b)BENI PERVENUTI TRAMITE DONAZIONE:

I seguenti immobili sono pervenuti al debitore \_\_\_\_\_ ,tramite atto di donazione da parte della madre \_\_\_\_\_ (All.-C), stipulato dinanzi al Notaio Domenico Capozza di Corato, repertorio 73256 , raccolta 23024 in data 01/02/2007.

Trascritto (da All.C17 ad All.C20) presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28/02/2007 ai nn13081 registro generale, registro particolare 9076:

Premessa:alcuni degli immobili pervenuti al debitore attraverso il suddetto atto di donazione, al momento della stipula dell'atto, avevano un identificativo catastale che successivamente è stato modificato , inoltre parte degli immobili ricevuti in donazione dal debitore ,dopo essere stati frazionati , ed aver pertanto cambiato identificativi catastali ,sono stati successivamente venduti dallo stesso. Pertanto al fine di verificare che gli immobili pignorati fossero di effettiva proprietà del debitore , su alcuni subalterni ho dovuto eseguire della complesse verifiche che ho descritto di seguito. A complicare il quadro va aggiunto che un immobile oggetto del pignoramento, il sub 27, è stato soppresso in data successiva alla data del pignoramento ed attualmente corrisponde ai sub 46 e 47.

In conclusione al termine delle mie indagini riportate di seguito in modo dettagliato, ho appurato che gli immobili pignorati seppur con identificativi catastali mutati, rientrano tra quelli pervenuti al debitore attraverso il suddetto atto di donazione e sono di conseguenza di effettiva proprietà del debitore.

3)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 , piano primo e piano terra

Abitazioni di tipo Economico A/3.Foglio 103 Particella 79 ,sub.27 (attualmente ha originato il sub 46 e 47) .

Preciso che il sub 27 in esame è pervenuto al debitore tramite atto di donazione ,è stato originato dal sub 12 , pertanto nel suddetto atto di donazione (All.-B38) l'attuale sub 27 era indicato come sub 12 . Tale corrispondenza tra sub 27 e 12 viene confermata nella visura storica (All.E) nella quale si indica che in precedenza il Sub 27 era identificato dal sub 12 .Ma la visura storica, in quanto documento privo di allegati grafici non mi consentiva di verificare che la superficie occupata dal sub 27 pignorato ,coincidesse con la superficie che era impegnata dal su 12 pervenuto al debitore tramite donazione.

Pertanto ho eseguito delle verifiche di controllo al fine di appurare che il sub 27 pignorato (attualmente diventato in parte sub 47(da All.-D12 ad All.-D18) al piano primo e in parte sub 46 al piano terra da All.-D19 ad All.-D24) per quanto attiene alle parti presenti al piano primo , coprisse la superficie che in precedenza era occupata dai vani posti al piano primo e identificati dal sub 12 citato nel suddetto atto di donazione. A tal riguardo ho utilizzato l'elaborato planimetrico pregresso (All.-F9) scaricato dal sito del catasto .Pertanto ho appurato che nell'elaborato planimetrico del piano primo (All.-F9), il sub 12 pervenuto al debitore tramite i suddetto atto di donazione , occupava, al piano primo , una superficie che coincideva con i vani identificati con il sub 27 pignorato(attualmente sub 47).

Allo stesso modo analizzando l'elaborato planimetrico pregresso del piano terra (All.-F10), ho appurato che il sub 12 pervenuto al debitore tramite il suddetto atto di donazione ,occupava una superficie sulla quale giaceva per intero il sub 27 pignorato riportato in Allegato E1 .Dal frazionamento del sub 12 sono stati generati il sub 27 oggetto del pignoramento(All.-E) e il sub 28 che è stato venduto dal debitore in data precedente al pignoramento .In fine il sub 27 pignorato è divenuto sub 46 in data successiva al piano terra attualmente identificato come sub 46 riportato in



Allegato D.18) ed anche un vano limitrofo che attualmente è identificato come sub 28 ,che è stato venduto in passato dal debitore e che non è oggetto della procedura .

4)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano terra e piano primo

Abitazione di tipo economico A/3, piano terra e piano primo . Foglio 103 Particella 79 ,sub.40. Consistenza 5,5 vani .Superficie Catastale 118 mq . Totale escluse aree scoperte 118mq.

Di proprietà di

, per la quota di 1/1.

Preciso che il sub 40 in esame , presente nel pignoramento così come riportato nella visura storica (All.-D28) , è stato originato dal sub 1 e dal sub 11 pervenuti al debitore tramite il sopraccitato atto di donazione.

Pertanto ho eseguito delle verifiche di controllo al fine di appurare che l'attuale sub 40 oggetto del pignoramento , copra la superficie che in precedenza era occupata dai sub 11 e 1 citati nel suddetto atto di donazione. A tal riguardo ho utilizzato l'elaborato planimetrico pregresso (All.-F10) scaricato dal sito del catasto .Pertanto ho appurato che nell'elaborato planimetrico pregresso del piano terra (All.-F10), il sub 11 pervenuto al debitore tramite donazione ,per quanto attiene alla parti presenti al piano terra, occupava in parte una superficie sulla quale attualmente (All.-F1) è presente il locale posto al piano terra e identificato con l'attuale sub 40 presente nel pignoramento , e in parte un locale estraneo alla procedura e identificato attualmente come sub 41.Allo stesso modo analizzando l'elaborato planimetrico pregresso del piano primo (All.-F9) ho appurato che i vani presenti al piano primo e identificati come sub 11, pervenuti al debitore tramite donazione ,occupavano una superficie sulla quale attualmente è presente il locale posto al piano primo e identificato con l'attuale sub 40 pignorato e altro locale attualmente identificato come sub 42(All.-D29) , facente parte anche esso della procedura e che analizzerò al successivo punto 5 .L'attuale sub 40 non ha correlazioni con il sub 1 estraneo alla procedura e citato nella visura storica del sub 40 .

5)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo

Abitazione di tipo economico A/3, piano primo. Foglio 103 Particella 79 ,sub.42. Consistenza 2 vani .Superficie Catastale 41mq . Totale escluse aree scoperte 41mq.

Di proprietà di

, per la quota di 1/1.

Preciso che il sub 42 in esame così come riportato nella visura storica (da All.-D29 ad All.-D32), è stato originato dal sub 11, preciso inoltre che nel suddetto atto di donazione (All.-B8) l'attuale sub 42 non viene citato ma tuttavia viene citato il sub 11.

Pertanto ho eseguito delle verifiche di controllo al fine di appurare che l'attuale sub 42 copra la superficie che in precedenza era occupata dal sub 11 citato nel suddetto atto di donazione. A tal riguardo ho utilizzato l'elaborato planimetrico pregresso (All.-F9) scaricato dal sito del catasto .Pertanto ho appurato che nell'elaborato planimetrico pregresso del piano primo (All.-F9), il sub 11 pervenuto al debitore tramite atto di donazione , occupava una superficie sulla quale attualmente sono presenti sia il locale in esame posto al piano primo , identificato con l'attuale sub 42 e facente parte del pignoramento , sia il locale facente parte della procedura e identificato attualmente come sub 40 , analizzato al precedente punto 4.

6)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6, piano terra.

Deposito, C/2. Foglio 103 Particella 79 ,sub.22. Consistenza 33mq .Superficie Catastale Totale 44mq .

Di proprietà di

per la quota di 1/1



Preciso che il sub 22 in esame viene citato espressamente nell'atto di donazione e pertanto il subalterno pignorato è effettivamente di proprietà del debitore

7) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6/A, piano terra.

Negozi e botteghe C/1. Foglio 103 Particella 79 ,**sub.24**. Consistenza 31mq .Superficie Catastale Totale 39mq .

Di proprietà di

, per la quota di 1/1

Preciso che il sub 24 in esame viene citato espressamente nell'atto di donazione e pertanto il subalterno pignorato è effettivamente di proprietà del debitore.

8) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4, piano terra.

Laboratori per arti e mestieri C/3. Foglio 103 Particella 79 ,**sub.2**. Consistenza 48 mq .Superficie Catastale 62mq .

Di proprietà di

, per la quota di 1/1

Preciso che il sub 2 in esame viene citato espressamente nell'atto di donazione e pertanto il subalterno pignorato è effettivamente di proprietà del debitore.

9) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo .

Abitazione di tipo economico , A/3. Foglio 103 Particella 79 ,**sub.17** . Consistenza 4 vani . Totale 123 mq. Totale escluse aree scoperte 121 mq.

Di proprietà di

, per la quota di 1/1

Preciso che il sub 17 in esame viene citato espressamente nell'atto di donazione e pertanto il subalterno pignorato è effettivamente di proprietà del debitore.

10) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4 – n.8, piano terra .

Autorimesse box ,stalle , C/6. Foglio 103 Particella 79 ,**sub.5** . Consistenza 166mq . Superficie catastale Totale 144 mq.

Di proprietà di

, per la quota di 1/1

Preciso che il sub 5 in esame viene citato espressamente nell'atto di donazione e pertanto il subalterno pignorato è effettivamente di proprietà del debitore.

#### **4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE (All-G)**

La documentazione prodotta dal creditore precedente, che consiste in un Certificato notarile (All-G), a firma del Notaio Dottor. Maria Pantalone Balice, con studio in Via Olimpica N.31 , Alba Adriatica (TE) e in Via Chieti N.°5 , Pescara (PE), iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara ,relativa all' immobile in oggetto è completa:

Infatti dopo una mia attenta analisi, risulta che:" la suddetta certificazione notarile sostitutiva, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento".



Inoltre sussiste:” una continuità delle trascrizioni degli atti d’acquisto derivativo od originario riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento, fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa”.

Va precisato che:

La data di trascrizione del pignoramento è:13-02-2019. Reg Gen 5619 Reg.Part 3918 (da All.-C63 a All.-C66) e pertanto la certificazione notarile doveva indicare, come del resto ha fatto, un atto di provenienza dell’immobile, risalente ad almeno 20 anni prima del 2019 e quindi doveva individuare un atto di provenienza degli immobili in oggetto, precedente al 1999. Inoltre sussiste una continuità delle trascrizioni, perché nel caso in esame, sono stati trascritti tutti gli atti di compravendita dei vari proprietari.

### **1)Provenienza ultraventennale dei beni oggetto del procedimento:**

La certificazione notarile (All.-G) fornita dal creditore precedente, è risultata esaustiva in merito alla provenienza ultraventennale dei suddetti immobili, poiché ha individuato almeno un atto notarile di provenienza dell’immobile in oggetto, che è stato stipulato in data che precede di almeno 20 anni la data di trascrizione del pignoramento del 13-02-2019 (da All.- C63 e All.-C66), e di conseguenza precedente al 1999.

Infatti nella certificazione notarile, si risale a un atto di provenienza dell’immobile in oggetto che risale al 1991 ,ovvero che precede di 28 anni la data di trascrizione del pignoramento(All.- H).

Premessa: alcuni degli immobili oggetto del procedimento, al momento della redazione degli atti notarili di compravendita e donazione con cui gli stessi divennero di proprietà del debitore, avevano dei differenti identificativi catastali. Di seguito riporterò gli identificativi catastali riportati nel suddetto atto di provenienza ventennale, e tra parentesi gli identificativi catastali attuali degli l’immobili, che sono pertanto quelli riportati nella trascrizione del pignoramento della presente procedura. Ricordo inoltre che come riportato dettagliatamente al precedente paragrafo 3 , ho verificato che gli identificativi catastali precedenti, corrispondevano agli identificativi catastali attuali, dopo una attenta analisi basata su un confronto tra l’elaborato planimetrico pregresso(All.-F9 e All.-F10) con quello attuale (All.-F1) , oltre che facendo riferimento alle visure storiche e alle attuali planimetrie catastali(All.-D e All.-E).

Nella certificazione è fornita la seguente storia del dominio:

I seguenti immobili oggetto del lotto A della presente procedura:

1)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 , piano primo.  
Abitazioni di tipo Civile-A/2.Foglio 103 Particella 79 ,sub.10. Consistenza 10 vani .  
Superficie Catastale 281 mq Totale escluse aree scoperte 273mq.  
Di proprietà di  
cod.fisc.  
Per la quota di 1/1

2)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 e 6 . piano terra.  
Deposito-C/2, Foglio 103 Particella 79 ,sub.6. Consistenza 64 mq .Superficie Catastale 104 mq .  
Di proprietà di

Per la quota di 1/1

Sono divenuti di proprietà di :



, per la

quota di 1/1,dalla Signora

-tramite atto di compravendita (All.-B) del Notaio Domenico Capozza del 01-02-2007, repertorio 73256 raccolta 23024, trascrizione del 28-02-2007,presentata agli uffici di pubblicità immobiliare di Bari al numero generale 13080e al numero particolare 9075 (da All.-C15 ad All.-C16)

-A sua volta alla Signora

i due subalterni in esame riportati ai suddetti punti 1) e 2) sono pervenuti tramite :

- atto di scioglimento di comunione immobiliare conseguente alla sentenza n.160 della Corte di Appello di Bari in data 18/01/1991trascritto a Bari il 18/12/1991Reg Gen 46075 , 35402 Reg Part. e attraverso il verbale di conciliazione per divisione del Tribunale di Bari del 13/12/1991, trascritto il 15/06/2011 ai numeri Reg Gen 26295 e al numero di Reg.Part. 16720(All.-H).

-il suddetto atto è intervenuto tra la signora \_\_\_\_\_ e i coniugi \_\_\_\_\_

Per quanto concerne i seguenti immobili oggetto della procedura :

3)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8. piano terra e piano primo  
Abitazione di tipo economico A/3. Foglio 103 Particella 79 ,sub.27.(corrispondente alla totalità degli immobili che in passato erano identificati con il sub 12 presenti al piano primo e corrispondente a parte degli immobili identificati in passato con il sub 12 e presenti al piano terra)  
Consistenza 8 vani .Superficie Catastale 184 mq. Totale escluse aree scoperte 182mq.  
Di proprietà di \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1

N.B Il Sub 27 pignorato ,che aveva dei vani al piano terra e al piano primo , in data successiva al pignoramento è stato frazionato e ha originato due differenti subalterni , che riporto qui di seguito

3a) Deposito C/2,. Foglio 103 Particella 79 ,sub.46 Piano Terra

Consistenza 34 mq .Superficie Catastale 49 mq .

Di proprietà di \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1

La variazione è avvenuta su istanza d'ufficio del 07/09/2022 acquisita agli atti al prot n.ba 0212727 del 2022:

3b) Abitazione di tipo economico A/3,. Foglio 103 Particella 79 ,sub.47 Piano Primo

Consistenza 34 mq .Superficie Catastale 49 mq .

Di proprietà di \_\_\_\_\_

, per la quota di 1/1

La variazione del 09/03/2020 Pratica n.BA0057166 in atti dal 10/03//2020

4)Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano terra e piano primo

Abitazione di tipo economico A/3, piano terra e piano primo . Foglio 103 Particella 79 ,sub.40.

