

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Marina Cavallo

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio
N. 367/22 Gen.Esec.**

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. 367/22 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 11 marzo 2023.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dottoressa Giulia Barbagallo;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 16/10/1982;
- 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.B-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) Mediante comunicazione effettuata alle parti dall'avv. Rino Lorusso, quale custode nominato per la procedura in oggetto, il giorno 25/03/2023 il sottoscritto si recava presso i luoghi siti in Turi (BA) alla via Villafranca n.8. Alle ore 10:20 trovava sui luoghi l'avv. Rino Lorusso, la sig.ra ----- - quale parte esecutata ed il sig. -----quale parte esecutata. Alle ore 10:45, avendo completato i suoi adempimenti, l'avv. Lorusso si allontanava dai luoghi oggetto di causa mentre il sottoscritto proseguiva i rilievi metrici, visivi e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene. Il C.T.U. alle ore 11:30, 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 Turi, 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 i sig.ri -----e ----- a favore di "AMCO-Asset Management Company S.p.A." trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 47677/35098 del 20/09/2022.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Turi al foglio 21; particella 1359; sub 5; categoria A/3; classe 3; consistenza 7 vani; dati di

superficie Totale 149mq; Totale escluse aree scoperte 140mq; rendita € 506,13; Via Villafranca n.8-8/A; piano T-1-2-3 (vedi All.C-D). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con via Villafranca.

Intestato a:

- ----- nata a ----- - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----- c.f.:-----;
- -----nato a ----- - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----- c.f.:-----.

3.2 Sommario descrizione dei beni

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare appartiene ad uno stabile sito alla via Villafranca nel Comune di Turi edificato intorno al 1963. Il corpo di fabbrica che compone il bene ha una forma prevalentemente rettangolare, la sua struttura risulta composta muratura portante ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in mediocri condizioni.

A) Unità immobiliare – fg21 part.1359 sub5

Il bene oggetto di pignoramento è sito alla via Villafranca al civico 8 ed 8/A, comprende il piano terra, il primo piano, il secondo piano ed il lastrico solare ubicato al terzo piano. Si evidenzia che l'ambiente ubicato al piano terra ha un accesso indipendente prospiciente via Villafranca oltre ad avere un varco all'interno del corpo scale. Il portoncino di accesso ai piani superiori è ubicato al piano terra ed affaccia direttamente su una lunga rampa di scale. Il bene è costituito da un unico locale adibito al deposito di masserizie ubicato al piano terra, mentre ai piani superiori è stata rilevata una situazione di degrado a causa dell'interruzione di lavori di ristrutturazione mai portati a termine. La

pavimentazione è stata lasciata a rustico così come le pareti realizzate con tufi e laterizi, analogamente i soffitti che si presentano non rifiniti.

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

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Locale piano terra	mq 30,43
Disimpegno 1 – vano scala	mq 10,26
Camera 1	mq 10,80
Camera 2	mq 16,69
Bagno 1	mq 4,06
Disimpegno 2	mq 2,16
Ripostiglio	mq 2,51
Camera 2	mq 21,18
Bagno 2	mq 3,57
Cucina	mq 2,94
TOTALE	mq 104,60

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	104,60 mq
Superfici esterne (52,43mqx1/4=13,11mq)	52,43mq
Superficie lorda 104,60mqx25%=26,15mq	104,60mq+26,15mq=130,75mq
Superficie commerciale	130,75+13,11= 143,86mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967 con Autorizzazione n. 12 del 1963 e precisamente i lavori sono stati iniziati il 28/02/1963 (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 Turi. Il C.T.U. ha reperito la Autorizzazione n. 12 del 1963 per *“eseguire la costruzione di un appartamento di abitazione, composto di una stanza e tre accessori a primo piano, in sopraelevazione al pianterreno di loro proprietà sito in Turi a Via Villafranca n°8, nonché per l'apertura di una nuova porta d'ingresso al predetto pianterreno”* (Vedi All.H). Inoltre, è stata reperita la Licenza di Abitabilità rilasciata il 26 giugno 1964 (Vedi All.I). Il sottoscritto precisa altresì che nulla è stato reperito presso gli uffici di competenza relativamente ai lavori attualmente sospesi e dei quali si allega ampia documentazione fotografica.

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 Turi (BA) al foglio 21; particella 1359; sub 5; categoria A/3; classe 3; consistenza 7 vani; dati di superficie Totale 149mq; Totale escluse aree scoperte 140mq; rendita € 506,13; Via Villafranca n.8-8/A; piano T-1-2-3 (vedi All.C-D).

Si precisa che nella nota di trascrizione del “verbale di pignoramento immobili” è stato indicato il bene identificandolo con fg.21 part.1359 sub.2-3-4 (vedi All.E1-E2). In realtà, è emerso che tali subalterni sono stati soppressi a favore della costituzione di un unico bene identificato al fg.21 part.1359 sub.5.

3.7 Comproprietari

Il bene risulta intestato:

- sig.ra ----- (esecutata) per la quota di 1/2;

- sig. -----(esecutato) per la quota di 1/2.

