

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Marina Cavallo

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

R.G.E. n. 489/23

contro

Ing. Francesco Bracciolini
Via Marco Partipilo, 16 Bari
Cell. 338-8642365
f.bracciolini@tiscali.it
francesco.bracciolini5448@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dr.ssa Marina Cavallo

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

in danno di

N. 489/23 R. Gen. Esec.

1.Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Bracciolini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.A5448, nominato dal G.E. Dr.ssa Marina Cavallo, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 21 febbraio 2024.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa Teresa Castellaneta;
- detta certificazione risale sino ad una dichiarazione di successione registrata in data 03/12/1996;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in detta certificazione;
- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso corredato delle eventuali relative note (vedi All.B1-B2).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire n. 1 sopralluogo (vedi All.A) presso il bene pignorato.

- 1) Previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R in data 29/02/2024 a cura dell'avv. Angela Barbuto, quale custode nominato per la procedura in oggetto, il giorno 23/03/2024 il sottoscritto si recava presso i luoghi siti in Bari alla via Nicolai al civico 280/B. Alle ore 9:30 trovava sui luoghi l'avv. Angela Barbuto, quale custode nominato e il sig. -----
- quale esecutato e proprietario del bene. In tale occasione il CTU effettuava rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di causa. Ritenendo di aver acquisito sufficienti elementi per l'espletamento dell'incarico, chiudeva le operazioni peritali.

Il sottoscritto nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati ha svolto la sua attività peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio Tecnico del Comune di Bari, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

Il bene oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare è riportato nel verbale di pignoramento contro il sig. ----- a favore del sig. -----
----- trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 54280/41374 del 16/11/2023.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari al foglio 95; particella 37; sub 8; categoria A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; dati di

superficie Totale 67mq; Totale escluse aree scoperte 66mq; rendita € 497,09;
Via Domenico Nicolai n.208/B; piano 3 (vedi All.C-D-E). Confinante a nord
con via Nicolai; a sud con cortile; a ovest con altra proprietà; a est con altra
proprietà.

Intestato a:

- ----- - proprietà per 1/1 -
c.f.:-----.

3.2 Sommara descrizione dei beni

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare appartiene ad uno stabile sito alla via Nicolai 280/B edificato intorno al 1955. L'immobile di cui fa parte il bene, è inserito all'interno del tessuto urbano residenziale ubicato nel quartiere Libertà. Il corpo di fabbrica al quale appartiene l'unità immobiliare ha una forma prevalentemente rettangolare, la sua struttura risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Lo stabile, non dotato di ascensore, è composto da sei piani oltre il piano terra adibito ad attività commerciali. Il prospetto dell'edificio prospiciente via Nicolai è rivestito con piastrelle di colore chiaro, i balconi aggettanti sono delimitati da ringhiere in metallo di colore verde scuro; mentre il prospetto posteriore, rifinito con pittura al quarzo, si affaccia su una corte interna. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni.

A) Unità immobiliare – 95 part.37 sub.8

Il bene oggetto di pignoramento è sito alla via Nicolai al civico 280/B, ubicato al piano terzo, è costituito da ingresso-disimpegno, una camera, un bagno con un piccolo soppalco adibito a ripostiglio al quale si accede dal disimpegno, un soggiorno-pranzo ed una cucina abitabile. Completano la consistenza del bene un balconcino prospiciente via Nicolai ed un balconcino risultato confinato da

veranda abusiva e prospiciente un affaccio interno (vedi All.G). La copertura degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con soffitti piani e lisci.

- *Finiture interne*: la pavimentazione dell'intera unità immobiliare è realizzata con piastrelle ad effetto marmo, nella zona giorno è stato realizzato un disegno sulla stessa pavimentazione attraverso l'utilizzo di piastrelle con diversi colori e dimensioni, il tutto avente battiscopa ad effetto legno. Il bagno e la cucina sono realizzati con rivestimento in piastrelle di ceramica. La finitura delle pareti è realizzata con pitturazione di colori differenti ma tenui, nel disimpegno le pareti sono state tinteggiate con pittura a smalto ad effetto spugnato, i soffitti si presentano lisci e tinteggiati di colore bianco.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è blindata, mentre le porte interne sono in legno trattate con mordente trasparente, ed alcune presentano intarsi in vetro. Si ritiene di sottolineare che per la cucina è stato rilevato un ampliamento del vano porta che la separa dal soggiorno. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio dotati di vetrocamera e persiane oscuranti esterne ad alette orientabili di colore verde.

- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, si evidenzia che l'accesso al bagno è delimitato anche da un piccolo gradino.

- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare è dotata di due balconcini entrambi pavimentati con piastrelle di ceramica antigeliva in buone condizioni e battiscopa ad esso abbinato.

- *Impianti presenti*:

- idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, alimentato da caldaia e dotato di autoclave ubicato nel sottoscala dello stabile;
- riscaldamento del tipo autonomo a gas, realizzato con caldaia ed elementi radianti in ghisa e con scaldasalviette in bagno;

- elettrico da adeguare alla normativa vigente il cui costo si stima pari a circa 150 euro/mq;
- condizionamento realizzato in camera da letto con una macchina split collegata spalla-spalla con la macchina esterna.

Inoltre, sono presenti impianto telefonico, TV e citofonico.

Il CTU precisa che la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari non è risultata conforme a quanto visionato durante il corso dei sopralluoghi. Per le difformità rilevate non è stata reperita alcuna documentazione che ne attesti la regolarità edilizia.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso-disimpegno	mq 11,35
Camera	mq 18,54
Bagno	mq 3,49
Soggiorno-pranzo	mq 16,34
Cucina	mq 12,21
TOTALE	mq 61,93

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	61,93 mq
Superficie balconi	4,24mqx1/4=1,06 mq
Superficie lorda 61,93mqx10%=6,19mq	61,93+6,19mq=68,12mq
Superficie commerciale	68,12+1,06= 69,18mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967 con Licenza di Costruzione del 15/12/1955 n.1188 per "trasformazione pt e soppalco" (Vedi All.H).

3.4 Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene avendo presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. Il C.T.U. ha reperito con Licenza di Costruzione del 15/12/1955 n.1188 per "*trasformazione pt e soppalco*" intestata ai sig.ri De Ligio Nicoletta e Gelao Nicola (vedi All.H); è stato reperito anche il parere "*favorevole*" dell'ufficio d'Igiene e di Sanità (vedi All.I). Inoltre, il sottoscritto ha reperito il certificato di collaudo dell'11/10/1956 (vedi All.L) e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco il 20 dicembre 1956 (vedi All.M).

Si evidenzia che il bene, durante il corso del sopralluogo, è risultato leggermente difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza. Per tali difformità, consistenti nell'allargamento del vano porta che collega il soggiorno alla cucina e la presenza di una veranda, non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia, motivo per cui si ritiene debba essere ripristinato lo stato di quanto asseverato nella documentazione reperita. Considerando l'anno della licenza edilizia ed il successivo anno di accatastamento risalente al 1956, il sottoscritto ritiene che non si debbano effettuare interventi di ripristino se non quelli necessari a ridurre il vano porta che collega il soggiorno-pranzo alla cucina e necessari per la rimozione di detta veranda abusiva.

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari al foglio 95; particella 37; sub 8; categoria A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; dati di

superficie Totale 67mq; Totale escluse aree scoperte 66mq; rendita € 497,09;
Via Domenico Nicolai n.208/B; piano 3 (vedi All.C-D).

3.7 Comproprietari

Il bene risulta intestato all'esecutato sig. -----.

3.8 Esatta provenienza del bene immobile

Il bene oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti, nel ventennio è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

- A ----- mediante Decreto di Trasferimento del 26/06/2018 rep. n.1609 emesso dal Tribunale di Bari e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 06/07/2018 ai nn.30799/22232, nell'ambito della Procedura Esecutiva n.719/2014 R.G.Es. in danno della signora

- Alla signora ----- detto immobile era pervenuto da -----, nato a ----- giusta atto di compravendita del 29/03/2004 a rogito del notaio Ernesto Fornaro, repertorio nn.158623/22022, trascritto a Bari il 23/04/2004 ai nn.20309/14173.

- Al signor -----, come innanzi generalizzato, l'immobile pervenne in forza di acquisto dai signori -----, nato a ----- e -----, nata a -----, giusta atto di rogito del notaio Ernesto Fornaro, del 16/01/2002 repertorio n.143606, trascritto a Bari il 17/01/2002 i nn. 2063/1713.

- Ai signori ----- sopra generalizzati divennero proprietari in forza di successione legittima in morte di

nata a _____ dichiarazione di
successione registrata a Bari il 03/12/1996 al n.55/1401.