(corrispondente a parte degli immobili che in passato erano identificati con il sub 11 presenti sia al piano primo che al piano terra )

Consistenza 5,5 vani .Superficie Catastale 118 mq . Totale escluse aree scoperte 118mq

Di proprietà di \_\_\_\_\_

, per la quota di 1/1



5) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo  
Abitazione di tipo economico A/3, piano primo . Foglio 103 Particella 79 ,sub.42. (corrispondente a parte degli immobili che in passato erano identificati con il sub 11 presenti al piano primo )  
Consistenza 2 vani .Superficie Catastale 41mq. Totale escluse aree scoperte 41mq  
Di proprietà di

, per la quota di 1/1

6) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6, piano terra.  
Deposito, C/2. Foglio 103 Particella 79 ,sub.22. (corrispondente a parte degli immobili che in passato erano identificati con il sub 3 presenti al piano terra ) Consistenza 33mq .Superficie Catastale Totale 44mq .  
Di proprietà di

, per la quota di 1/1

7) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6/A, piano terra.  
Negozi e botteghe C/1. Foglio 103 Particella 79 ,sub.24. (corrispondente a parte degli immobili che in passato erano identificati con il sub 3 presenti al piano terra ) Consistenza 31mq .Superficie Catastale Totale 39mq .  
Di proprietà di

, per la quota di 1/1

8) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4, piano terra.  
Laboratori per arti e mestieri C/3. Foglio 103 Particella 79 ,sub.2. Consistenza 48 mq .Superficie Catastale 62mq .  
Di proprietà di

, per la quota di 1/1

9) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo .  
Abitazione di tipo economico , A/3. Foglio 103 Particella 79 ,sub.17 (precedentemente identificato come sub 14) Consistenza 4 vani . Totale 123 mq Totale escluse aree scoperte 121 mq.  
Di proprietà di

, per la quota di 1/1

10) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4 – n.8, piano terra .  
Autorimesse box ,stalle , C/6. Foglio 103 Particella 79 ,sub.5 . Consistenza 166mq. Superficie catastale Totale 144 mq.  
Di proprietà di

per la quota di 1/1

Sono divenuti di proprietà di :

per la quota di 1/1,

dalla Signora

-tramite atto di donazione (All.-B) del Notaio Domenico Capozza del 01-02-2007, repertorio 73256 raccolta 23024, trascrizione del 28-02-2007, presentata agli uffici di pubblicità immobiliare di Bari al numero generale 13081e al numero particolare 9076 (da All.-C17 ad All.-C20)

-A sua volta alla Signora



gli otto subalterni in esame riportati ai suddetti punti 3) -4)- 5)- 6)- 7)-8)-9)-10) sono pervenuti tramite :

- atto di scioglimento di comunione immobiliare conseguente alla sentenza n.160 della Corte di Appello di Bari in data 18/01/1991 trascritto a Bari il 18/12/1991 Reg Gen 46075 , 35402 Reg Par e attraverso il verbale di conciliazione per divisione del Tribunale di Bari del 13/12/1991 trascritto il 15/06/2011 ai numeri Reg Gen 26295 e al numero di Reg.Part. 16720(All.-H).

## **2)Continuità delle trascrizioni :**

L'immobile oggetto della procedura è stato oggetto di due passaggi di proprietà, il primo nel ventennio e per la precisione nel 2007 e un secondo atto ultraventennale del 1991.

Nella certificazione notarile sono state indicati entrambi i passaggi di proprietà e sono stati forniti entrambi gli estremi delle relative trascrizioni .Ho verificato l'esistenza delle relative note di trascrizione che ho allegato alla presente relazione (da All.-C15 ad All.C16 , da All.-C17 ad All.-C20 e infine All.-H).

Riporto qui di seguito due suddetti passaggi di proprietà e le relative note di trascrizione :

A) trascrizione N.°222 del 28-02-2007, trascritta a Bari al numero generale 13080 e al numero particolare 9075 (da All.-C15 ad All.-C16).

Relativa all'atto di compravendita stipulato dinanzi al Notaio Domenico Capozza di Corato del 01-02-2007, repertorio 73256 raccolta 23024.

A favore: -

, per la quota di 1/1

Contro:

B) trascrizione N.°223 del 28/02/2007 (da All.-C17 ad All.-C20) trascritta a Bari al numero di Registro Generale 13081 e al numero particolare 9076 .

Relativa all'atto di donazione accettata stipulato dinanzi al Notaio Domenico Capozza di Corato del 01-02-2007, repertorio 73256 raccolta 23024.

Favore di :

Contro:

C) trascrizione del 18/12/1991 (da All.-H6 ad All.-H8) trascritta a Bari al numero di Registro Generale 46075 e al numero particolare 35402.

Relativa alla sentenza N.°160 della Corte di Appello di Bari in data 18/01/1991, trascritta a Bari il 18/12/1991 , Reg Gen 46075 , Reg Part.35402

-il suddetto atto è intervenuto tra :

D) trascrizione N.°183 del 15/06/2011 (da All.-H1 ad H5).

Verbale di conciliazione per divisione del Tribunale civile e penale di Bari del 13/12/1991 repertorio 1016

-il suddetto atto è intervenuto a favore di :



Contro :

-  
-  
-

## 5. INDIVIDUAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA STIMA

L'edificio in oggetto è costituito da un immobile di epoca antica, risalente con molta probabilità al 1'800, e si estende su un piano terra ed un piano primo. Dotato di un prospetto principale esterno su Via Garibaldi e un prospetto interno che affaccia su un ampio cortile interno di uso comune con altri immobili estranei alla procedura. Al piano terra sono presenti 10 locali aventi le seguenti destinazioni catastali :

-N.° 1 locale con destinazione C/1, Negozi e botteghe (con annesso wc + superficie coperta con soppalco realizzato in difformità).

-N.° 4 locali con destinazione C/2 Deposito (con annesso wc e piccolo vano accessorio)

-N.° 1 locali con destinazione C/3, Laboratori per arti e mestieri (con annesso wc del locale limitrofo e soppalco realizzato in difformità ).

-N.° 3 locali con destinazione C/6 Autorimesse box e stalle (con annesso wc + soppalco realizzato in difformità realizzato su uno dei tre locali ).

-N.° 1 locali che rappresenta una pertinenza di locali al piano primo, con destinazione A/3 abitazioni di tipo economico.

Al piano primo, sono presenti tre appartamenti :il primo con affaccio esterno su Via Garibaldi e interno su ampio cortile , il secondo con affaccio su Via Garibaldi e sull'ampio terrazzino ad uso esclusivo e infine il terzo che ha solo affaccio sull'ampio cortile interno. I tre appartamenti sono disimpegnati da un unico ampio corpo scala, accessibile dall'ampia corte interna , che risulta facente parte del sub 10. Uno dei due appartamenti è accatastato come A/2 , abitazione di tipo civile , mentre i rimanenti due appartamenti sono accatastati come A/3, abitazioni di tipo economico.

### Tipologia :

Palazzo antico con affaccio alla strada e su ampio cortile interno. Il palazzo al primo piano ospita 3 abitazioni, accessibili da corpo scala , mentre al piano terra ,sono presenti 10 locali con accesso dal cortile interno e dalla strada.

### Ubicazione (da All.-i):

Le coordinate geografiche sono : 40.818369289824375 16.418696060227955.

Via Gravina in Puglia (BA) Via Garibaldi civici N.°8-6-6A-4.

Per raggiungere gli immobili che costituiscono il lotto A in esame, provenendo da Bari, bisogna percorrere la Statale 96, in direzione Altamura, arrivati in prossimità di Altamura, bisogna superare i seguenti ingressi:

-Altamura Cassano ,Altamura Santeramo ,Altamura Laterza, Prendere quindi l'ingresso Altamura Gravina , proseguire diritto e superare l'ingresso Altamura Matera , Altamura Via Selva , e i due ingressi per Altamura Corato.Proseguire quindi diritto ed entrare in Gravina. Percorrere tutta la Via d'accesso in Gravina provenendo da Altamura, che nella parte iniziale si chiama Via Bari e nella parte terminale si chiama Corso Musacchio. Arrivati alla piazza Arcangelo Scacchi svoltare a destra e proseguire diritto su Via Garibaldi , dove al civico 8 è presente l'accesso principale all'palazzo, mentre ai civici N.°4 , N.°6 e N° 6/A sono presenti gli accessi ad alcuni dei locali facenti parte del lotto A in esame .



## **Suddivisione dei vari ambienti**

Piano Terra :

Il piano terra è costituito da 10 locali + 3 wc

Piano Primo :

E' costituito da 3 appartamenti , disimpegnati da un unico corpo scala centrale .

a) Appartamento grande (posto alle spalle di chi arriva al piano primo attraverso la scala di accesso).  
E' costituito da 7 vani + 1 cucina +1 wc +10 ripostigli +2 balconi+1 terrazzo + un corpo scala

b) Appartamento medio (posto alla sinistra di chi arriva al piano primo attraverso la scala di accesso).

E' costituito da 6 vani +1 cucina + 1wc + un bagno +8 ripostigli +2 balconi.

c) Appartamento piccolo (posto alla destra di chi arriva al piano primo attraverso la scala di accesso).

E' costituito da 3vani + 1 cucina +1bagno.

## **Confini (All.-L):**

-Nord-Est:

il palazzo confina a Piano Terra con :

-Locale con destinazione C/2 Deposito avente i seguenti identificativi catastali :Fg103,p.lla 79,sub 28 di proprietà di

il palazzo confina a Piano Primo con :

-Locale con destinazione A/6 Deposito avente i seguenti identificativi catastali :Fg103,p.lla 79,sub 8, di proprietà di (da All.-L7 ad All.-L11).

-a Nord-Ovest

Il palazzo confina al Piano Terra con :

Il cortile interno, che rappresenta un bene comune non censibile, comune anche ad altri immobili non oggetto della presente procedura e avente i seguenti identificativi catastali fg 103 .p.lla 79 sub 18. (da All.-L15).

Il palazzo confina al Piano Primo con:

Appartamento di proprietà di

avente identificativo catastale Fg103, p.lla 79 , sub 38. L'appartamento è posto in prossimità di Via Garibaldi. (da All.-L12 ad All.-L14).

-a Sud-Ovest il palazzo confina con Via Garibaldi.

-Sud-Est

Il palazzo confina al Piano Terra con :

-il Locale commerciale di proprietà di

avente identificativo catastale Fg103 , p.lla79 , sub 41.Il locale è posto in prossimità di Via Garibaldi.(da All.-L16 ad All.-L18).

e con

- fg 103, p.lla 82 , per quanto riguarda gli immobili posti in prossimità del prospetto posteriore .  
(da All.-L19).

Mentre al Piano Primo il palazzo confina con :

- fg 103, p.lla 82 , per quanto riguarda gli immobili posti in prossimità del prospetto posteriore .

- fg 103, p.lla 83 , per quanto riguarda gli immobili posti in prossimità del prospetto posteriore .



(da All.-L19).

**Dati catastali (Al.-D):**

1) foglio 103, particella 79 , sub 10, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani ,superficie catastale 281mq, Totale escluse aree scoperte :273 mq .Rendita 774,69.(da All.-D1 ad All.-D6)

DATI DERIVANTI DA :VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2019 Pratic an.BA0116103 in atti dal 10/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO(n.33205.1/2019)

Indirizzo :Via Giuseppe Garibaldi n.8 piano 1

Annotazioni: di immobile :unità dichiarata temporaneamente inagibile dal comune di Gravina con nota n.34690/03 del 19.01.2004 , classamento e rendita validati

2) foglio 103, particella 79 , sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 64mq ,superficie catastale totale 104mq, Rendita 102,47. (da All.-D7 ad All.-D11)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2020 Pratica n.BA0062693 in atti dal 27/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N.24408.1/2020)

3) NB.l'immobile avente i seguenti identificativi catastali: Fg 103, p.la 79 , sub 27, (da All.-E) riportato come terzo immobile nell'atto di pignoramento della presente procedura , costituito da un appartamento A/3 posto al piano primo e da un vano di pertinenza posto al piano terra, è stato soppresso , in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento e ha originato i seguenti due immobili :

3a) foglio 103, particella 79 , sub 46 (Ex sub 27) ,categoria C/2, classe 7, consistenza 34mq ,Superficie Catastale Totale 49mq, Rendita 126,43. (da All.-D12 ad All.-D18)

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 14/09/2022 Pratica n.BA0217784 in atti dal 14/09/2022 conferma classamento (N.217784.1/2022)

Indirizzo :Via Garibaldi n.8 Piano T

Annotazioni : di studio : variazione su istanza d'ufficio del 07/09/2022 acquisita in atti al prot. N.ba 0212727 del 2022 classamento e rendita confermati.

3b) foglio 103, particella 79 , sub 47 (Ex sub 27) ,categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani ,superficie catastale totale 153mq, escluse aree scoperte 151mq. Rendita 542,28. (da All.-D19 ad All.-D24)

DATI DERIVANTI DA :VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO 26/02/2021 Pratica n.BA0063331 in atti dal 26/02/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.40682.1/2021)

Indirizzo :Via Garibaldi n.8 Piano 1

Annotazioni : classamento e rendita validati.

4) foglio 103, particella 79 , sub 40, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani ,superficie catastale 118mq, Totale escluse aree scoperte :118 mq .Rendita 426,08(da All.-D25 ad All.-D28)

DATI DERIVANTI DA :VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2017 pratica n. n.BA0204561 in atti dal 06/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.71007.1/2017)

Indirizzo :Via Garibaldi n.8 Piano T-1

Annotazioni : classamento e rendita validati.

5) foglio 103, particella 79 , sub 42, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani ,superficie catastale 41mq, Totale escluse aree scoperte :41 mq .Rendita 154,94(da All.-D29 ad All.-D32)

DATI DERIVANTI DA :VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2017 protocollo n.BA0204561 in atti dal 06/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.71007.1/2017)

Indirizzo :Via Garibaldi n.8 Piano 1

Annotazioni : classamento e rendita validati.

6) foglio 103, particella 79 , sub 22, categoria C/2, classe 7, consistenza 33mq, superficie catastale Totale:44mq, Rendita 122,71(da All.-D33 ad All.-D38)



DATI DERIVANTI DA :VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2019 protocollo n.BA0100042 in atti dal 17/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.28264.1/2019)  
Indirizzo :Via Garibaldi n.6 Piano T  
Notifica :Notifica effettuata con protocollo n,BA0116303 del 11/06/2019  
Annotazioni : classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m.701/94).

7)foglio 103, particella 79 , sub 24,categoria C/1,classe 5,consistenza 31mq,superficie catastale 39mq,Rendita 744,47(da All.-D39 ad All.-D45)  
DATI DERIVANTI DA:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06//2019 pratica n.BA0117626 in atti dal 11/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.33477.1/2019)  
Indirizzo :Via Garibaldi n.6/A Piano T.  
Annotazioni : classamento e rendita validati.

8)foglio 103, particella 79 , sub 2,categoria C/3,classe 4,consistenza 48mq,superficie catastale 62mq,Rendita 178,49(da All.-D46 ad All.-D50)  
DATI DERIVANTI DA :VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2019 pratica n.BA0132480 in atti dal 02/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.37645.1/2019)  
Indirizzo :Via Garibaldi n.4 Piano T  
Annotazioni : classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

9)foglio 103, particella 79 , sub 17,categoria A/3,classe 4,consistenza 4 vani ,superficie catastale totale 123 mq, Totale: escluse aree scoperte :121mq Rendita Euro 309,87. (da All.-D51 ad All.-D56)  
DATI DERIVANTI DA :VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura di dati di superficie  
Indirizzo :Via Garibaldi n.9 Piano 1  
Annotazioni: unità dichiarata temporaneamente inagibile dal comune di Gravina con nota n.34690/03 del 19/01/2004

10)foglio 103, particella 79 , sub 5,categoria C/6,classe 1,consistenza 166mq ,superficie catastale. Totale :144 mq, Rendita Euro 265,77(da All.-D57 ad All.-D61)  
DATI DERIVANTI DA :Variazione del 26/06/2018 protocollo n.BA0164353 in atti dal 28/06/2018 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (N.45280.1/2018)  
Indirizzo :Via Garibaldi n.9 Piano T

### **Superfici commerciali:**

**A)Superficie Commerciale , appartamenti posti al piano primo = mq 773, (All.-A2).**

**Immobili aventi categorie Catastali A/2 e A/3.**

**e i seguenti identificativi catastali Fg103 ,p.lla 79 Subalterni: 10-47-17-40-42:**

**La superficie commerciale totale degli appartamenti in oggetto è pari a mq 773.**

**(N.B. è stata ottenuta sommando le superfici lorde effettive coperte degli appartamenti pari a mq 756 + superficie lorda scoperta virtuale dei 4 balconi e del terrazzino interno pari a 11 mq + la superficie coperta virtuale della cantinola posta al piano terra pari a mq 6).**

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale degli appartamenti in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr. 138/98, All-C .

a1) La superficie commerciale dei 3 appartamenti posti al piano primo è stata ottenuta sommando:

le seguenti superfici lorde dei 3 appartamenti :

- con destinazione a **A/2** Abitazione di tipo civile (sub 10) = **mq 322** sup. lorda

- con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 47 Ex sub 27)= **mq 152** sup.lorda



- con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 17) = mq **125** sup lorda
  - con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 40) = **mq 119** sup lorda
  - con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 42) = **mq 38** sup lorda
- TOT = 756mq

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame è costituita da:

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni, computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

a2)La superficie commerciale dei 4 balconi posti su Via Garibaldi e del terrazzino interno pari a 11mq, che è stata ottenuta moltiplicando la superficie lorda effettiva dei 4 balconi posti lungo Via Garibaldi e del terrazzino interno, pari a 59mq, ridotta con un coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e 0,1 per i restanti 23mq.

