

Virginia Tarantini
Ingegnera
Iscrizione al n. 606 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Bari (C.A. - Andria - Bari)

TRIBUNALE CIVILE DI TRANI

Numero di ruolo generale: 6609/2016

Materia: Diritto reale - possesso - trascrizioni (Possesso/Divisione)

Oggetto: Divisione di beni non ereditari in successione

Giudice Pretore dott.ssa Mariastella Sardone

Parti nel procedimento

Affare principale:

Controvanto principale:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRAZIONE del 30/09/2021

Virginia Tarantini
Ingegnere
Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Barletta - Andria - Trani

La sottoscritta Tarantini Virginia, con studio in Trani (BT), Via Martiri di Palermo n. 94, in data 27/03/2017 è stata nominata C.T.U. del procedimento in oggetto ed ad integrazione della perizia depositata in data 11/10/2018, è stata invitata dal Giudice Istruttore in occasione dell'Udienza del 04/11/2020 a produrre integrazione secondo il quesito seguente:

- Il G.I. (...) DISPONE ALTRESÌ LA RICONVOCAZIONE DEL CTU ING. VIRGINIA TARANTINI AFFINCHÈ, D INTEGRAZIONE DELLA CTU GIÀ DEPOSITATA, VERIFICHÌ LA REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

A seguito della sentenza di fallimento
Trani ha dichiarato

in sede legale

Il Tribunale di
Trani
(BT)

In data 19 maggio 2018 sono iniziate le operazioni peritali, consistite in sopralluogo ed atte ad individuare il valore e la consistenza degli immobili in oggetto e di seguito individuati. Successivamente, e nello specifico in data 23/09/2021, si è proceduto ad eseguire accesso agli atti per verificare quanto richiesto ed eseguito un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi ad oggi.

1. Locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 42:

Trattasi di locale ad uso negozio/bottega posto al piano terra, accessibile dai civici nn. 42/44 di Via Carlo Goldoni, oltre che dalla rampa che porta al cortile condominiale e dallo stesso cortile condominiale della palazzina in cui esso è allocato; in realtà dalla strada pubblica, cioè da Via Goldoni, l'unico accessibile risulta quello posto al civico 44, in quanto l'altro risulta sopraelevato rispetto al piano di calpestio di circa 40 cm. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 88, Particella 5164, Sub. 1, cat. C1, consistenza 220 mq, rendita Euro 2.965,50. Esso possiede una superficie commerciale di circa 245 mq ed una altezza interna netta di metri 3,60; attualmente si trova allo stato rustico, privo di pavimenti, rivestimenti ed

Virginia Tarantini

Ingegnere

*Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Barletta - Andria - Trani*

impianti (sono presenti unicamente le predisposizioni dell'impianto elettrico). Gli infissi consistono in saracinesche in alluminio a protezione degli accessi, e finestre in alluminio e vetro. Ad oggi la situazione dello stato dei luoghi pare inalterata rispetto al sopralluogo eseguito già in data 19/05/2018.

2. Locale sito in Canosa di Puglia (BT), Via Carlo Goldoni n. 32

Esso è un locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato (accedendo da Via Goldoni), comunicante con il precedente accessibile dai civici nn. 42/44 di Via Carlo Goldoni. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 88, Particella 4397, Sub. 8, cat. C2, consistenza 188 mq, rendita Euro 456,34.

Esso possiede una superficie commerciale di circa 250 mq ed una altezza interna netta di metri 3,40; allo stato attuale versa in scarse condizioni di manutenzione, munito di pavimenti e rivestimento in intonaco e pittura murale ma con le murature spesso interessate da distacchi e infiltrazioni di umidità; esso risulta provvisto di un locale ad uso bagno, ed un piccolo locale deposito al momento del sopralluogo non facilmente accessibili per la presenza di rottami, detriti e materiale di vario genere accatastati nelle vicinanze. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico, ma non ne è stato possibile verificarne la funzionalità. Gli infissi consistono in saracinesche in alluminio a protezione degli accessi, e finestre in alluminio e vetro.

Ad oggi la situazione dello stato dei luoghi pare inalterata rispetto al sopralluogo eseguito già in data 19/05/2018.

ANALISI DELLA CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA.

Per procedere alla dichiarazione di *conformità catastale, edilizia ed urbanistica* va verificato che quanto depositato nella documentazione tecnica agli atti del Comune di Canosa di Puglia corrisponda al reale stato dell'immobile. Mentre per il locale situato in Via Carlo Goldoni n. 42, in Catasto al Foglio 88, particella 5164, Sub.1 è stato possibile visionare gli atti autorizzativi ad oggi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canosa di Puglia, ciò non è stato possibile per quello presente in via Carlo Goldoni n. 32, in Catasto al Foglio 88, Particella 4397, Sub. 8, in quanto il fascicolo risulta disperso (sarà fornita quanto prima relativa dichiarazione rilasciata dall'addetto preposto al recupero documentale).

Dall'analisi degli elaborati disponibili si è potuto appurare, come precisato dalla nota n. 31071 del 23/09/2014 a firma del Dirigente del settore Edilizia ed Urbanistica, Agricoltura ed AAPP del Comune di Canosa di Puglia, ivi allegata, che i locali in

Virginia Tarantini

Ingegnere

*Iscritta al n. 600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Bari - Andria - Trani*

oggetto non rispettano i requisiti per la destinazione d'uso come riportata in accatastamento (C1 per il locale al Foglio 88, Particella 5164, Sub. 1, C2 per quello al Foglio 88, Particella 4397, Sub. 8). Non risulta inoltre agli atti che la società titolare della proprietà degli immobili abbia provveduto a sanare le inadempienze rilevate e a rendere pertanto coerente la destinazione d'uso degli immobili con i requisiti necessari. Infine si osserva che in entrambe le planimetrie catastali non è riportato lo stato dei luoghi, essendo stato demolito il muro di confine tra essi. Pertanto si conclude che *non risulta rispettata* la conformità catastale, edilizia ed urbanistica di entrambi. Tanto si doveva al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Trani, 29/09/2021

Ing. Virginia Tarantini