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:

- Agli esecutati -----, -----, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Turi Fg21 part.1359 sub.2-3-4-5 è pervenuta per atto di compravendita del 14/06/2006 nr. rep. 73013/12795 Notaio Della Monica Arturo sede Bari trascritto il 20/06/2006 nn.32907/21912 da potere di -----nato il
c.f. -----,
c.f. -----.
- A -----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Turi Fg21 part.1359 sub.2-3-4 è pervenuta per atto di compravendita del 29/10/2004 nr. rep. 17662/10522 Notaio Tatarano Maria Chiara sede Bari trascritto il 05/11/2004 nn. 54861/35538 da potere di -----
-----,
-----.
- A -----, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Turi Fg21 part.1359 sub.2-3-4 era pervenuta per successione, in morte di -----,
-----,
deceduto il 10/03/1998 registrata il 05/09/1998 al Nr 91/562 Ufficio del Registro di Gioia del Colle, trascritta il 14/08/2002 ai nn.36381/26097 devoluta per legge.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

- A -----, la quota pari a 1/1 di nuda proprietà degli immobili Turi Fg21 part.1359 sub.2-3-4 era pervenuta per atto del 27/09/1982, Voltura in atti dal 12/08/1987 Rep. n.714 Notaio Giuseppe Scarano sede Triggiano (BA) Reg. n. 19441 del 05/10/1982 (n.124/1982) trascritto il 16/10/1982 ai nn. 25927/30405 da potere di ----- 4 e -----(c.f. -----) con riserva di usufrutto per se stessi e successivi ricongiungimenti di usufrutto del 10/03/1998 e del 09/07/2001.

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. 32908/5904 del 20/06/2006 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/06/2006 Numero di repertorio 73014/12796 Notaio Della Monica Arturo Sede Bari a favore di Banca Antonveneta S.P.A. Sede Padova c.f. 02691680280 (Domicilio ipotecario eletto Bari, Via Fanelli 206/10), contro ----- . -- -----, ----- capitale €115.000,00 Totale €230.000,00 durata 30 anni grava su Turi fg21 part.1359 sub2-3-4.
- Iscrizione nn. 43514/6915 del 02/10/2019 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 05/03/2017 Numero di repertorio 1247 emesso da Tribunale di Bari Sede Bari a favore di Banca IFIS S.P.A. Sede Mestre (VE) c.f. 02505630109, contro ----- c.f. ----- ----- capitale €20.509,28 Totale €10.000,00 grava su Turi fg21 part.1359 sub5.
- Trascrizione nn. 47677/35098 del 20/09/2022: nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28/08/2022 nr. rep. 7091 emesso da Uff. Giud.

UNEP Corte D'Appello di Bari sede Bari a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.A. Sede Napoli c.f. 05828330638 contro -----
-----, -----nato il
----- grava su Turi fg21 part.1359 sub2-3-4.

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

Come evidente dal certificato ipotecario, il bene non è gravato 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 formati 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 novembre 2023.

Lotto unico

A) Unità immobiliare – fg21 part.1359 sub.5

Valore di mercato (Vm) 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 lo stato di manutenzione del bene, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_2) = 0,80$

(k_3) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare 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 $(k_3) = 1$

(k_4) – 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'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_4) = 1$

(k_5) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura.

Considerata la destinazione dell'unità immobiliare 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 $(k_5) = 0,95$

(k₆) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani non è stato possibile verificare tali parametri; nonostante le dimensioni delle stanze risultino, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso. Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_6) = 0,95$$

(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 e che rende il bene meno soggetto ad effrazioni. L'immobile oggetto di stima costituisce un unità immobiliare indipendente, il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_8) = 1$$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a novembre 2023 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 500,00€/mq e 900,00€/mq

- sup. commerciale: 143,86mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = \text{mq } 143,86 \times \text{€ } 750,00 \cong \text{€ } \mathbf{107.900,00}$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

si ottiene: $(V_{imm})=[(1 \times 0,80 \times 1 \times 1 \times 10,95 \times 0,95 \times 1 \times 1) \times \text{€} 107.900,00] \cong \text{€} 77.905,00$

Il sottoscritto, avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turi (BA). Si precisa che, data la tipologia di abuso da sanare, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per cui per sanare le difformità rilevate presso il locale il costo complessivo è pari a circa € 2.500,00. Si ritiene sottolineare che il bene risulta già accatastato con le modifiche che andranno regolarizzate presso l'Ufficio Tecnico suddetto.

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate, per cui si ottiene:

$77.905,00 - 2.500,00 \cong 75.405,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 75.405,00 – 15% \cong € 64.100,00

Il valore del lotto unico risulta pari a: € 64.100,00

3.11 Lotto

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

Lotto unico:

- valore € 64.100,00;

- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 143,86;

- confinante a nord con accesso comune e altra proprietà; a sud con altra proprietà e intercapedine; a ovest con accesso comune e altra proprietà; a est con altra proprietà e intercapedine;

3.12 Stato di possesso dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata inutilizzata.

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. apprendeva che l'unità immobiliare non è gestita da alcuna amministrazione condominiale.

CONCLUSIONI

Si precisa che nelle valutazioni si è tenuto conto delle peculiarità del bene.

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 15 dicembre 2023

Il C.T.U.

Ing. Francesco Bracciolini