- 25mq x 0,3 = 7,5 mq

- 34mq x 0,1 = 3,4 mq

Sono pertanto giunto a una superficie virtualizzata dei 4 balconi e del terrazzino interno pari a **11 mq.**

Per i coefficienti adottati, ho fatto riferimento al DPR 138/98 all C, ho inteso infatti i 4 balconi e il terrazzino come *"pertinenze esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e con i vani accessori"* e ho considerato gli appartamenti come appartenenti alla categoria R, secondo quanto riportato nell'allegato B del DPR 138/98.

a3)La superficie commerciale della cantinola pari a mq 6, posta al piano terra, che costituisce uno spazio di pertinenza del sub 40 posto al piano primo.

La superficie commerciale in esame è stata calcolata sommando:

La superficie lorda effettiva della cantinola pari a 25, ridotta tramite un coefficiente riduttivo pari a 0,25 (come previsto nell'alleg. C del dpr 138/98).

$25mq \times 0,25 = 6,25 mq$

Sono pertanto giunto a una superficie virtualizzata della cantinola pari a **6mq.**

Per i coefficienti adottati, ho fatto riferimento al DPR 138/98 all C, ho inteso, infatti, lo spazio della cantinola, come *"un vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali non comunicanti con i vani principali"* e ho considerato l'appartamento come appartenente alla categoria R secondo quanto riportato nell'allegato B del DPR 138/98.

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame, è costituita da:

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

In conclusione sono giunto a una superficie commerciale degli appartamenti posti al piano primo che è pari a **773 mq** (756 mq superficie effettiva piano primo destinati ai vani principali degli



appartamento + 11 mq superficie virtualizzata 4 balconi e del terrazzino + 6 mq superficie virtualizzata della cantinola di pertinenza posto al piano primo ).

**B) Superficie Commerciale , locali posti al piano terra = 448 mq (All.-A1).**

**Immobili aventi categorie catastali C/1 , C/2 , C/3 , C/6 .**

**e i seguenti identificativi catastali Fg 103, P.lla 79 Subalterni 2-5-6-22-24-46.**

**La superficie commerciale totale dei locali in oggetto è pari a 448 mq.**

**(N.B. è stata ottenuta sommando le superfici lorde effettive coperte dei locali in oggetto pari a mq 448 , nel caso specifico dal momento che non ci sono superfici di pertinenza dei locali la superficie commerciale coincide con la superficie lorda)**

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale dei locali in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr. 138/98, All-C .

La superficie commerciale degli 8 locali posti al piano terra è stata ottenuta sommando:

b1)La superficie lorda dei seguenti locali:

- con destinazione a **C/1** botteghe e negozi (sub 24) =**38 mq**

- con destinazione a **C/2** deposito (Sub 22+6+46ex27) = **166 mq**

Ed è distinta come di seguito:

- con destinazione a **C/2** deposito (Sub 22) = 39 mq

- con destinazione a **C/2** deposito (Sub 6) = 95 mq

- con destinazione a **C/2** deposito (Sub 46 ex 27) = 32 mq

- con destinazione a **C/3** laboratorio per arti e mestieri :  
(sub 2) =**50mq**

- con destinazione a **C/6** Autorimesse , box auto , stalle (Sub 5) = (78mq+77mq+39mq)=**194 mq** :

b2) La superficie lorda dei vani di pertinenza dei suddetti locali principali, ridotta con appositi coefficienti riduttivi. Preciso che nel caso in esame non ci sono spazi di pertinenza dei locali al piano terra.

NB ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili presenti al piano terra, ho escluso il locale posto al piano terra, avente il seguente identificativo catastale :fg 103 , p.lla 79 , sub 40, di 25 mq, poiché il locale è da intendersi come cantinola di pertinenza, facente parte dell'appartamento posto al piano primo e avente destinazione A/3, pertanto la sua superficie commerciale è stata computata nella superficie commerciale delle abitazioni del piano primo e non nella superficie commerciale del piano terra.

La superficie commerciale in generale si ottiene sommando la superficie lorda dei vani principali, alla superficie degli spazi di pertinenza a servizio di quelli principali, ridotta tramite appositi coefficienti riduttivi riportati nell'allegato C del DPR 138-98.

Nel caso in esame la superficie commerciale è stata ottenuta sommando solamente la superficie lorda, poiché i locali oggetto della procedura non hanno spazi di pertinenza.

Preciso inoltre che ai fini del calcolo della superficie commerciale ho considerato i locali in oggetto posti al piano terra come appartenenti alle seguenti categorie, riportate nell'allegato B del Dpr 138-98

-R/4(corrispondente al C/6) Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

-T/1(corrispondente al C/1)Negozi e locali assimilabili.



- T/2(corrispondente al C/2 ) Magazzini, Locali da deposito e laboratori artigianali.
- T/3(corrispondente al C/3 ) Laboratori per arti e mestieri.

Hai fini del calcolo della superficie lorda,cosi come come indicato nell'Allegato C del DPR 138 / 98,ho incluso i muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm , i muri in comunione con altre proprietà fino alla mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm e i tramezzi divisorii interni per uno spessore massimo di 25 cm, evitando in tal modo di includere nel calcolo della superficie commerciale una porzione eccessiva di muratura, anche in considerazione del fatto che in tale edificio le murature raggiungono spessori elevati fino a raggiungere in alcuni muri uno spessore di circa 1,2 metri.

### **Superfici lorde:**

**A)Superficie Lorda , appartamenti posti al piano primo = mq 756, (All.-A2).**

**Immobili aventi categorie Catastali A/2 e A/3**

**e i seguenti identificativi catastali Fg103 ,p.lla 79 Subalterni: 10-47-17-40-42:**

**La superficie lorda totale degli appartamenti in oggetto è pari a mq 756**

Hai fini del calcolo della superficie lorda,cosi come come indicato nell'Allegato C del DPR 138 / 98,ho incluso i muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm , i muri in comunione con altre proprietà fino alla mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm e i tramezzi divisorii interni per uno spessore massimo di 25 cm, evitando in tal modo di includere nel calcolo della superficie commerciale una porzione eccessiva di muratura anche in considerazione del fatto che in tale edificio le murature raggiungono spessori elevati fino a raggiungere in alcuni muri uno spessore di circa 1,2 metri.

La superficie lorda totale del piano primo destinata ad abitazioni è composta dalla somma delle superfici lorde di vari subalterni che riporto qui di seguito.

- con destinazione a **A/2** Abitazione di tipo civile (sub 10) = **mq 322** sup.lorda
- con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 47 Ex sub 27)= **mq 152** sup. lorda
- con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 17) = **mq 125** sup. lorda
- con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 40) = **mq 119** sup. lorda
- con destinazione a **A/3** Abitazione di tipo economico (sub 42) = **mq 38** sup. lorda

**B) Superfici lorde , locali al piano terra =mq 473(All.-A1):**

**Superficie lorda locali al piano Terra DISTINTI PER LE VARIE CATEGORIE:**

- con destinazione a **C/1** botteghe e negozi (sub 24) : =**38 mq**
- con destinazione a **C/2** deposito:  
(sub 22) 39 mq + (sub 6) 95 mq + (sub 46 ex sub27) 32 mq=**166mq**
- con destinazione a **C/3** laboratorio per arti e mestieri :  
(sub 2) =**50mq**
- con destinazione a **C/6** Autorimesse , box auto , stalle :  
(sub 5) 78 mq + 77 mq +39 mq =**194mq**



- con destinazione a **A/3** abitazioni di tipo economico. N.B. trattasi del vano indicato come vano 14 nella All.-A1 ed è una pertinenza accessoria, non comunicante con i vani principali, dell'appartamento posto al superiore piano primo:

(sub 40)=**25mq**

**Superfici nette :**

**A)Superficie Netta, appartamenti posti al piano primo = mq 653(All.-A2),  
Immobili aventi categorie Catastali A/2 e A/3  
e i seguenti identificativi catastali Fg103 ,p.lla 79 Subalterni: 10-47-17-40-42:  
La superficie Netta totale degli appartamenti in oggetto è pari a mq 653.**

Hai fini del calcolo della superficie netta, ho considerato la sola superficie calpestabile e pertanto nel calcolo della superficie netta non è inclusa le superficie occupata dai tramezzi divisorii interni, la superficie occupata dai muri perimetrali esterni e la superficie occupata dai muri in comunione con altre proprietà.

La superficie netta totale del piano primo destinata ad abitazioni è composta dalla somma dei vani indicati di seguito:

- Vano 15, sub 40 con destinazione A/3 = **mq 34** sup. netta
- Vano 16, sub 10 con destinazione A/3 = **mq 5** sup. netta
- Vano 17, sub 40 con destinazione A/3 = **mq 36** sup. netta
- Vano 18, sub 40 con destinazione A/3 = **mq 35** sup. netta
- Vano 19, sub 42 con destinazione A/3 = **mq 31** sup. netta
- Vano 20, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 17** sup. netta
- Vano 21, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 9** sup. netta
- Vano 22, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 19** sup. netta
- Vano 23, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 31** sup. netta
- Vano 24, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 30** sup. netta
- Vano 25, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 34** sup. netta
- Vano 26, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 33** sup. netta
- Vano 27, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 25** sup. netta
- Vano 28, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 16** sup. netta
- Vano 29, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 3** sup. netta
- Vano 30, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 4** sup. netta
- Vano 31, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 2**sup. netta
- Corpo scala, sub 10 con destinazione A/2 = **mq 44**sup. netta
- Vano 32, sub 47 con destinazione A/3 = **mq 29** sup. netta
- Vano 33, sub 47 con destinazione A/3 = **mq 5** sup. netta
- Vano 34, sub 47 con destinazione A/3 = **mq 41** sup. netta
- Vano 35, sub 47 con destinazione A/3 = **mq 38** sup. netta
- Vano 36, sub 47 con destinazione A/3 = **mq 21** sup. netta
- Vano 37, sub 17 con destinazione A/3 = **mq 40** sup. netta
- Vano 38, sub 17 con destinazione A/3 = **mq 31** sup. netta
- Vano 39, sub 17 con destinazione A/3 = **mq 38** sup. netta

Superficie netta abitazioni poste al piano primo **DISTINTI PER LE VARIE CATEGORIE:**

A3= 384

A2= 267



**B) Superfici nette , locali al piano terra =mq 412(All.-A1):**

La superficie netta totale dei locali posti al piano terra è composta dalla somma dei vani indicati di seguito:

- Vano 1, sub 2 e sub 5 con destinazione C/3 e C/6 = **mq 111** sup. netta
- Vano 2, sub 5 con destinazione C/6 = **mq 3** sup. netta
- Vano 3, sub 5 con destinazione C/6 = **mq 2** sup. netta
- Vano 4, sub 6 con destinazione C/2 = **mq 34** sup. netta
- Vano 5, sub 6 con destinazione C/2 = **mq 36**sup. netta
- Vano 6, sub 22 con destinazione C/2 = **mq 35**sup. netta
- Vano 7, sub 6 con destinazione C/2 = **mq 4**sup. netta
- Vano 8, sub 6 con destinazione C/2 = **mq 7**sup.netta
- Vano 9, sub 24 con destinazione C/1 = **mq 32**sup. netta
- Vano 10, sub 24 con destinazione C/1 = **mq 2**sup. netta
- Vano 11, sub 5 con destinazione C/6 = **mq 59**sup. netta
- Vano 12, sub 46 ex sub 27 con destinazione C/2 = **mq 31**sup.netta
- Vano 13, sub 5 con destinazione C/6 = **mq 35**sup.netta

Superficie netta locali al piano terra **DISTINTI PER LE VARIE CATEGORIE:**

- con destinazione a **C/1** botteghe e negozi (sub 24) : =**34 mq**
- con destinazione a **C/2** deposito:  
(sub 6) 34+36+4+7 mq + (sub 22) 35mq+ (sub 46 ex 27) mq 31 = **mq 148**
- con destinazione a **C/3** laboratorio per arti e mestieri :  
(sub 2) =**49 mq**
- con destinazione a **C/6** Autorimesse , box auto , stalle :  
sub 5 mq 62 + mq 59 +35 mq +3mq +2mq = **mq 161**
- con destinazione a **A/3** abitazioni di tipo economico. N.B. trattasi del vano al piano terra , indicato come vano 14 nell'All.-A1 ed è una pertinenza accessoria, non comunicante con i vani principali, dell'appartamento(sub 40) posto al superiore piano primo:  
= **21mq**

**Prezzo base: € 850000**

**6. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO (All.-M)**

**Pratiche edilizie svolte:**

L'immobile è stato realizzato in epoca antica, ipotizzo nel 1800 e pertanto in epoca precedente al 1967 e alla redazione dei primi piani regolatori adottati dal comune di Gravina. Ho comunque eseguito un regolare accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina in Puglia, così come previsto dal procedimento , per verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi o pratiche edilizie , ma non è stato reperito alcun documento , fatta eccezione per una Dia presentata da e depositata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gravina in data 14/11/2000, protocollo N.°29360 , per la realizzazione di un



muro di cinta in tufo, posto a divisione tra il cortile dell'immobile in oggetto e la proprietà confinante posta sul lato Nord. Il muro in questione fu realizzato facendo seguito a quanto stabilito dal verbale di conciliazione N.°14/91, relativo al procedimento di divisione della Corte D'Appello di Bari di Bari , R.G. 433/89, Giudice Carlo Passarelli , tra le seguenti parti :

, contro (da All.-M8 ad All.-M14).

## 7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All-D)

1) Negozi e Botteghe categoria C/1 (da All.-D39 ad All.-D45) posta al piano terra, di Via Garibaldi n.6/A, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 24 risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
1	103	79	24			C/1	5	31mq	Totale 39mq	Euro 744,47	Variazione nel Classamento del 11/06/2019 pratica n.BA0117626 in atti dal 11/06/2019 Variazione du classamento(n.3 3477.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		Via Garibaldi n.6/A piano: T									
<b>Notifica</b>				Partita				Mod 58			
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (DM701/94)									

### **N.B il suddetto sub 24 ,ha destinazione C/1con cui si identificano :**

*Negozi e botteghe, compresi i ristoranti (vedi circolare n.127 del 18-07-1939) le pizzerie , le panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane ) le trattorie , i caffè ed i bar ;i bar ed i ristoranti compresi nel recinto di una stazione ferroviaria o di un aeroporto o di una fiera campionaria ; i locali occupati da barbieri o parrucchieri , modiste , orologiai ;gli uffici telefonici ;le ricevitorie postali (anche se dotati di blindatura e locali di sicurezza per accogliere i valori ) , i banchi del lotto , le biglietterie e le sale di aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico ;gli ambulatori medici e le rivendite di giornali e , riviste e di tabacchi quando rispettivamente , la professione e l'esercizio di vendita si svolge in comuni locali che hanno ingresso da strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega :agenzie e sportelli bancari e di cambio , agenzie di assicurazione (vedi categoria D/5) , agenzie di viaggi ;quanto di altro è previsto nei paragrafi 2.3 e 3.1.3 , lettere a) e b) della circolare 16 maggio 2006 n.4 nel provvedimento del 2 gennaio 2007 della agenzia del territorio , correlativo all'art 2 comma 40 del decreto legge 3 ottobre 2006 n.262 e della circolare n.4 del 13 aprile 2007 ,anche essa della citata Agenzia . (il Catasto dei fabbricati,B.Polizzi ,D.Flaccovio Editore).*



2) Deposito categoria C/2 (da All.-D33 ad All.-D38) posta al piano terra, di Via Garibaldi n.6, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 22 risulta catastalmente intestata a:

Cod.fisc.