Sulla scorta dei dati rivenienti nella Certificazione Notarile prodotta dal creditore
precedente, risulta che vi sono le seguenti formalità delle quali dovrà essere
disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

-Iscrizione nn. 30800/4698 del 06/07/2018: Ipoteca volontaria di €79.000,00
iscritta a Bari in data 06/07/2018 ai nn. 30800/4698 in favore di Banco di
Napoli S.p.A. con sede a Napoli c.f. 04485191219, e contro _____
_____,
_____, c.f. _____, derivante
da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Guaccero Domenico di Bitritto
del 26/06/2018 rep. n.14387/8483;

-Iscrizione nn. 47054/7589 del 14/09/2022: Ipoteca giudiziale di €65.000,00
iscritta a Bari in data 14/09/2022 ai nn. 47054/7589 a favore del sig. _____
_____ nato a _____, c.f. _____, e
contro _____, c.f. _____
_____, derivante da decreto Ingiuntivo nr.2754 del giorno 11/08/2022
per l'importo di Euro 65.000,00;

- Trascrizione nn. 54280/41374 del 16/11/2023: trascrizione dell'indicato
pignoramento del 16/11/2023 n.54280/41374, a favore di _____

_____, c.f. _____, e contro _____
_____, c.f. _____
_____.

3.9 Immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Come evidente da certificazione ipocatastale, i beni non sono gravati da censo,
livello o uso civico.

3.10 Valore degli immobili pignorati

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di “stima sintetico-comparativa”. Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre, detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a luglio 2024 e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI) riferite al secondo semestre del 2023.

Lotto unico

A) Unità immobiliare – fg95 part.37 sub.8

Valore di mercato (V_m) dell’unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio parametrizzare il legame costi/proprietà, come già detto, risultano essere i seguenti:

(k_1) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per l’unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_1) = 1$

(k_2) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d’arte e secondo le norme di legge. Considerando l’anno di costruzione e la necessità di

adeguare l'impianto alla normativa vigente, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_2) = 0,97$

(k₃) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria locale è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno. Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_3) = 1$

(k₄) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la planimetria dell'unità immobiliare e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_4) = 1$

(k₅) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura. Considerata la destinazione del bene e l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_5) = 1$

(k₆) – Fattore di agibilità dell'unità immobiliare –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni dei locali sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche degli ambienti non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le

dimensioni risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_6) = 1$

(k7) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento. Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_7) = 1$

(k8) – Coefficiente di piano –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è ubicata ad un'altezza che non limita la vista, che rende il bene meno soggetto ad effrazioni ed inoltre quando lo stabile è dotato di ascensore. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in un edificio non dotato di ascensore, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_8) = 0,95$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferite a luglio 2024 e reperiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferite al secondo semestre del 2023, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 1.200,00€/mq e 1.700,00€/mq

- sup. commerciale: 69,18mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = \text{mq } 69,18 \times \text{€ } 1.450,00 \cong \text{€ } \mathbf{100.310,00}$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,97 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95) \times \text{€ } 100.310,00] \cong \text{€ } 92.435,00$$

Il sottoscritto, avendo rilevato la presenza di una difformità per la quale non è stato reperito, presso gli uffici di competenza, alcun documento che ne attesti la

regolarità edilizia, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per il ripristino del bene così come legittimato.

Per cui, il costo da sostenere per sanare la difformità rilevata presso l'unità immobiliare in oggetto è pari a circa:

- ripristino porta cucina e rimozione veranda € 1.500,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo suddetto, per cui si ottiene:

$$92.435,00 - 1.500,00 \cong 90.935,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 90.935,00 – 15% \cong € 77.295,00

Il valore del lotto 1 risulta pari a: € 77.295,00

3.11 Lotto

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita descrizione sintetica di un unico lotto.

Lotto unico:

- valore € 77.295,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 69,18;
- confinante a nord con via Nicolai; a sud con cortile; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

3.12 Stato di possesso dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata occupata dal sig. -----
-----.

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. riceveva dall'amministratore pro-tempore geom. Donato Genchi comunicazione in merito alla situazione condominiale. La quota condominiale da corrispondere all'amministratore per il bene in oggetto è pari ad €32,50 mensili per un totale

annuo di €390,00 restando esclusi i consumi idrici. In merito alla situazione debitoria nei confronti del condominio, nella nota ricevuta, si precisa che risultano versate tutte le quote condominiali comprensive dei consumi idrici (vedi All.O).

3.13 Procedura espropriativa per pubblica utilità

Il CTU ha accertato che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONCLUSIONI

Si precisa che nelle valutazioni si è tenuto conto delle peculiarità del bene compresi e defalcati gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 14 agosto 2024

Il C.T.U.

Ing. Francesco Bracciolini