

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

**TRIBUNALE CIVILE DI TRANI**

Numero di ruolo generale: 6699/2016

Materia: Diritti reali - possesso - trascrizioni (Possesso/Divisione)

Oggetto: Divisione di beni non caduti in successione

**Giudice Istruttore dott.ssa Maristella Sardone**

Parti nel procedimento

**Attore principale:**

*IL TRIBUNALE CIVILE DI TRANI*

**Convenuto principale:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**INTEGRAZIONE del 11/05/2022**

*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 delle perizie depositate in data 11/10/2018 e 01/10/2021 è stata invitata dal Giudice Istruttore in occasione dell'Udienza del 15/12/2021 a produrre integrazione secondo il quesito seguente:

- IL G.I. (...) CHIEDE AL CTU DI "INDICARE I LAVORI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE, ED I RELATIVI COSTI".

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### PREMESSA

A seguito della sentenza di fallimento del 15/11/2013 n. ... il Tribunale di Trani ha dichiarato il fallimento della "S.U. ..."

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. Infine, è stato eseguito un ulteriore sopralluogo in data 30/03/2022 a completamento delle informazioni possedute.

Si precisa che in data 29/09/2021 la sottoscritta, su richiesta del G.I., aveva documentato, previo accesso agli atti eseguito presso il Comune di Canosa di Puglia circa la dichiarazione di *conformità catastale, edilizia ed urbanistica* degli immobili in oggetto concludendo che, 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 depositati presso l'Ufficio Tecnico del suddetto comune, 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 (situazione della quale la sottoscritta ha più volte chiesto agli uffici competenti conferma scritta, ancora non pervenuta risposta).

Dall'analisi degli elaborati disponibili si è comunque potuto appurare, come precisato:

*Virginia Tarantini*

*Ingegnere*

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

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:

1. "Il locale a piano seminterrato sito in Canosa in via C. Goldoni n.32 distinto nel N.C.E.U. al foglio 88-p.lla 4397-sub 8-cat C2, **non ha i requisiti** di cui all'art. 44 del R.E.C. per poter essere destinato ad attività commerciale, ma che lo stesso potrebbe essere suscettibile dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 53 del medesimo R.E.C. al fine dell'ottenimento della citata destinazione, previa acquisizione del prescritto parere favorevole del competente Dirigente Medico dell'A.S.L. BAT";
2. "Il locale a piano terra sito in Canosa in via Goldoni nn. 42-44 distinto nel N.C.E.U. al foglio 88-p.lla 5164 - sub 1 - cat. C1, **ha i requisiti** di cui all'art. 45 del R.E.C. per poter essere destinato ad attività commerciale, previa acquisizione del prescritto parere favorevole del competente dirigente medico dell'A.S.L. BAT".

Conseguentemente, per quanto riguarda la richiesta formulata dal ill.mo Giudice, la sottoscritta riscontra come segue:

**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 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 23/09/2021. Nella su citata 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, viene riportato che : "Il locale a piano terra sito in Canosa in via Goldoni nn. 42-44 distinto nel N.C.E.U. al foglio 88-p.lla 5164 - sub 1 - cat. C1, **ha i requisiti** di cui all'art. 45 del R.E.C. per poter essere destinato ad attività commerciale, previa acquisizione del prescritto parere favorevole del competente dirigente medico dell'A.S.L. BAT.". Per tale immobile pertanto la non conformità da

sanare, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, consiste nel ripristino del setto di separazione tra esso e l'adiacente locale al civico n. 32. I costi per la realizzazione di tale setto, ipotizzato in blocchi laterizi alveolari leggeri e malta cementizia per compagnature esterne, compreso intonaco, considerando come riferimento il listino prezzi regionale per le opere pubbliche relativo all'anno 2019, **si assumono pari a circa € 4.000,00**, escludendo ovviamente le eventuali opere di rifinitura che saranno comunque necessarie nel momento in cui si dovrà rendere il locale pienamente operativo.

## **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.

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.

Sempre nella su citata 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, circa questo immobile è riportato che: "Il locale a piano seminterrato sito in Canosa in via C. Goldoni n.32 distinto nel N.C.E.U. al foglio 88-p.lla 4397-sub 8-cat C2, **non ha i requisiti** di cui all'art. 44 del R.E.C. per poter essere destinato ad attività commerciale, ma che lo stesso potrebbe essere suscettibile dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 53 del medesimo R.E.C. al fine dell'ottenimento della citata destinazione, previa acquisizione del prescritto parere favorevole del competente Dirigente Medico dell'A.S.L. BAT".

Nello specifico il comma 2 del su richiamato art. 53 del R.E.C. stabiliva che:

*Virginia Tarantini*

*Ingegnere*

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

“I locali seminterrati aventi altezza non inferiore a metri 3.00 e non rispondenti alla definizione dell’art. 44 e i piani interrati aventi altezza non inferiore a metri 3.00 possono essere utilizzati per attività commerciali ed artigianali semprechè sia provveduto con mezzi idonei all’aerazione, alla illuminazione e alla protezione contro l’umidità, previa verifica dei competenti Uffici ( art. 8 DPR 303/56 )”.