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
1	103	79	22			C/2	7	33mq	Totale 44mq	Euro 122,71	Variazione nel Classamento del 17/05/2019 pratica n.BA0100042 in atti dal 17/05/2019 Variazione di classamento(n.2 8264.1/2019)
<b>Indirizzo</b>			Via Garibaldi N.°6 Piano T								
<b>Notifica</b>			Notifica effettuata con protocollo n.BA0116303/2019 del 11/06/2019				Partita			Mod 58	
<b>Annotazioni</b>			Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m 701/94)								

3) Deposito categoria C/2 (da All.-D7 ad All.-D11) posta al piano terra , di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 6, risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
1	103	79	6			C/2	2	64mq	Totale 104mq	Euro 102,47	VARIAZIONE TOPONOMAS TICA DEL 27/03/2020 Pratica n.BA0062693 in atti dal 27/03/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n.24408.1/2020)
<b>Indirizzo</b>			Via Garibaldi N.°8 Piano T								
<b>Notifica</b>							Partita			Mod 58	



4) Deposito categoria C/2 (da All.-D12 ad All.-D18) posta al piano terra , di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 46 risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da	
1	103	79	46			C/2	7	34mq	Totale 49mq	Euro 126,43	Variazione del 14/09/2022 Pratica n.BA0217784 in atti dal 14/09/2022 CONFERMA CLASSAMENTO (N.217784 1/2022)	
<b>Indirizzo</b>		Via Garibaldi n.8 Piano T										
<b>Notifica</b>							Partita				Mod 58	
<b>Annotazioni</b>		Di stadio :variazione su istanza d'ufficio del 07/09/2022 acquisita agli atti al prot. N.ba0212727 del 2022 classamento e rendite confermati										

**N.B i suddetti sub 22 sub 6 e sub 46 ,hanno destinazione C/2 con cui si identificano :**

*Magazzini e locali di deposito , fienili , agricoli e non agricoli , soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione ;quei locali di modesta ampiezza dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci , manufatti , prodotti , derrate , ecc o solo adibiti a contenere questi ultimi , ma che non abbiano apprestamenti (vetrine)per mostre (circolare n.146 del 2 agosto 1939 della ex Direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE.).Generalmente i locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno , di solito apprestamenti per mostre: depositi per merci compresi nel recinto di una stazione ferroviaria o di un aeroporto.*

(il Catasto dei fabbricati,B.Polizzi ,D.Flaccovio Editore).

5) Laboratorio per arti e mestieri categoria C/3 (da All.-46 ad All.-50) posta al piano terra , di Via Garibaldi n.4, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 2 risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
----	--------	---------	-----	------------	-------------	-----------	--------	----------	----------------------	---------	-------------------



1	103	79	2		C/3	4	48mq	Totale 62mq	Euro 178,49	Variazione nel classamento del 02/07/2019. Pratica n.BA0132480 Variazione di classamento(n.3 7645.1/2019)
<b>Indirizzo</b>			Via Garibaldi n.4 Piano T							
<b>Notifica</b>			Partita				Mod 58			
<b>Annotazioni</b>			Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data d'iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

**N.B il suddetto sub 2 ,ha destinazione C/3 con cui si identificano :**

*Laboratori per arti e mestieri (anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione , come , ad esempio , una falegnameria con tetteria per deposito legnami o dei locali utilizzati per la lavorazione artigianale del marmo );caseifici , forni da pane , macelli e molini di scarsa importanza economica e quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni e anche non presentano le caratteristiche richieste dall'articolo 10 della legge 11/08/1939 n.1249 senza tener conto dell'entità del reddito dell'industria in essi locali esercitata: officine per la riparazione di autoveicoli ; impianti di lavaggio autovetture (se dotati di attrezzature semplici e quindi con esclusione di impianti fissi nei locali )( Circolare n.5 del 14 Marzo del 1992 della Ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.) le porzioni di stazioni di servizio adibite ad autofficine e/o autolavaggio chiuso , con idonea attrezzature e relativa area asservita (Nota C3 /327 del 2 Giugno 1997 della ex Direzione Centrale del Catasto dei servizi Geotopocartografici e della conservazione dei RR II.) tutti quei locali nei quali gli artigiani (ad esempio i fabbri , i falegnami ecc )provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati , in prodotti finiti .Questi locali adibiti a laboratori artigianali sono normalmente ubicati in periferia o nel corpo della città e solo eccezionalmente in località centrali .Di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l'artigiano lavori soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico.*

*(circolare n.146 del 2 agosto 1939 della Ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*

*(il Catasto dei fabbricati, B.Polizzi, D.Flaccovio Editore).*

**6)** Autorimesse, box auto, stalle, categoria C/6 (da All.-D57 ad All.-D61) posta al piano terra, di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79, Subalterno 5 risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	folgio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
----	--------	---------	-----	------------	-------------	-----------	--------	----------	----------------------	---------	-------------------



1	103	79	5			C/6	1	166mq	Totale 144mq	Euro 265,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENT O DEL 01/02/2021 Pratica n. BA0034163 in atti dal 01/02/2021 VARIATIONE DI CLASSAMENT O (N.23516.1/2021 )	
<b>Indirizzo</b>		Via Garibaldi n.9 Piano T										
<b>Notifica</b>							Partita				Mod 58	
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati										

**N.B il suddetto sub 5 ,ha destinazione C/6 con cui si identificano :**

*Box per auto, posti auto scoperti o coperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni , autorimesse (queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e se non presentano le caratteristiche che individuano le speciali esignze per una attività commerciale );stalle scuderie e simili (il Catasto dei fabbricati, B.Polizzi, D.Flaccovio Editore).*

7) Abitazioni di tipo civile, categoria A/2 (da All.-D1 ad All.-D6) posta al piano primo, di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 10 risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da	
1	103	79	10			A/2	1	10 vani	Totale 281mq escluso aeree scoperte 273 mq	Euro 774,69	Variatione nel classamento del 10/06/2019. Pratica n.BA0116103 in atti dal 10/06/2019 Variatione di classamento(n. 33205.1/2019)	
<b>Indirizzo</b>		Via Garibaldi n.8 Piano 1										
<b>Notifica</b>							Partita				Mod 58	
<b>Annotazioni</b>		Di immobile unità dichiarata temporaneamente inagibile dal comune di gravina con nota n.34690/03 del 19/01/2004 ; classamento e rendita validati										

**N.B il suddetto sub 10 ,ha destinazione A/2 ,Abitazioni di tipo civile con cui si identificano :**



*Abitazioni di tipo civile appartamenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria "C/6" (autorimesse , box , ecc ) e quelle di unità immobiliari a destinazione terziaria (categorie C/1, C/2, C/4 , C/7 oppure A/10 e D/5 e ubicati in località residenziali di tipo civile ; devono comunque soddisfare per caratteristiche le condizioni di ottima esposizione prevalente , grado di finimento tra il ricco e l'ordinario , media ampiezza dei vani , completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Nell'assegnazione alla categoria non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio , stante che negli anni 60-70 il servizio di portierato –ora sostituito dal videocitofono –era presente anche negli edifici di tipo economico.*

*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale . Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza notevolmente inferiore a quella propria della abitazioni di tipo civile (minialloggi) e quelle appartenenti a fabbricati a schiera con caratteristiche costruttive , di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria.*

*(Circolare n.5 del 14/03/1992 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e nota C/1 1022/94 della ex direzione centrale del Catasto, dei servizi Geotopocartografici e della conservazione dei RR.II.)*

*(il Catasto dei fabbricati, B. Polizzi , D. Flaccovio Editore).*

**8)** Abitazioni di tipo economico , categoria A/3 (da All.-D29 ad All.-32) posta al piano primo , di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79, Subalterno 42 risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Mic o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
1	103	79	42			A/3	4	2 vani	Totale 41mq escluso aeree scoperte 41 mq	Euro 154,94	Variazione nel classamento del 06/07/2017. Pratica n.BA0204561 in atti dal 06/07/2017 Variazione di classamento(n. 71007.1/2017)
<b>Indirizzo</b>			Via Garibaldi n.8 Piano 1								
<b>Notifica</b>							Partita			Mod 58	
<b>Annotazioni</b>			Classamento e rendita validati								

**9)** Abitazioni di tipo economico, categoria A/3 (da All.-D25 ad All.-D28) posta al piano primo e piano terra , di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79, Subalterno 40 risulta catastalmente intestata a:



Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni.

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da	
1	103	79	40			A/3	4	5,5 vani	Totale 118mq escluso aeree scoperte 118 mq	Euro 426,08	Variazione nel classamento del 06/07/2017. Pratica n.0204561 in atti dal 06/07/2017 Variazione di classamento(n. 71007.1/2017)	
<b>Indirizzo</b>			Via Garibaldi n.8 Piano T-1									
<b>Notifica</b>								Partita			Mod 58	
<b>Annotazioni</b>			Classamento e rendita validati									

**10)** Abitazioni di tipo economico, categoria A/3 (da All.-D19 ad All.-D24) posta al piano primo , di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 47 risulta catastalmente intestata a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da	
1	103	79	47			A/3	4	7 vani	Totale 153mq escluso aeree scoperte 151 mq	Euro 542,28	Variazione nel classamento del 26/02/2021. Pratica n.0063331 in atti dal 26/02/2021 Variazione di classamento(n. 40682.1/2021)	
<b>Indirizzo</b>			Via Garibaldi n.8 Piano 1									
<b>Notifica</b>								Partita			Mod 58	
<b>Annotazioni</b>			Classamento e rendita validati									

**11)** Abitazioni di tipo economico , categoria A/3 (da All.-D51 ad All.-D56) posta al piano primo , di Via Garibaldi n.8, in Gravina in Puglia (BA) foglio 103, particella 79,Subalterno 17 risulta catastalmente intestata a:



Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
1	103	79	17			A/3	4	4 vani	Totale 123mq escluso aeree scoperte 121 mq	Euro 309,87	Variazione toponomastica del 12/03/2020. Pratica n.0059129 in atti dal 12/03/2020 Variazione di toponomastica (n.22790.1/2020)
<b>Indirizzo</b>			Via Garibaldi n.8 Piano 1								
<b>Notifica</b>							Partita			Mod 58	2409
<b>Annotazioni</b>			Di immobile unità dichiarata temporaneamente inagibile dal comune di Gravina con nota n.34690/03 del 19.01.2004: di stadio c.cist 22159948 var.top.								

**N.B i suddetti sub 17-40-42-47- ,ha destinazione A/2 ,Abitazioni di tipo economico con cui si identificano :**

*Abitazioni di tipo economico appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria "C/6" (autorimesse, box , ecc) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (categorie C/1, C/2, C/4, C/7, A/10 e D/5 ) e ubicati in località eccentriche ;solitamente devono soddisfare per caratteristiche le condizioni di buona esposizione prevalente , grado di finimento tra l'ordinario e il semplice , ampiezza dei vani medio –piccola , completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. Nell'assegnazione alla categoria non è influente la presenza dell'alloggio del portiere nell'edifici. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia , sia per i materiali impiegati che per la rifinitura , e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma che comunque soddisfano i minimi standard attuali .Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria della abitazioni di tipo economico(minialloggi) e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive , tecnologiche e, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria .circolare n.5 del 14marzo 1992 della ex Direzione Generale del Catasto e di SS.TT.EE. e Nota C1/1022 /94 ex della Direzione Centrale del Catasto, dei servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.).*

(il Catasto dei fabbricati,B.Polizzi ,D.Flaccovio Editore).

### **Incongruenze catastali :**

Tra le planimetrie catastali (All.- D) e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e riportato nelle planimetrie del mio rilievo (All.- A1 e All.-A2), ho rilevato le seguenti difformità:

1) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 10:**

-La superficie occupata dal vano identificato nella planimetria catastale (All.-D1) come vano "ripostiglio" posto in prossimità del vano scale, al momento del mio sopralluogo è risultato frazionato da un tramezzo , in due vani che ho indicato nel mio rilievo (All.-A2) come vano 16 adibito a bagno e vano 21 .Preciso che il vano 21 è raggiungibile dal sub 10 mentre il vano 16 è raggiungibile dal sub 40.



-La superficie occupata dal vano identificato nella planimetria catastale (All.-D1) come vano “rip” e posto in prossimità del terrazzino interno , al momento del mio sopralluogo è risultata frazionata da un tramezzo , in due piccoli ripostiglio che ho indicato nel mio rilievo (All.-A2) come vano 31 e vano 30, entrambi raggiungibili dal terrazzino interno .

2) Fg-103, P.Ila 79 , **Sub 6:**

-Tra la planimetria catastale (All.-D7) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nei vani 4 - 5 -7 - 8 dell’Allegato A1 , non sussistono difformità degne di nota

3) Fg-103, P.Ila 79 , **Sub 46 (originato dalla soppressione del sub 27):**

-Tra la planimetria catastale (All.-D12) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nel vano 12 dell’Allegato A1 , ho riscontrato le seguenti difformità:

Nella planimetria catastale il vano appare separato dai vani limitrofi attraverso dei tramezzi, in realtà al momento del mio sopralluogo e come riportato nel mio rilievo (All.-A1) il vano indicato come vano 12 è comunicante direttamente con il vano 11(facente parte del Sub 5), anche esso oggetto della procedura e con il vano estraneo al procedimento, posto alla sinistra di chi entra nel vano in oggetto, provenendo dal cortile e che costituisce parte del sub 28 estraneo alla procedura.

4) Fg-103, P.Ila 79 , **Sub 47 (originato dalla soppressione del sub 27):**

-Tra la planimetria catastale (all.-D19) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nei vani 32 - 33 -34 - 35 - 36 dell’Allegato A2, non sussistono difformità degne di nota.

5) Fg-103, P.Ila 79 , **Sub 42 :**

-Tra la planimetria catastale (All.-D29) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nel vano 19 dell’Allegato A2 , sussiste solo una difformità che consiste nella presenza, nella planimetria catastale di una porta che conduce ad un vano limitrofo estraneo alla procedura. In realtà la suddetta porta non era presente al momento del mio sopralluogo e al suo posto era presente una nicchia nella muratura.

6) Fg-103, P.Ila 79 , **Sub 40**

-Relativamente ai vani posti al piano primo, tra la planimetria catastale (All.-D25) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nei vani 15-17-18 dell’Allegato A2 , ho riscontrato le seguenti difformità:

-Al momento del mio sopralluogo, una volta varcata la porta d’ingresso al sub 40, provenendo dal corpo scala , si accede ad un ampio vano (vano 15 in Allegato A2) che è comunicante con un piccolo bagno(vano 16 in Allegato A2); questo avviene in difformità con le planimetrie catastali poiché tale bagno insiste sulla superficie della planimetria catastale del Sub 10.

-Nella planimetria catastale è presente un vano indicato con la lettera K , che è separato con un tramezzo da un lungo corridoio , in realtà al momento del mio sopralluogo ho riscontrato che al posto dei due suddetti ambienti è presente un solo vano unico, identificato nel mio rilievo All-A2 come vano 15.

-Relativamente al vano pertinenziale posto al piano terra, non ho riscontrato difformità tra lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nel vano 14 dell’Allegato A1 e la planimetria catastale (All.-D25)

7) Fg-103, P.Ila 79 , **Sub 22**

-Tra la planimetria catastale (All.-D33) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nel vano 6 dell’Allegato A1 , non sussistono difformità degne di nota.



8) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 24**

-Tra la planimetria catastale (all.-39) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nel vano 9 dell'Allegato A1 ho rilevato la seguente difformità:

-Al momento del mio sopralluogo il vano era totalmente soppalcato, mentre nella planimetria catastale il soppalco non è stato riportato. Preciso inoltre che all'ufficio Tecnico del Comune di Gravina non ho rilevato la presenza di titoli abilitativi concernenti il soppalco in questione.

9) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 2**

-Tra la planimetria catastale (All.-D46) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nel vano 1 dell'Allegato A1 ho rilevato la seguente difformità:

-Al momento del mio sopralluogo il vano era totalmente soppalcato, mentre nella planimetria catastale il soppalco non è stato riportato. Preciso che all'ufficio Tecnico del Comune di Gravina non ho rilevato la presenza di titoli abilitativi concernenti il soppalco in questione.

10) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 17**

-Tra la planimetria catastale (All.-D51) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nei vani 37-38-39 dell'Allegato A2 ho rilevato le seguenti difformità:

-Al momento del mio sopralluogo il balcone raggiungibile dal vano 39 in Allegato A2, che fa parte del sub 17 in esame , è risultato unito al balcone del vano 35 in allegato A2 facente parte del sub 47 , mentre nella planimetria catastale del sub 17 il balcone non è unito al balcone del sub 47.

-Nel vano indicato come vano 37 nel mio rilievo(All.-A2), nella planimetria catastale non sono state riportate due nicchie ricavate nella muratura posta a divisione tra il vano 37 e l'immobile estraneo alla procedura e posto a Nord

11) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 5**

-Tra la planimetria catastale (All.-D57) e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato nei vani 1-11-13 dell'Allegato A1, ho rilevato le seguenti difformità:

-Al momento del mio sopralluogo il vano 1 era totalmente soppalcato, mentre nella planimetria catastale il soppalco non è stato riportato .Va tuttavia precisato che all'ufficio Tecnico del Comune di Gravina non ho rilevato la presenza di titoli abilitativi concernenti il soppalco in questione.

-Nel vano 1 in esame è altresì presente una scala in ferro che conduce al suddetto soppalco.

-Nel vano indicato come vano 13 nel mio rilievo(All.-A1), nella planimetria catastale non sono state riportate due ampie nicchie ricavate nella muratura posta a divisione tra il vano 13 e il vano 11.

## 8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

### Tipologia :

1) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 10**(Vani N.°16-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-40 in Allegato A2)::

Abitazione di tipo civile Categ. A/2 ,posta al piano primo di stabile d'epoca . Accesso da ampio vano scale di pertinenza . Distribuzione tipica dell'ottocento , primi del novecento , con assenza di corridoio e vani passanti. Affaccio in parte su ampio terrazzino ad uso esclusivo posto su cortile interno e in parte su prospetto esterno tramite due balconi.

2) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 6**(immobile N.°4-5-7-8 in Allegato A1):

Deposito C/2 posto al piano terra di stabile d'epoca, con ingresso da ampio cortile interno comune ad altri immobili e da locale confinante (immobile "6" in Allegato A1, sub 22, categ. C/2) anche esso facente parte del presente lotto e con accesso diretto da Via Garibaldi . Dotato di servizio igienico in vano "7".



3) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 46 ex 27**(Locale N.°12 in Allegato A1):

Deposito C/2 posto al piano terra di stabile d'epoca, con ingresso da ampio cortile interno comune e da locale confinante (immobile "11" in Allegato A1, sub 5, Categ. C/6 box) anche esso facente parte del presente lotto e avente destinazione C/6 autorimessa descritto al successivo punto 11.

4) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 47**(immobile N.°32-33-34-35-36 in Allegato A2):

Abitazione di tipo economico A/3 posto al piano primo di stabile d'epoca, con ingresso da ampio corpo scala accessibile da ampio cortile interno comune ad altri immobili e comunicante con altro subalterno (Vano "37" in Allegato A2, sub 17 , categ.A/2) e facente parte anche esso del presente lotto e descritto al successivo punto 10. Affaccio in parte su ampia corte interna e in parte su prospetto esterno tramite un balcone. Dotato di servizio igienico.

5) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 42**(immobile N.°19 in Allegato A2):

Abitazione di tipo economico categ.A/3, costituita da un solo vano posto al piano primo di stabile d'epoca, comunicante con altro immobile avente destinazione A/3 e facente parte anche esso del presente lotto, descritto al successivo punto 6 (vano N.°17 in Allegato A2, sub 40 , categ. A/3).

6) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 40** (immobile N.°15-17-18 in Allegato A2 e vano 14 in Allegato A1):

Abitazione di tipo economico A/3 costituita da 3 vani, posti al piano primo di stabile d'epoca, comunicante con altro immobile avente destinazione A/3 e facente parte anche esso del presente lotto ,descritto al precedente punto 5(immobile N.°19 in Allegato A2, sub 42, A/3). Con accesso da ampio corpo scala facente parte del sub 10 descritto al precedente punto 1.

Ai suddetti tre vani va aggiunto un vano di pertinenza posto al piano terra, da intendersi come cantinola di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo, priva di finestre e con accesso dal cortile interno , identificato come vano 14 in allegato A1.

7) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 22** (immobile N.°6 in Allegato A1):

Locale deposito categ. C/2, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso e vetrina alla strada. Comunicante con altro locale (immobile N.°5 in Allegato A1, sub 6, categ.C/2 ), descritto al precedente punto 2.

8) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 24** (immobile N.°9 in Allegato A1):

Locale Negozio C/1, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso e una vetrina alla strada. Dotato di servizio igienico. Dotato di soppalco privo di titoli abilitativi.

9) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 2** (immobile N.°1 in Allegato A1):

Locale per laboratori per arti e mestieri, C/3, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso e una vetrina alla strada. Comunicante con altro locale(Sub 5 , vani 1-2-3 in Allegato A1, descritto al successivo punto 11),facente parte anch'esso del presente lotto e dotato di servizio igienico. Dotato di soppalco privo di titoli abilitativi.

10) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 17** (immobile N.° 37-38-39 in Allegato A2):

Abitazione di tipo economico A/3 costituita da 3 vani, posti al piano primo di stabile d'epoca, comunicante con altro immobile avente destinazione A/3 e facente parte anche esso del presente lotto ,descritto al precedente punto 4(sub 47,immobile N.°32-33-34-35-36 in Allegato A2).Con accesso da ampio corpo scala (sub 10) attraverso il sub 47 limitrofo. Dotato di due balconi, con affaccio sul prospetto principale.

11) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 5** (immobile N.° 1-11-13 in Allegato A1):



Locale per box , autorimesse e stalle , C/6, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso da ampio cortile interno .

- Il vano identificato in Allegato 1 come vano "1", è dotato di bagno e relativo antibagno ed è inoltre coperto interamente da soppalco privo di titoli abilitativi, è comunicante con altro locale il quale ha accesso diretto dalla strada, anche esso facente parte del presente lotto ed è descritto al precedente punto 9 (immobile N.°1 in Allegato A1,sub 2, categ. C/3). Il locale in esame ha accesso dall'ampio cortile interno e dal sub 2 che a sua volta ha accesso diretto dalla strada.

-I vani identificati in Allegato 1 come vano "11" e "13" ,hanno accesso dall'ampio cortile interno. Il vano "11" è comunicante inoltre direttamente dal vano "12" descritto al precedente punto 3 (immobile N.°12 in Allegato A1,sub 46, categ. C/2).

### **Composizione interna (All.-A):**

1) Fg-103, P.Illa 79 , Sub 10, Categ A/2 abitazione di tipo civile , (immobile N.°16-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-40 in Allegato A2):

Sei vani, cucina, ingresso, quattro ripostigli , 6 piccoli vani ricavati nello spessore della muratura perimetrale destinati a ripostigli o wc , terrazzino su cortile interno e due balconi su prospetto esterno, un piccolo bagno identificato come vano "16" in All.-A2, che è stato ricavato sulla superficie del sub 10 in esame , ma che al momento del mio sopralluogo era accessibile dal sub 40, anche esso facente parte del presente lotto. Fatta eccezione per due vani che si affacciano sul prospetto esterno tramite due balconi, tutti i vani e gli accessori dell'abitazione in esame, si affacciano attraverso porte finestre, sul terrazzo centrale che è ricavato su un cortile interno di media grandezza .

Dopo essere saliti al piano primo provenendo dall'ampio cortile centrale, attraverso un **corpo scala** di pertinenza che serve altri due appartamenti anch'essi oggetto del procedimento, si accede all'abitazione in esame, attraverso un ampio **ingresso** dotato di una porta finestra che affaccia sulla terrazza del cortile centrale. Attraverso una porta posta nell'ingresso, si accede a un vano **cucina**, dotato di una portafinestra che affaccia sulla terrazza centrale. In prossimità della cucina è presente un vano **ripostiglio** privo di finestre, raggiungibile sia attraverso una porta presente in cucina che con una seconda porta presente nell'ingresso. Nell'ingresso è inoltre presente una terza porta, posta alla destra di chi entra nell'appartamento, che conduce a tutti i restanti sei vani che costituiscono l'appartamento e che sono distribuiti in sequenza poiché non è presente un corridoio, secondo uno schema distributivo classico degli immobili d'epoca come quello in oggetto. Il **primo vano** identificato come vano "23" nel mio rilievo, (All.-A2), è dotato di una porta finestra che affaccia sulla terrazza del cortile centrale, nello spessore della muratura è stato ricavato un piccolo ripostiglio , attraverso una porta si accede ad un **secondo vano** identificato nel mio rilievo All.-A2 come vano "24" , è dotato di una porta finestra che affaccia sulla terrazza del cortile centrale ,nello spessore della muratura è stato ricavato un piccolo ripostiglio, attraverso una porta si accede ad un **terzo vano** identificato nel mio rilievo All.-A2 come vano "25", è dotato di una porta finestra che affaccia sulla terrazza del cortile centrale, attraverso una porta si accede ad un **quarto vano** identificato nel mio rilievo (All.-A2) come vano "26", è dotato di una porta finestra che conduce ad un balcone che affaccia sulla sottostante Via Garibaldi,nello spessore della muratura sono stati ricavati due piccoli ripostigli, attraverso una porta si accede ad un **quinto vano** identificato nel mio rilievo (All.-A2) come vano "27", è dotato di una porta finestra che conduce ad un balcone che affaccia sulla sottostante Via Garibaldi, nello spessore della muratura sono stati ricavati due piccoli ripostigli, attraverso una porta si accede ad un **sesto vano** identificato nel mio rilievo (All.-A2) come vano "28", è dotato di una porta finestra che conduce alla terrazza del cortile centrale, sono presenti tre porte, una conduce al piano inferiore , una al sottotetto ed infine la terza ed ultima conduce ad un piccolo **ripostiglio** che affaccia sulla terrazza del cortile centrale identificato nel mio rilievo (All.-A2) come vano "29".Attraverso le porte finestre presenti in tutti i vani dell'appartamento si può accedere alla **terrazza del cortile centrale**, che è una terrazza che si



affaccia su un sottostante cortile facente parte di un immobile estraneo alla procedura. Su tale terrazza sono stati realizzati **due piccoli ripostigli** identificati nel mio rilievo (All.-A2) come vani 30 e 31. **Un bagno** identificato come vano "16" in All.-A2, che è stato ricavato sulla superficie del sub 10 in esame, ma che al momento del mio sopralluogo era accessibile dal sub 40, anche esso facente parte del presente lotto.

2) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 6**, categ. C/2 deposito, (immobile N.°4-5-7-8 in Allegato A1):  
Due vani con destinazione a deposito C/2, un bagno e un ripostiglio posti su un piano ammezzato raggiungibile tramite una scala interna in muratura.

Si accede all'immobile attraverso una porta di ferro e vetro presente sull'ampio cortile interno. Una volta entrati nell'immobile si accede a un ampio **primo vano** che prende luce dal portone d'ingresso, attraverso una porta si accede a un altro ampio **secondo vano**, in tale vano è presente una porta di legno che consente di accedere al sub 22 (vano "6" in All.-A1) che fa parte anche esso della procedura ed è dotato di accesso diretto su Via Garibaldi. Nel vano in oggetto è presente una scala che conduce ad un piano ammezzato. Dopo aver percorso la scala interna in muratura, si accede a un **bagno** privo di finestre e a un limitrofo piccolo vano **ripostiglio** dotato di una finestra che si affaccia sul cortile interno.

3) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 46 ex 27** , categ. C/2 deposito (immobile N.°12 in Allegato A1):

L'immobile con destinazione C/2 deposito, è costituito da un **unico vano**.

Si accede al vano in oggetto sia tramite un'ampia apertura posta sul cortile interno, che tramite delle aperture che lo mettono in comunicazione con un vano oggetto anch'esso della procedura (sub 5 ,vano "11" in All.-A1) e con un vano estraneo alla procedura posto a sinistra di chi entra nel vano in oggetto provenendo dal cortile.

4) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 47**, categ. A/3, Abitazione di tipo economico (immobile N.°32-33-34-35-36 in Allegato A2):

Immobile con destinazione A/3, Abitazione di tipo economico costituita da tre vani, una cucina, un bagno e quattro piccoli ripostigli ricavati nello spessore della muratura.

Si accede all'immobile attraverso l'ampio corpo scala che è una pertinenza del sub10. Una volta varcata la porta d'ingresso, si accede a un ampio vano destinato a **cucina**, dotato di una finestra con affaccio sull'ampio cortile interno. All'interno di tale vano è stato ricavato un **bagno** privo di finestre e **due piccoli ripostigli** ricavati nello spessore dei muri perimetrali. Attraverso una porta presente nella cucina si accede a un **primo vano**, dotato di una portafinestra che affaccia sull'ampio cortile interno. In tale vano sono presenti due porte, con una si accede a un **secondo vano** che affaccia tramite un balcone su Via Garibaldi ed è dotato di un **terzo ripostiglio**, ricavato nello spessore della muratura perimetrale. Attraverso con una seconda porta presente nel primo vano, si accede a un **terzo vano** ed ultimo dotato di una porta finestra che affaccia sul cortile interno , tale vano è dotato di un piccolo **quarto ripostiglio** ricavato nello spessore della muratura perimetrale.

5) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 42** categ A/3 (immobile N.°19 in Allegato A2):

Immobile con destinazione A/3, abitazione di tipo economico, costituita da un unico vano. Si accede all'immobile attraverso una porta che mette in comunicazione l'immobile in esame con un immobile, anch'esso facente parte della procedura (il sub 40, A/3, vano "17" in All.-A2).

6) Fg-103, P.Illa 79 , **Sub 40** ,categ.A/3 abitazione di di tipo economico (immobile N.°15-17-18 in Allegato A2 e vano 14 in Allegato A1):

Due vani con, vano cucina e un piccolo vano destinato a bagno accessibile dalla cucina ma in realtà è presente una difformità catastale poiché tale bagno insiste sulla superficie catastale del sub 10.



Varcata la porta d'ingresso all'immobile, si accede all'interno della **cucina**, che è dotata di una finestra che affaccia sull'ampio cortile interno. All'interno di tale vano è presente una porta che conduce a un **bagno**. Nel vano cucina sono inoltre presenti due porte, attraverso le quali si raggiunge un **primo vano** che è dotato di una finestra con affaccio sul cortile interno e di una seconda porta che conduce ad un **secondo vano** anche esso dotato di una porta finestra che affaccia sul cortile interno, all'interno di tale vano è inoltre presente una porta che conduce ad un vano anche esso oggetto del procedimento (vano "19" in All.A2, sub 42, categ. A/3, analizzato al precedente punto 5)

Al piano terra è presente un vano di pertinenza dell'appartamento posto al piano primo. Il vano in questione è un piccolo vano privo di finestre, con accesso da una porta posta all'interno del ampio corpo scala. Il locale è identificato nel mio rilievo All.-A1 come vano 14.

7) Fg-103, P.Illa 79, **Sub 22**, categ. C/2 deposito, (immobile N.°6 in Allegato A1):

Un locale unico, posto al piano terra, con destinazione C/2, deposito.

Il locale è accessibile direttamente da Via Garibaldi, attraverso un ingresso vetrato. Varcata la porta vetrata d'accesso, ci si trova nel **locale unico**, all'interno del quale è presente una porta di legno che consente l'accesso a un altro locale anch'esso oggetto della procedura (Vano "5" in All.A1, sub 6, C/2 deposito).

8) Fg-103, P.Illa 79, **Sub 24**, categ. C/1 negozi e botteghe, (immobile N.°9 in Allegato A1):

Un locale unico, dotato di wc, con destinazione C/1, negozi e botteghe.

Il locale è accessibile direttamente da Via Garibaldi, attraverso un ingresso vetrato. Varcata la porta vetrata d'accesso, ci si trova nel **locale unico**, all'interno del quale è presente una porta che conduce a un piccolo **wc**. Nel locale è altresì presente una scala di legno che conduce a un soppalco privo di titoli abilitativi posto a copertura dell'intero vano in esame.

9) Fg-103, P.Illa 79, **Sub 2**, categ. C/3 (immobile N.°1 in Allegato A1):

Un locale unico, con destinazione C/3, laboratori per arti e mestieri.

Il locale è accessibile direttamente da Via Garibaldi, attraverso un ingresso vetrato. Varcata la porta vetrata d'accesso, ci si trova nel **locale unico**. Il locale anche nella planimetria catastale come del resto anche nella realtà, appare tutt'uno con un altro locale, anch'esso oggetto della procedura (locale "1" in All.-A1, sub 5, C/6 box)

10) Fg-103, P.Illa 79, **Sub 17**, categ. A/3, (immobile N.° 37-38-39 in Allegato A2):

Tre vani, con destinazione A/3, Abitazione di tipo economico, e cinque piccoli ripostigli, ricavati nello spessore della muratura.