Il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Canosa di Puglia, approvato con Del. del 21/10/2021, all’art. 27.2.2 “Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa” individua come “locali di servizio” quelli che non comportano la permanenza continuativa di addetti, come magazzini, archivi, spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale. Per essi stabilisce che:

- L’illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale;
- L’aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata, in caso di aerazione naturale la superficie aerante deve essere almeno pari a 1/12 della superficie del locale e può essere collocata a parete o a soffitto.

In questo caso va precisato che la destinazione d’uso attribuita al locale in questione e cioè la categoria catastale C2, si riferisce ai magazzini e ai locali di deposito intese come tutte quelle unità immobiliari che sono adibite a stoccaggio, al contenimento di merci, di prodotti, di manufatti. Pertanto esso deve svolgere funzione finalizzata a conservare oggetti/merci dove al contempo non si ha permanenza umana, se non in via accessoria nelle fasi di carico e scarico.

Si ricorda che l’immobile, come già dichiarato nella perizia redatta dalla sottoscritta in data 26/09/2018, è dotato di allacciamenti elettrici ed idrico sanitari, oltre che munito di finestre per una superficie sufficiente per poter garantire l’aerazione.

Di conseguenza, in assenza di una indicazione da parte del più volte sollecitato Ufficio Tecnico del Comune di Canosa di Puglia (il quale non ha mai risposto in merito alla mancata reperibilità del fascicolo edilizio relativo al fabbricato di cui detto immobile fa parte, fascicolo che, a detta dei tecnici dello stesso ufficio, pare andato disperso), l’opera minima da realizzare per poter rendere il locale in questione idoneo alla destinazione d’uso dichiarata, oltre il ripristino del setto di separazione tra esso e l’adiacente locale posto ai civici 42/44 (in Catasto al Foglio 88, Particella 5164, Sub. 1), per il quale sono stati stimati (vedi punto precedente) costi di realizzazione pari a circa € 4.000,00, è innanzi tutto la realizzazione di un accesso diretto dalla pubblica strada e questo potrebbe essere possibile modificando in porta la finestra che si trova a maggior altezza dal marciapiede in corrispondenza della quale vi è già presente una rampa di accesso. I costi stimati per tale opera, considerando come riferimento il listino prezzi regionale per le opere pubbliche relativo all’anno 2019 (considerato che, data la

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

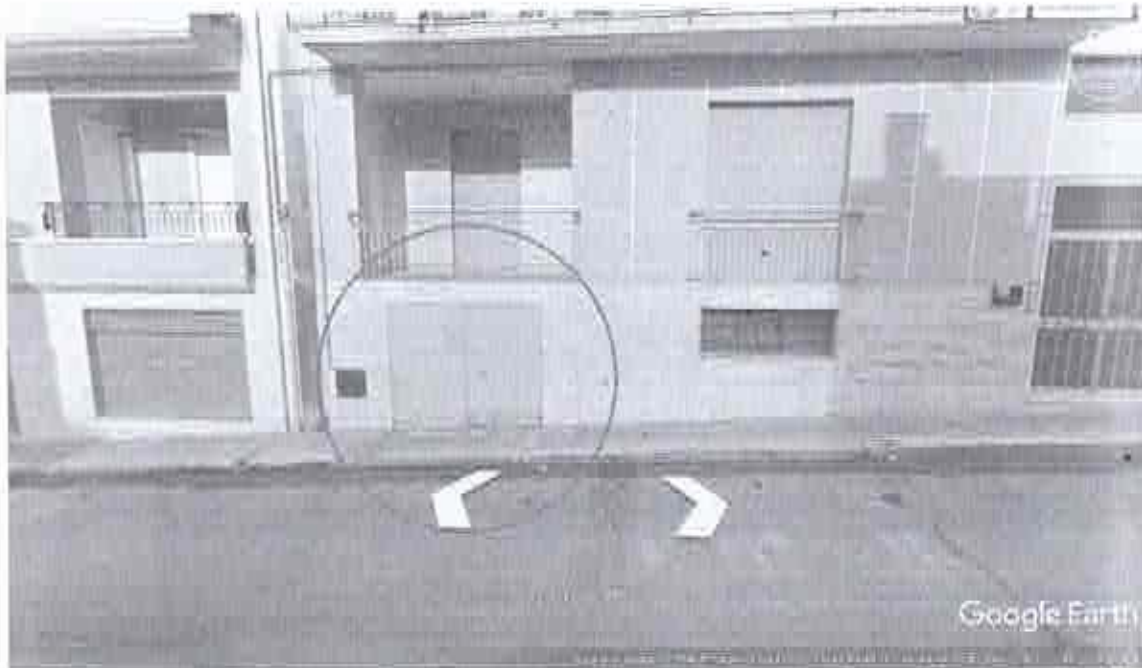
particolare sagoma della porta da realizzare essa dovrà essere fatta su misura) si assumono pari a circa € 2.000,00.

Trani, 10/05/2022

Ing. Virginia Tarantini



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



Come si presentava nel 2010 l'accesso alla strada del locale al Foglio 88, Particella  
4397, Sub. 8



Situazione ad oggi

Via Martiri di Palermo n. 94 00059 Trani (Ba)  
Mobile: 388/8922322  
Email: virginiatarantini@libero.it