L'immobile posto al piano primo è accessibile da un altro immobile anch'esso oggetto della presente procedura (vano "36" in All.-A2, categ. A3, abitazione di tipo economico, sub 47). Una volta entrati nell'immobile sia si accede a un **primo vano** dotato di un'ampia finestra che affaccia sul cortile interno, il vano è inoltre dotato di **due piccoli ripostigli** ricavati nello spessore della muratura perimetrale. Attraverso una seconda porta presente nel vano precedente si accede a un **secondo vano** dotato di un'ampia portafinestra con accesso su un balcone che affaccia sulla sottostante Via Garibaldi, il vano è inoltre dotato di **due piccoli ripostigli** ricavati nello spessore della muratura perimetrale. All'interno del vano è inoltre presente una porta che conduce a un **terzo vano**, dotato di un'ampia porta finestra che conduce a un balcone che affaccia sulla sottostante Via Garibaldi, il vano è inoltre dotato di **un piccolo ripostiglio** ricavato nello spessore della muratura perimetrale. Il terzo vano in esame è infine dotato di una seconda porta che lo mette in comunicazione con il suddetto vano primo.

11) Fg-103, P.Illa 79, **Sub 5**, categ. C/6 box, (immobile N.° 1-11-13 in Allegato A1):



Tre vani , con destinazione C/6,autorimesse box auto e stalle, un bagno dotato di antibagno.

L'immobile identificato come **vano "1"** in All.-A1 è raggiungibile sia da una porta che si affaccia sull'ampio cortile interno ,che da un vano limitrofo anche esso oggetto della procedura (vano "1" in All.A1 , sub 2, C/3) che ha accesso diretto da Via Garibaldi.

Il sub 5 in esame è inoltre composto da un **secondo vano** (vano 11 in All.-A1) accessibile dal cortile interno e da un immobile oggetto anche esso della procedura (vano "12" in All.-A1, sub 46 , C/2 deposito).Il vano in esame è dotato di due finestre ricavate nella parte alta della muratura. Infine fa parte del sub 5 in esame un **terzo vano** (vano 13 in All.-A1), accessibile dal cortile interno e dotato di una piccola finestra ricavata nella parte alta della muratura .

	<b>Vano</b>	<b>Altezza in metri</b>	<b>SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq</b>	<b>Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni di manutenzione</b>
	<b>Fg 103-P.lla 79- sub 10 piano primo A/2 Abitazione di tipo civile</b>					
1	Corpo scala vano <b>40</b> in all.-A2	5,37max 2,59min	44	1	Nord Ovest	Brutte
2	Bagno ,vano <b>16</b> in All.-A2	2,74	5	1	Nord Est	Brutte
3	Ingresso,vano <b>20</b> in All.-A2	5	17	1	Centrale	Brutte
4	Ripostiglio 1 , vano <b>21</b> in All.- A2	4,7	9	1	Centrale	Brutte
5	Cucina , vano <b>22</b> in All.-A2	5,22	19	1	Sud-Ovest	Brutte
6	Vano Primo , vano <b>23</b> in All.- A2	5,29	31	1	Sud-Est	Brutte
7	Vano Secondo , vano <b>24</b> in All.- A2	5,24	30	1	Sud-Est	Brutte
8	Vano Terzo , vano <b>25</b> in All.-A2	5,73	34	1	Sud-Est	Brutte
9	Vano Quarto , vano <b>26</b> in All.- A2	5,54	33	1	Sud-Ovest	Brutte
10	Vano Sesto , vano <b>27</b> in All.-A2	5,42	25	1	Sud-Ovest	Brutte



11	Vano Settimo , vano <b>28</b> in All.-A2	4,43	16	1	Nord-Est	Brutte
12	Ripostiglio 2 vano <b>29</b> in All.-A2	2,20	3	1	Nord-Est	Brutte
13	Ripostiglio 3 vano <b>30</b> in All.-A2	2,20	4	1	Nord-Ovest	Brutte
14	Ripostiglio 4 vano <b>31</b> in All.-A2	2,20	2	1	Nord-Ovest	Brutte
	<b>totale superficie. netta interna sub 10</b>		<b>272 MQ</b>			
15	Balcone <b>3</b>		7	0,3 fino a 25m e 0,1 oltre i 25 mq	Sud-Ovest	Brutte
16	Balcone <b>4</b>		6	0,3 fino a 25m e 0,1 oltre i 25 mq	Sud-Ovest	Brutte
17	Terrazzino interno		25	0,3 fino a 25m e 0,1 oltre i 25 mq	Centrale	Brutte
	<b>totale superficie. netta esterna sub 10</b>		<b>38</b>			
	<b>Fg 103-P.IIa 79-sub 6 Piano Terra C/2 Deposito</b>					
18	Locale <b>4</b> in All.-A1	5,50	34	1	Nord-Ovest	Discrete
19	Locale <b>5</b> in All.-A1	5,44	36	1	Nord-Ovest	Discrete
20	Locale <b>7</b> in All.-A1	3,65	4	1	Centrale	Discrete
21	Locale <b>8</b> in All.-A1	2,67	7	1	Nord-Est	Discrete
	<b>totale superficie. netta sub 6</b>		<b>81</b>			



	<b>Fg 103-P.IIa 79-sub 46 Piano Terra C/2 deposito</b>					
22	Locale 1, vano 12 in All.-1	4,85	<b>31</b>	1	Nord-Ovest	Brutte
	<b>Fg. 103-P.IIa 79-sub 47 Piano primo A/3 Abitazione di tipo economico</b>					
23	Cucina , vano 32 in All.-A2	5,62	29	1	Nord-Ovest	Brutte
24	Bagno , vano 33 in All.-A2	2,38	5	1	centrale	Brutte
25	Vano Primo , vano 34 in All.-A2	5,69	41	1	Nord-Ovest	Brutte
26	Vano Secondo , vano 35 in All.-A2	6	38	1	Sud-Ovest	Brutte
27	Vano Terzo , vano 36 in All.-A2	5,15	21	1	Nord-Est	Brutte
	<b>totale superficie. netta interna sub 47</b>		<b>134</b>			
28	Balcone 2		<b>7</b>	0,3 fino a 25m e 0,1 oltre i 25 mq	Sud-Ovest	Brutte
	<b>Fg 103-P.IIa 79-sub 42 Piano Terra A/3 Abitazione di tipo economico</b>					
29	Vano unico , vano 19 in All.-A2	5,31	31	1	Nord-ovest	Brutte
	<b>Fg 103-P.IIa 79-sub 40 Piano Terra e Piano Primo A/3 Abitazione di tipo</b>					



	<b>economico</b>					
30	Cucina , vano 15 in All.-A2	5,5	34	1	Nord-Ovest	Brutte
31	Vano I, vano 17 in All.-A2	5,5	36	1	Nord-Est	Brutte
32	Vano II ,vano 18 in All.-A2	5,28	35	1	Sud-Ovest	Brutte
33	Locale unico , locale 14 in All.-A1	3	21	0,25	Nord-Ovest	Brutte
	<b>totale superficie netta interna sub 40</b>		<b>126</b>			
	<b>Fg 103-P.lla 79-sub 22 Piano Terra e C/2 Deposito</b>					
33	Locale unico , locale 6 in All.A1	6,2	35	1	Sud-Ovest	Discrete
	<b>Fg 103-P.lla 79-sub 24 Piano Terra e C/1 Negozio</b>					
34	Locale unico , Locale 9 in All.A1	5,45	32	1	Sud-Ovest	Discrete
	<b>Fg 103-P.lla 79-sub 2 Piano Terra C/3 Laboratori per arti e mestieri</b>					
35	Locale unico , Locale 1 in All.A1	6.25	50	1	Sud-Ovest	discrete
	<b>Fg 103-P.lla 79-sub 17 Piano Primo A/3 Abitazione</b>					



	<b>di tipo economico</b>					
36	Vano I, vano 37 in All.-A2	5,78	40	1	Nord-Est	brutte
37	Vano II, vano 38 in All.-A2	5,48	31	1	Sud-Ovest	brutte
38	Vano III , vano 39 in All.-A2	6	38	1	Sud-Ovest	brutte
	<b>totale superficie. netta interna sub 17</b>		<b>109</b>			
39	Balcone 1		<b>67</b>	0,3 fino a 25m e 0,1 oltre i 25 mq	Sud-Ovest	brutte
40	Balcone 2		<b>7</b>	0,3 fino a 25m e 0,1 oltre i 25 mq	Sud-Ovest	brutte
	<b>totale superficie. netta esterna sub 17</b>		<b>14</b>			
	<b>Fg 103-P.IIa 79-sub 5 Piano Terra C/6 Box , autorimesse e stalle</b>					
41	Locale I, in All.-A1	6,25	62	1	Nord-Est	brutte



42	Locale II, Locale 11 in All.-A1	5,1-4,85	59	1	Nord-Ovest	brutte
43	Locale III, Locale 13 in All.-A1	5,3	35	1	Nord-Est	brutte
	<b>totale superficie. netta interna sub 5</b>		<b>156</b>			

### **Finiture:**

#### **-Pavimenti**

##### **Appartamenti:**

**Fg103-P.lla 79-Sub 10 (Vani 16-40-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 in All.-A2)**

**Fg103-P.lla 79-Sub 17 (Vani 37-38-39 in All.-A2)**

**Fg103-P.lla 79-Sub 40 (Vani 15-17-18 in All.-A2)**

**Fg103-P.lla 79-Sub 42 (Vani19 in All.-A2)**

**Fg103-P.lla 79-Sub 47 (Vani 32-33-34-35-36 in All.-A2)**

-Negli appartamenti posti al piano primo i pavimenti sono per lo più in graniglia di marmo risalenti agli anni 60-70 e in alcuni ambienti sono in cotto. Sono in cattive condizioni, opacizzate dal tempo, sporco e infiltrazioni d'acqua, ma non ho riscontrato lacune e le piastrelle appaiono solidali al sottofondo.

##### **Locali:**

**1)Fg103-P.lla 79-Sub 6(Vani 4-5-7-8 in All.-A1) :**

Pavimenti in parquet al piano terra e in ceramica di moderna fattura nel bagno al piano ammezzato. Il pavimento è di recente fattura ed è apparso in discrete condizioni.

**2)Fg103-P.lla 79- Sub 46 (Vano 12 in All.-A1):**

Pietra. Il pavimento è di antica realizzazione e appare con finitura superficiale usurata ma strutturalmente stabile .

**3)Fg103-P.lla 79- Sub 40(Vano 14 in All.-A1):**

Pietra. Il pavimento è di antica realizzazione e appare con finitura superficiale usurata ma strutturalmente stabile .

**4)Fg103-P.lla 79-Sub 22(Vano 6 in All.-A1):**

Pavimenti in parquet. Il pavimento è di recente fattura ed è apparso in discrete condizioni.

**6)Fg103-P.lla 79- Sub 24(Vano 9 in All.-A1):**

Parquet. Il pavimento è di recente fattura ed è apparso in discrete condizioni.

**7)Fg103-P.lla 79- Sub 2(Vano 1 in All.-A1):**

Mattoni in graniglia di marmo risalenti agli anni 60-70. Sono in cattive condizioni, opacizzate dal tempo, sporco e infiltrazioni d'acqua , ma non ho riscontrato lacune e le piastrelle appaiono solidali al sottofondo.

**8)Fg103-P.lla 79- Sub 5(Vani 1-2-3-11-13 in All.-A1):**



Mattoni in graniglia di marmo nel locale con affaccio su Via Garibaldi e pietra sui locali posteriori con accesso dal cortile interno .

## **-rivestimenti pareti:**

### **Appartamenti:**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 10 (Vani 16-40-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 17 (Vani 37-38-39 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 40 (Vani 15-17-18 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 42 (Vani19 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 47 (Vani 32-33-34-35-36 in All.-A2)**

-Negli appartamenti posti al piano primo le pareti sono intonacate. L'intonaco presenta in più punti ampie zone caratterizzate da macchie di umidità e muffa causata dalle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto. Pessime condizioni manutentive , non appaiono tuttavia distacchi o lacune nelle parte intonacata , ma solo pesanti macchie di umidità e muffa.

### **Locali:**

**1) Fg103-P.IIa 79-Sub 6(Vani 4-5-7-8 in All.-A1) :**

Le pareti e le superfici delle volte sono state stonacate e pertanto presentano il tufo a vista. Appaiono in buone condizioni.

**2) Fg103-P.IIa 79- Sub 46 (Vano 12 in All.-A1):**

Intonacate. In cattive condizioni.

**3) Fg103-P.IIa 79- Sub 40(Vano 14 in All.-A1):**

Tufo a vista . In cattive condizioni.

**4) Fg103-P.IIa 79-Sub 22(Vano 6 in All.-A1):**

Pareti intonacate e volta con tufo a vista , tutto in buone condizioni .

**5) Fg103-P.IIa 79- Sub 24(Vano 9 in All.-A1):**

Pareti, in parte intonacate e in parte con tufo a vista, il tutto in buone condizioni. Nel wc pareti rivestite in ceramica di recente fattura di qualità media e in buone condizioni.

**6) Fg103-P.IIa 79- Sub 2(Vani 1 in All.-A1):**

Pareti e volte intonacate con tinteggiatura degradata ma intonaco in condizioni accettabili.

**7) Fg103-P.IIa 79- Sub 5(Vani 1-2-3-11-13 in All.-A1):**

Nel locale in prossimità di Via Garibaldi, pareti e volte intonacate con tinteggiatura degradata ma intonaco in condizioni accettabili. In wc, pareti rivestite con piastrelle di qualità economica e in condizioni sufficienti.

Nei locali posteriori con affaccio sul cortile interno, pareti e volte con tufo a vista e con finitura superficiale in condizioni non buone.

## **-Porte interne:**

### **Appartamenti:**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 10 (Vani 16-40-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 17 (Vani 37-38-39 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 40 (Vani 15-17-18 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 42 (Vano 19 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 47 (Vani 32-33-34-35-36 in All.-A2)**

-Porte interne in legno di tipo antico, dipinte a smalto, risalenti probabilmente ai primi del novecento, in pessime condizioni.

### **Locali:**

**1) Fg103-P.IIa 79-Sub 6(Vani 4-5-7-8 in All.-A1) :**

Porte di legno di colore scuro con venature a vista, in buone condizioni .

**2) Fg103-P.IIa 79- Sub 46 (Vani 12 in All.-A1):**



Assenti

**3) Fg103-P.IIa 79- Sub 40(Vani 14 in All.-A1):**

Porta di ferro dipinta a smalto , condizioni sufficienti

**4) Fg103-P.IIa 79-Sub 22(Vani 6 in All.-A1):**

Porte di legno di colore scuro con venature a vista , in buone condizioni .

**5) Fg103-P.IIa 79- Sub 24(Vani 9 in All.-A1):**

Porte di legno di colore chiaro con venature a vista , in buone condizioni .

**6) Fg103-P.IIa 79- Sub 2(Vani 1 in All.-A1):**

Assente

**7) Fg103-P.IIa 79- Sub 5(Vani 1-2-3-11-13 in All.-A1):**

Nel locale in prossimità di Via Garibaldi ,un porta a soffietto in plastica , condizioni sufficienti  
Nei locali posteriori con affaccio sul cortile interno non sono presenti porte interne.

## **-Infissi esterni:**

### **Appartamenti:**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 10 (Vani 16-40-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 17 (Vani 37-38-39 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 40 (Vani 15-17-18 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 42 (Vano 19 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 47 (Vani 32-33-34-35-36 in All.-A2)**

-Finestre e porte finestre in legno di tipo antico , dipinte a smalto, risalenti probabilmente ai primi del novecento , in pessime condizioni .

### **Locali:**

**1) Fg103-P.IIa 79-Sub 6(Vani 4-5-7-8 in All.-A1):**

Portone in ferro e vetro di recente realizzazione , in condizioni accettabili.

**2) Fg103-P.IIa 79- Sub 46 (Vani 12 in All.-A1):**

Saracinesca avvolgibile in lamiera. in condizioni accettabili.

**3) Fg103-P.IIa 79- Sub 40(Vano 14 in All.-A1):**

Porta in ferro dipinta a smalto , condizioni sufficienti

**4) Fg103-P.IIa 79-Sub 22(Vano 6 in All.-A1):**

Saracinesca avvolgibile motorizzata e portone in vetro e metallo verniciato a polvere di colore scuro. In buone condizioni.

**5) Fg103-P.IIa 79- Sub 24(Vani 9 in All.-A1):**

Saracinesca avvolgibile motorizzata e portone in vetro e metallo verniciato a polvere di colore scuro. In buone condizioni.

**6) Fg103-P.IIa 79- Sub 2(Vani 1 in All.-A1):**

Saracinesca avvolgibile motorizzata e portone in vetro e metallo in condizioni non buone.

**7) Fg103-P.IIa 79- Sub 5(Vani 1-2-3-11-13 in All.-A1):**

-Nel locale in prossimità di Via Garibaldi, una porta sul retro con grata di ventilazione in ferro, non verniciata , in condizioni non buone.

-Nei locali posteriori con affaccio sul cortile interno sono presenti portoni in legno di antica fattura , in pessime condizioni.

## **-Sanitari bagni:**

### **Appartamenti:**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 10 (Vani 16-40-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 17 (Vani 37-38-39 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 40 (Vani 15-17-18 in All.-A2)**



**Fg103-P.IIa 79-Sub 42 (Vano 19 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 47 (Vani 32-33-34-35-36 in All.-A2)**

:

Negli appartamenti del piano primo, sono presenti due bagni (Vano 16 e vano 33 in All.-A2) e alcuni piccoli vani wc, ricavati nello spessore della muratura perimetrale. Tutti i sanitari sono di tipo antiquato risalenti agli anni 50 o 70 in condizioni non buone.

**Locali:**

**1)Fg103-P.IIa 79-Sub 6(Vani 4-5-7-8 in All.-A1):**

E' presente un bagno di recente realizzazione, i sanitari in esso contenuti sono di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

**2)Fg103-P.IIa 79- Sub 46(Vano 12 in All.-A1):**

Assente

**3)Fg103-P.IIa 79- Sub 40(Vano 14 in All.-A1):**

Assente

**4)Fg103-P.IIa 79- Sub 22(Vano 6 in All.-A1):**

Assente

**5)Fg103-P.IIa 79- Sub 24(Vano 9 in All.-A1):**

E' presente un bagno di recente realizzazione, i sanitari in esso contenuti sono di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

**6)Fg103-P.IIa 79- Sub 2(Vano 1 in All.-A1):**

Assente

**7)Fg103-P.IIa 79- Sub 5(Vano 1-2-3-11-13):**

-Nel locale in prossimità di Via Garibaldi è presente un bagno dotato di antibagno non di recente realizzazione e in condizioni non buone anche se appare funzionante

-Nei locali posteriori con affaccio sul cortile interno:

Assente

**Impianti:**

**Impianto elettrico:**

**Appartamenti:**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 10 (Vani 16-40-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 17 (Vani 37-38-39 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 40 (Vani 15-17-18 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 42 (Vano 19 in All.-A2)**

**Fg103-P.IIa 79-Sub 47 (Vani 32-33-34-35-36 in All.-A2)**

Esiste un rudimentale impianto elettrico realizzato con cavi a vista e interruttori e prese incassate nella muratura, l'impianto è in pessime condizioni.



**Locali:**

**1)Fg103-P.IIa 79-Sub 6(Vani 4-5-7-8 in All.-A1):**

L'impianto elettrico appare di recente realizzazione, ed eseguito in parte con cavi e canaline sottotraccia e in parte con cavi a vista di tipo moderno ma in stile antico, con cavi a vista a treccia e accessori in porcellana. E' presente un quadro elettrico e delle lampade d'emergenza. L'impianto appare di recente realizzazione, di qualità media e in buono stato di manutenzione. Non ho potuto verificare la funzionalità dell'impianto, in quanto l'immobile è privo di allaccio alla rete elettrica.

**2)Fg103-P.IIa 79- Sub 46(Vano 12 in All.-A1):**

Assente

**3)Fg103-P.IIa 79- Sub 40(Vano 14 in All.-A1):**

Esiste un rudimentale impianto elettrico realizzato con cavi a vista e interruttori e prese incassate nella muratura, l'impianto è in pessime condizioni.

**4)Fg103-P.IIa 79- Sub 22(Vano 6 in All.-A1):**

L'impianto elettrico eseguito con cavi sottotraccia. E' presente un quadro elettrico e delle lampade d'emergenza. L'impianto appare di recente realizzazione, di qualità media e in buono stato di manutenzione. Non ho potuto verificare il funzionamento dell'impianto, perché l'immobile è privo di allaccio alla rete elettrica.

**5)Fg103-P.IIa 79- Sub 24(Vano 9 in All.-A1):**

L'impianto elettrico appare di recente realizzazione, ed eseguito con cavi sottotraccia. E' presente un quadro elettrico e delle lampade d'emergenza. L'impianto appare di recente realizzazione, di qualità media e in buono stato di manutenzione. Non ho potuto verificare il funzionamento dell'impianto, poiché l'immobile è privo di allaccio alla rete elettrica.

**6)Fg103-P.IIa 79- Sub 2(Vano 1 in All.-A1):**

Esiste un impianto elettrico sottotraccia, non realizzato di recente, potrebbe essere funzionante ma non appare in ottime condizioni.

**7)Fg103-P.IIa 79- Sub 5(Vano 1-2-3-11-13):**

-Nel locale in prossimità di Via Garibaldi esiste un impianto elettrico sottotraccia, non realizzato di recente, potrebbe essere funzionante ma non appare in ottime condizioni.

-Nei locali posteriori con affaccio sul cortile interno, non esiste un impianto elettrico vero e proprio ma la corrente elettrica viene distribuita con cavi a vista.

**-caratteristiche strutturali :**

L'immobile risale probabilmente a un periodo compreso tra il 1800 e i primi del 1900, pertanto è stato realizzato con una struttura portante tipica dell'epoca, con muratura portante di elevato spessore che arriva anche ad 1,4 metri. Gli ambienti sono coperti con volte in muratura per lo più a crociera o a botte. La copertura dell'intero edificio è invece realizzata con un tetto a falde, coperto con tegole sorrette da una orditura portante in legno, che in alcuni punti è sorretta da pilastri in muratura di tufo. Purtroppo alcune travi della struttura del tetto hanno ceduto, i pilastri in tufo che collaborano alla struttura sono ammalorati e pertanto ampie superfici delle falde del tetto sono crollate sul piano di calpestio del sottotetto e con esse le tegole che erano sorrette dalla capriate in legno, di conseguenza nell'edificio si verificano delle pesanti infiltrazioni da acque meteoriche.

Di conseguenza a seguito delle precipitazioni atmosferiche, ho riscontrato durante i sopralluoghi dei fenomeni di percolamento nell'edificio. Tale problematica nel tempo ha provocato un degrado



dell'intonaco delle volte, che consiste in macchie di muffa, di umidità e sfarinamento dell'intonaco stesso. In alcuni punti delle volte sono visibili delle radici di piante infestanti che vivono nel sottotetto della copertura. Piante infestanti sono inoltre presenti tra i conci della muratura della facciata. Se il fenomeno delle infiltrazioni non sarà eliminato, potrebbero verificarsi dei problemi alla struttura portante dell'edificio.

Nel complesso l'edificio è in pessimo stato di manutenzione, sono presenti problematiche di infiltrazione di acque meteoriche provenienti dal tetto che ha perso gran parte delle tegole che erano poste sulle falde. L'impianto elettrico è di tipo rudimentale con cavi a vista e attualmente è inservibile. Gli infissi esterni e interni sono in pessimo stato e di tipo antico.

## **10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Da ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate, non risultano contratti di fitto registrati sugli immobili che fanno parte del presente lotto A.

Dall'ispezione è risultato un contratto di locazione conclusosi nel 2018 e relativo ad uno degli immobili che fanno parte della presente procedura e per la precisione l'immobile sito al piano terra dello stabile, con accesso da Via Garibaldi 6/A e avente i seguenti identificativi catastali .Fg 103, p.lla 79, Sub 24 Categ C/1. Il contratto è terminato il 31/01/2018 ed era iniziato il 01/02/2016, al momento della mia ispezione non era stato rinnovato. Ho allegato per completezza il verbale di accesso agli atti della mia ispezione e il suddetto contratto di locazione (All.-Q)

## **11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE**

L'immobile non fa parte di un condominio

## **12.FORMALITA' INERENTI GLI IMMOBILI DEL LOTTO A(All.-C):**

### **1) Vedi ALL.-C59 e ALL.-C62**

#### **NOTA DI TRASCRIZIONE**

*Presentazione* n.20 del 14/05/2018

*Registro Particolare* : 3127

*Registro Generale* : 21526

**SEZIONE A-GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione:* ATTO GIUDIZIARIO

*Data:*05/04/2018, numero di repertorio 3278/2018

*Autorità emittente* : TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

cod fisc.800 127 40751

*Sede:* LECCE(LE)

*Numero di repertorio:*3278/2018

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie* dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

*Derivante da* :0281 DECRETO INGIUNTIVO

*Capitale* € 216.166,00



*Tasso interesse annuo*  
*Tasso interesse semestrale*  
*Interessi*  
*Spese*  
*Totale € 350.000,00*  
*Presenza di condizione risolutiva*  
*Durata*

*Altri dati*  
*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e B*

*Richiedente* AVV ANDREA LAMORGESE  
*Indirizzo* :PIAZZA MAZZINI ,64-LECCE

*Dati riepilogativi*  
*Unita negoziali* 2    *Soggetti a favore:* 1    *Soggetti contro:* 1

#### SEZIONE B -IMMOBILI

*Unita negoziale n.:* 1

*Immobili n.1*

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 6

*Natura:* C2 –MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO    *Consistenza:* 64 metri quadri

*Immobili n.2*

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 10

*Natura:* A2 –ABITAZIONE DI TIPO CIVILE    *Consistenza:* 10vani

*Immobili n.3*

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 17

*Natura:* A3 –ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO    *Consistenza:* 4 vani

*Immobili n.4*

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 2

*Natura:* C3 –LABORATORI PER ARTI E MESTIERI    *Consistenza:* 43 mq

*Immobili n.5*

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 5

*Natura:* C6 Stalle Scuderie rimesse e autorimesse    *Consistenza:* 166mq

*Indirizzo* VIA GIUSEPPE GARIBALDI *N.civico:* 8

*Piano:* 1



Immobili n.6

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 27

Natura: A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza: 8 vani

Immobili n.7

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 40

Natura: A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza: 5,5 mq

Immobili n.8

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 42

Natura: A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza: 2 vani

Immobili n.9

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 22

Natura: C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza: 33 mq

Immobili n.10

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 24

Natura: C1 NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza: 38 mq

Unita negoziale n.: 2

Immobili n.1

Comune: G291-PALO DEL COLLE

Catasto:TERRENI

foglio:4 Particella: 273 Subalterno:

Natura: T-TERRENO Consistenza:66 are 66 centiare

Immobili n.2

Comune: G291-PALO DEL COLLE

Catasto:TERRENI

foglio:11 Particella: 1 Subalterno:

Natura: T-TERRENO Consistenza:41 are 67 centiare

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore



*Soggetto n.1* In qualità di FAVORE  
*denominazione o ragione sociale* :BANCA SELLA SPA  
*Sede* : BIELLA (BI)  
*Cod Fisc*: 02224410023  
*Domicilio ipotecario eletto*  
*Relativamente alla unità negoziaria n.1* : Per il diritto di PROPRIETA'  
*Per la quota di* : 1/1  
*Relativamente alla unità negoziaria n.2* : Per il diritto di PROPRIETA'  
*Per la quota di* : 1/3

*Contro:*

*Soggetto n.1* *In qualità di:* CONTRO  
*Cognome* :  
*Nato il* : 2  
*Sesso* : M  
*Codice fiscale* :  
*Relativamente all'unità negoziabile n: 1* *Per il diritto di* : PROPRIETÀ  
*Per la quota di* 1/1

*Relativamente all'unità negoziabile n: 2* *Per il diritto di* : PROPRIETÀ  
*Per la quota di* 1/3

#### SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione soluzione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare )

SI ISCRIVE DECRETO INGIUNTIVO PER LA SOMMA DI EURO 350.000,00 DI CUI EURO 216.166,00 PER SORTE CAPITALE, INTERESSI PARI AD EURO 38.620,87 E SPESE PARI AD EURO 95.213,13.SI FA PRESENTE CHE TALE ATTO , NON GRAVA SOLO SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B MA ANCHE SU TUTTE LE ACCESSIONI , PERTINENZE E NUOVE COSTRUZIONI ERETTE E/O DA ERIGERE

#### 2) Vedi ALL.-C63 e ALL.-C66

#### NOTA DI TRASCRIZIONE

*Presentazione n.1* del 13/02/2019

*Registro Particolare:* 3918

*Registro Generale* : 5619

#### SEZIONE A-GENERALITA'

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione:* ATTO GIUDIZIARIO

*Data:*05/02/2019, numero di repertorio 1019/2019

*Pubblico ufficiale:* Tribunale di Bari *cod fisc.*931 235 80 727

*Sede:* BARI(BA)

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie:* ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

*Descrizione:*726 VERBALE DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI

*Voltura Catastale automatica* NO

*Altri dati*



*Non sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A,B e C*

*Richiedente* AVV MICHELE MASCOLO FU DOMENICO  
*Indirizzo* :CORSO ITALIA N.19/C-70123 BARI

*Dati riepilogativi*

*Unita negoziali* 2    *Soggetti a favore:* 1    *Soggetti contro:* 1

#### SEZIONE B -IMMOBILI

*Unita negoziale n.:* 1

Immobili n.1

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 10

*Natura:* A2 –ABITAZIONE DI TIPO CIVILE    *Consistenza:* 10vani

*Indirizzo* VIA GIUSEPPE GARIBALDI *N.civico:*9

*Piano* : 1

Immobili n.2

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 6

*Natura:* C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO:

*Consistenza:* 64 metri quadri

*Indirizzo* VIA GIUSEPPE GARIBALDI *N.civico:*9

*Piano* : T

Immobili n.3

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 27

*Natura:* A3 –ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO    *Consistenza:* 8vani

*Indirizzo* VIA GIUSEPPE GARIBALDI *N.civico:* 8

*Piano* : 1

Immobili n.4

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 40

*Natura:* A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO    *Consistenza:* 5,5 vani

*Indirizzo* VIA GIUSEPPE GARIBALDI *N.civico:* 8

*Piano* : 1

Immobili n.5

*Comune:* E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana*    *foglio:*103    *Particella:* 79    *Subalterno:* 42

*Natura:* A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO    *Consistenza:* 2 vani

*Indirizzo* VIA GIUSEPPE GARIBALDI *N.civico:* 8



Piano : 1

Immobili n.6

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 22

Natura:C2-MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza: 33mq

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.civico: 6

Piano : T

Immobili n.7

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 24

Natura:CI -NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza: 38mq

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.civico: 6/A

Piano : T

Immobili n.8

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 2

Natura:C3-LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza: 43 metri quadri

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.civico: 3

Piano : T

Immobili n.9

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 17

Natura: A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza: 4 vani

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.civico: 9

Piano : 1

Immobili n.10

Comune: E155-GRAVINA IN PUGLIA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:103 Particella: 79 Subalterno: 5

Natura: C6 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE Consistenza: 166 METRI

QUADRI

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.civico: 9

Piano : T

Unita negoziale n.: 2

Immobili n.1

Comune: G291-PALO DEL COLLE

Catasto:TERRENI



foglio:4      Particella: 273      Subalterno:  
Natura :T-TERRENO      Consistenza:6666 metri quadri

Immobili n.2

Comune: G291-PALO DEL COLLE

Catasto:TERRENI

foglio:11      Particella: 1      Subalterno:  
Natura :T-TERRENO      Consistenza:4167 metri quadri

#### SEZIONE C-SOGGETTI

##### A Favore

Soggetto n.1 In qualità di FAVORE

denominazione o ragione sociale :BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA – SOCIETA'COOPERATIVA PER AZIONI

Sede : ALTAMURA (BA)

Cod Fisc: 00604840777

Relativamente alla unità negoziaria n.1 : Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di : 1/1

Relativamente alla unità negoziaria n.2 : Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di : 1/3

Contro:

Soggetto n.1      In qualità di:

Cognome :

Nato il :

Sesso : M

Codice fiscale :

Relativamente all'unità negoziabile n: 1      Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziabile n: 2      Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di 1/3

#### SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

### **13. CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che avessero le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nella città di Gravina.

Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari, messe a disposizione dall'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari messa a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari.

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima. Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1)l'immobile è in pessime condizioni di manutenzione, sono, infatti, presenti dei consistenti fenomeni di infiltrazione da acque meteoriche provenienti dal tetto, che ha perso la quasi totalità



delle tegole poste sulle falde .Pertanto a seguito delle precipitazioni atmosferiche ho riscontrato durante i sopralluoghi, dei fenomeni di percolamento nell'edificio. Tale problematica nel tempo ha provocato un degrado dell'intonaco delle volte, che consiste in macchie di muffa, di umidità e sfarinamento dell'intonaco stesso. In alcuni punti delle volte sono visibili alcune radici di piante infestanti che vivono nel sottotetto della copertura. Piante infestanti sono inoltre presenti tra i conci della muratura della facciata. Se il fenomeno delle infiltrazioni non sarà eliminato, potrebbero verificarsi dei problemi alla struttura portante dell'edificio. Oltre a questa problematica l'edificio è dotato d'impianti, serramenti esterni e interni e finiture, di tipo antico e in pessime condizioni. Fanno eccezione alla condizione manutentiva dello stabile, alcuni locali presenti al piano terra che si presentano in condizioni manutentive discrete e hanno i seguenti identificativi catastali :fg 107 , p.lla 79 sub 2-5-6-22-24 e sono indicati nel mio rilievo All.-A1, come vani 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.

2)Lo stabile si trova lungo Via Garibaldi, che rappresenta un importante asse viario di Gravina, in prossimità di Piazza Arcangelo Scacchi e pertanto l'edificio si trova in una posizione centrale.

3)L'edificio se da un lato versa in pessime condizioni manutentive, dall'altro va considerato che, se restaurato diventerebbe un edificio di pregio in virtù della sua conformazione, valore storico, tipologico e posizione nel tessuto urbano.

4)L'edificio è dotato di un ampio cortile interno che non è di uso esclusivo agli immobili oggetto della procedura, ma è comunque un bene comune non censibile di uso comune anche agli immobili oggetto della procedura e pertanto potrà essere utilizzato in parte, come area di parcheggio o spazio a verde e questo rappresenta un valore aggiunto per l'edificio.

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Gravina in Puglia e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto il prezzo ordinario medio espressi in €/mq , per ciascuna delle categorie catastali presenti nel presente lotto e che rappresentano appunto il prezzo unitario medio riferito ad immobili, con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

Ai fini del calcolo del valore commerciale, ho condotto differenti indagini di mercato, in relazione a ciascuna delle categorie commerciali degli edifici che compongono il lotto.

Riporto qui di seguito le varie categorie di destinazione d'uso degli edifici oggetto della procedura, con indicazione delle rispettive superfici commerciali:

- A/2 e A/3, Abitazioni di tipo civile e di tipo economico :mq 773=SC1
- C/1 , Negozi e botteghe , mq 38=SC2
- C/2 , Deposito , mq 166=SC3
- C/3 , Laboratori per arti e mestieri , mq 50=SC4
- C/6 , Autorimesse , box e stalle , mq 194=SC5

Riporto qui di seguito nello specifico,le modalità di calcolo, da me adottate, al fine di pervenire alla superficie commerciale, per ciascuna delle categorie di destinazioni presenti negli immobili in oggetto:

1)La SC1 che costituisce la superficie commerciale dei subalterni a destinazione abitativa A/2 e A/3 ,pari a 773 mq, è stata ottenuta sommando S1+S2 +S3 ed è composta come di seguito riportato:  
S1=superficie lorda coperta del sub 10-47-17-40-42, pari a 756 mq, dove per superficie lorda s'intende, la superficie calpestabile, compresa la superficie occupata dai tramezzi ed i muri di confine con altri proprietari , calcolati per metà e fino allo spessore di 25 cm , e i muri perimetrali computati fino allo spessore massimo di 50 cm.



S2 = 11 mq = Superficie virtualizzata scoperta di pertinenza dei 4 balconi e del terrazzino interno, pari a 59mq dei sub 10-47-17-40-42.

La superficie virtuale pari a 11mq, dei 4 balconi posti su Via Garibaldi e del terrazzino interno, che è stata ottenuta moltiplicando la superficie lorda effettiva dei 4 balconi posti lungo Via Garibaldi e del terrazzino interno, pari a 59mq, per un coefficiente riduttivo pari a 0,3, per i primi 25 mq e 0,1 per i restanti 23mq.

- 25mq x 0,3 = 7,5 mq

- 34mq x 0,1 = 3,4 mq

S3= 6mq = La superficie virtuale della cantinola pari a mq 6, posta al piano terra, che costituisce uno spazio di pertinenza del sub 40 posto al piano primo.

La superficie commerciale in esame è stata calcolata moltiplicando:

La superficie lorda effettiva della cantinola pari a 25mq, ridotta tramite un coefficiente riduttivo pari a 0,25 (come previsto nell'alleg. C del dpr 138/98).

25mq x 0,25 = 6,25 mq

SC 1 = Superficie commerciale dei sub 10-17-40-42-47=S1+S2 a destinazione A/2 e A/3 abitazioni di tipo civile ed economico = S1+S2+S3=mq 756 + mq 11+mq 6 = mq 773.

2)SC2 che costituisce la superficie commerciale del sub 24 a destinazione C/2 negozi e botteghe, pari a 38 mq, è stata ottenuta sommando S4+S5 ed è composta come di seguito riportato:

S4=superficie lorda coperta del sub 24, pari a 38 mq, dove per superficie lorda si intende, si intende, la superficie calpestabile compresa la superficie occupata dai tramezzi ed i muri di confine con altri proprietari, calcolati per metà e fino allo spessore di 25 cm, e i muri perimetrali computati fino allo spessore massimo di 50 cm.

S5=mq 0 = superficie di pertinenza del sub 24.

N.B il sub 24 non ha superfici di pertinenza, per cui la superficie commerciale del sub 24 coincide con la sua superficie lorda.

3)SC3 che costituisce la superficie commerciale dei sub 22, sub 6 e sub 46(ex27) a destinazione C/2 deposito, pari a 166 mq, è stata ottenuta sommando S6+S7, ed è composta come di seguito riportato:

S6=superficie lorda coperta dei subalterni 22 + 6 + 46, pari a 166 mq, dove per superficie lorda si intende, la superficie calpestabile compresa la superficie occupata dai tramezzi ed i muri di confine con altri proprietari, calcolati per metà e fino allo spessore di 25 cm, e i muri perimetrali, computati fino allo spessore massimo di 50 cm.

S7=mq 0 = superficie di pertinenza dei subalterni sub 22 + 6 + 46(ex27)

N.B i sub 22 sub 6 e sub 46 non hanno superfici di pertinenza, per cui la superficie commerciale dei suddetti subalterni, coincide con la superficie lorda degli stessi.

4)SC4 che costituisce la superficie commerciale del sub 2 a destinazione C/3, laboratori per arti e mestieri, pari a 50 mq, è stata ottenuta sommando S8+S9, ed è composta come di seguito riportato:

S8=superficie lorda coperta del sub 2, pari a 50 mq, dove per superficie lorda si intende, la superficie calpestabile, compresa la superficie occupata dai tramezzi ed i muri di confine con altri proprietari, calcolata per metà e fino allo spessore di 25 cm, e i muri perimetrali computati fino allo spessore massimo di 50 cm.

S7=mq 0 = superficie di pertinenza del sub 2.

N.B il sub 2 non ha superfici di pertinenza, per cui la superficie commerciale del suddetto subalterno coincide con la sua superficie lorda.



5)SC5 che costituisce la superficie commerciale del sub 5 a destinazione C/6 Autorimesse , box e stalle, pari a 194 mq, è stata ottenuta sommando S10+S11 ed è composta come di seguito riportato:

S10=superficie lorda coperta del sub 5, pari a 194 mq, dove per superficie lorda, si intende la superficie calpestabile compresa la superficie occupata dai tramezzi ed i muri di confine con altri proprietari , calcolati per metà e fino allo spessore di 25 cm , e i muri perimetrali computati fino allo spessore massimo di 50 cm.

S11=mq 0 = superficie di pertinenza del sub 5.

N.B il sub 5 non ha superfici di pertinenza, per cui la superficie commerciale del suddetto subalterno coincide con la sua superficie lorda.

Ricavate le superfici commerciali dettagliatamente sopra descritte , che riporto di seguito :

- 1)SCI=773mq(Abitazioni A/2 e A/2)
- 2)SC2=38mq (negozi e botteghe C/1)
- 3)SC3=166mq (deposito C/2)
- 4)SC4=50mq (Laboratori per arti e mestieri C/3)
- 5)SC5=194 mq (Box , autorimesse e stalle C/6)

possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che per ciascuna categoria è il seguente :

1)SCI=773mq(Abitazioni A/2 e A/2)

1a)Abitazione di tipo civile ,Categoria A/2 (immobile Fg103,P.lla79,Sub 10)

mq 339 x 1100€/mq=372900€

1b)Abitazione di tipo economico ,Categoria A/3 (immobile Fg103,P.lla79,Sub 17+40+42+47)

mq 434 x 800€/mq=347200€

2)SC2=38mq ,negozi e botteghe, Categoria C/1 (immobile Fg103, P.lla 79, Sub 24)

mq 38 x 1200€/mq=45600€

3)SC3=166mq, deposito, Categoria C/2 (immobili Fg103 , P.lla 79 , sub 22+6+46)

mq 166 x 600€/mq=99600€

4)SC4=50mq , Laboratori per arti e mestieri , Categoria C/3(immobili Fg 103 P.lla 79 , sub 2

mq 50 x 750€/mq=37500€

5)SC5=194 mq ,Box , autorimesse e stalle, Categoria C/6( immobili Fg 103, P.lla 79, sub 5)

mq 194 x 500€/mq=97000€



Pertanto il valore commerciale attuale del lotto A in oggetto, costituito dagli immobili siti in Via Garibaldi e aventi i seguenti identificativi catastali :

Fg 107, p.lla 79 , Subalterni 10-17-40-42-47-24-22-6-46-2-5 e aventi le seguenti categorie catastali A2-A3-C1-C2-C3-C6

è stimato e arrotondato pari a € 1000000 (diconsuone milione di euro).

Tale importo va a sua volta decurtato di una somma che arrotondata è pari a euro 150000 (in lettere centocinquantamila euro), pari a una percentuale del 15%, per le motivazioni specificate al successivo paragrafo.

#### **14. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI**

**L'immobile da me analizzato costituisce il lotto di vendita A , che risulta così composto:**

**Palazzo d'epoca posto in posizione centrale a ridosso del centro storico di Gravina in Puglia (BA), composta da un piano terra , un piano primo e da un sottotetto non abitabile. Affaccio su Via Garibaldi e su ampio cortile interno che costituisce un bene comune non censibile. Il piano terra è costituito da 10 locali, dei quali uno a destinazione commerciale C/1, quattro a destinazione deposito C/2, uno a destinazione laboratori per arti e mestieri, tre a destinazione box e autorimesse C/6, e infine uno da intendersi come cantinola di pertinenza di un appartamento A/3, posto al superiore piano primo . Al piano primo del palazzo sono presenti tre appartamenti, disimpegnati da un unico ampio corpo scala centrale, raggiungibile dall'ampio cortile interno, per un totale di sedici vani , tre cucine, due bagni , quattro ripostigli e alcuni piccoli vani destinati a wc o ripostigli, ricavati nello spessore della muratura perimetrale .Dei tre appartamenti, uno affaccia sia sulla strada esterna, sia su un ampio terrazzino interno, un altro affaccia unicamente sull'ampio cortile interno ed infine l'ultimo affaccia sia sul prospetto esterno che sul ampio cortile interno . L'edificio è in pessime condizioni di manutenzione, dal momento che il tetto con struttura portante in legno e copertura in tegole ha perso gran parte delle tegole**



**di rivestimento pertanto nell'edificio si verificano infiltrazioni da acque meteoriche. Al fine di evitare danni futuri alla struttura dell'edificio dovuti alle infiltrazioni da acque meteoriche, sarebbe auspicabile con l'obbiettivo di mettere in sicurezza l'edificio ed evitare crolli futuri , demolire il tetto esistente, che allo stato attuale presenta una struttura portante in legno e pilastrini in tufo pesantemente deteriorata e realizzare una nuova struttura portante costituita da capriate in legno e nuovi pilastrini di sostegno in tufo o blocchi di cemento ,(da intendersi come struttura definitiva) e infine posare su tale struttura delle lamiere grecate e zincate colorate color cotto , da intendersi come provvisorie e che in futuro dovrebbero essere sostituite dalle definitive tegole in cotto del tipo simile all'originale.**

**A tal riguardo così come richiestomi dal Giudice dell'Esecuzione, ho provveduto a redigere un capitolato delle opere di messa in sicurezza sopra descritte e a richiedere a due imprese specializzate due differenti preventivi di spesa per la realizzazione delle opere da me indicate. Tale preventivo è allegato alla presente perizia (All.-N)**

**Va precisato inoltre che oltre alla problematica del tetto sopra descritta l'edificio presenta finiture,infissi interni, esterni, pavimenti ,intonaci e impianti che sono in pessime condizioni. Fanno eccezione a tale situazione alcuni locali presenti al piano terra. L'edificio è di epoca molto antica ed è stato realizzato in data precedente al 1967 e al 1942. In epoca recente sono stati realizzati due soppalchi in ferro e legno presenti su due dei locali posti al piano terra e aventi affaccio su Via Garibaldi .Da indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gravina non sono risultate pratiche edilizie presentate per realizzare i suddetti soppalchi .**

Con ovvia approssimazione, il valore finale di mercato del lotto costituito dal locale commerciale, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 1000000, decurtato di una percentuale forfettaria d'abbattimento, pari al 15% del suo valore per l'assenza di garanzie sui vizi occulti, quindi il valore finale di vendita del lotto ( arrotondato ) è il seguente: € 1000000 – € 150000 = € **850000** (diconsi euro ottocentocinquantamila).



Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessità, consegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte, con accluso il supporto informatico contenente il file della relazione.

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| -da Allegato –A1 ad Allegato A4     | Rilievo planimetro eseguito dal sottoscritto CTU   |
| -da Allegato – B1 ad Allegato – B13 | Atto Notarile di provenienza degli immobili oggetto della procedura .Atto di Compravendita e di donazione .  |
| - da Allegato C1 ad Allegato C66    | Ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal Ctu   |
| -da Allegato D1 ad Allegato D62     | Visure storiche e planimetrie catastali e stralcio di mappa  |
| -da Allegato E1 ad Allegato E11     | Visura Catastale e planimetria catastale del Sub 27 presente nel pignoramento e soppresso in data successiva allo stesso. Dalla soppressione del Sub 27 sono stati originati in Sub 46 e il Sub 47.    |
| -da Allegato F1 ad Allegato F10     | Elaborati planimetrici , attuale e pregresso e relativo elenco subalterni  |
| - da Allegato G1 ad Allegato G7     | Certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente  |
| - da Allegato H1 ad Allegato H13    | Nota di Trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale:Verbale di conciliazione per divisione e scioglimento della comunione legale. Verbale di conciliazione N.°14/91 del 13-12-91 R.G.433/89. |
| -da Allegato i1 ad Allegato i5      | Viste satellitari con indicazione della posizione dell'immobile  |
| -da Allegato L1 ad Allegato L19     | Visure catastali e planimetrie catastali degli immobili confinanti   |



Massimo Moramarco  
architetto  
massimo.moramarco@archiworldpec.it

- da Allegato M1 ad Allegato M14 Pratica edilizia Dia ,per la realizzazione del muro perimetrale di confine altra proprietà come richiesto nel verbale di conciliazione N.°14 del 1991
- da Allegato N1 ad Allegato N12 Preventivi per lavori di messa in sicurezza del tetto
- Allegato O Verbale del Sopralluogo del 29-04-2019
- da Allegato P1 ad Allegato P2 Certificato di stato civile e di residenza del debitore
- da Allegato Q1 ad Allegato Q7 Verbale di ispezione Agenzia Entrate per la ricerca di contratti di locazioni su immobili oggetto della procedura
- Allegato R Foto (135 foto dell'interno, esterno e del sottotetto)

Elenco elaborati

Bari, 07/ 03/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Arch.Massimo Moramarco)

