

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**G.E. Dr.ssa Rosa Pasculli**

## Relazione

di

## Consulenza Tecnica d’Ufficio

**N. 844/15 Gen.Esec.**

**Banca Popolare di Puglia e Basilicata  
società cooperativa per azioni**

contro

----- + 1

**Ing. Francesco Bracciolini**  
Via Marco Partipilo, 16 Bari  
Cell. 338-8642365

[f.bracciolini@tiscali.it](mailto:f.bracciolini@tiscali.it)  
[francesco.bracciolini5448@pec.ordingbari.it](mailto:francesco.bracciolini5448@pec.ordingbari.it)

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dr.ssa Rosa Pasculli

### **Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

**Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

società cooperativa per azioni

in danno di

-----+1

N. 844/15 R. Gen. Esec.

::::::: :::::::

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Francesco Bracciolini residente in Bari alla via Marco Partipilo n. 16, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.5448, nominato dalla G.E. Dr.ssa Rosa Pasculli, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento di rito all'udienza del giorno 24 maggio 2016.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **QUESITO 1. Controlli**

Il sottoscritto nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori esecutati ha svolto la sua attività peritale presso: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio delle Entrate di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, Archivio di Stato nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

Il bene oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, e riportato sull'atto di pignoramento contro il sig. ----- e la sig.ra ----- a favore di "Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni" trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari al reg. generale 44587, reg. particolare 32779 del 30/11/2015.

### **1.1 Provenienza nel ventennio**

Il bene oggetto della presente relazione secondo quanto riportato nella documentazione ipocatastale, nel ventennio è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

- L'immobile deriva dalla soppressione del subalterno 3 giusta variazione del 07/03/1986 n 87/1986 in atti dal 15/10/1992 ampliamento.
- Il bene è pervenuto al sig. ----- nato a (comunione dei beni) ed alla sig.ra ----- nata a per atto di compravendita del notaio D'Innella Biallo Angela del 06 maggio 1987 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari al reg. generale 16509, reg. particolare 13014 il 14 maggio 1987.

### **QUESITO 2. Provveda**

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire n. 1 sopralluogo (vedi All.A) presso l'immobile pignorato.

- 1) Mediante comunicazione a mezzo raccomandata A/R, in data 15 giugno 2016 alle ore 9:00 il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa alla via Duca D'Aosta n°16 in Bari-Palese. Alla presenza del sig. -----, in qualità di proprietario dell'unità immobiliare oggetto di causa, ha preso visione dei luoghi siti al piano terra ed ai piani superiori ed ha effettuato rilievi visivi, metrici e fotografici del bene. Alle ore 11:30,

ritenendo di aver acquisito dati sufficienti, il sottoscritto chiudeva le operazioni peritali.

## 2.a Descrizione sintetica

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita descrizione sintetica di nr. 1 lotto.

## 2.b Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto non ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, non è stato possibile reperire alcun progetto che documenti la regolare esecuzione del fabbricato essendo quest'ultimo realizzato in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942 come da nota del Comune di Bari del 30/08/16 prot. 197470 (vedi All.H).

Si sottolinea anche non è emersa alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia del bene compreso l'agibilità/abitabilità per la quale si allega nota del Comune di Bari prot.177656 del 27/07/2016 (vedi All.I). Il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l'Archivio di Stato ed è emerso che al momento della realizzazione l'area su cui insiste il fabbricato era di competenza del Comune di Modugno. Nonostante le ripetute ricerche effettuate anche presso l'ufficio tecnico del Comune di Modugno non è emerso nulla in merito alla realizzazione dell'unità immobiliare (vedi All.L). Si evidenzia che è stata reperita la documentazione che attesti la regolarità delle modifiche effettuate all'interno dell'unità immobiliare a seguito Concessione in sanatoria del 02/04/1999 n.1179/1998 (vedi All.M). Inoltre è emerso che è stata presentata ulteriore istanza di condono che attualmente, nonostante il parere favorevole, è risultata essere oggetto di diniego in quanto carente di documentazione richiesta ad integrazione dell'originaria istanza (vedi All.N).

### QUESITO 3. Rediga

Si ritiene di redigere un unico fascicolo per il bene oggetto del pignoramento.

L'unità immobiliare è sita in Bari-Palese alla via Amedeo di Savoia Duca D'Aosta al civico 16 e comprende il piano terra, un soppalco ed il lastrico solare.

#### 3.1 Dati catastali

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari Comune di Bari zona censuaria 4; foglio 1; particella 181; sub 9; sezione urbana PA; categoria A/4; vani 5,5; superficie catastale totale 100 mq; rendita €468,68; via Amedeo di Savoia Duca D'Aosta n.16; piano T (vedi All.C-D). Confinante a nord con Vico Privato A. Di Savoia; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con via Amedeo di Savoia. Intestato a:

- ----- nato a ----- proprietario per ½ in regime di comunione dei beni – c.f. -----;
- ----- nata a ----- proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni – c.f. -----.

#### 3.2 Descrizione analitica dei beni e superfici rilevate

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene ad un edificio realizzato intorno al 1930 ubicato alla via Amedeo di Savoia Duca D'Aosta al civico 16 in Bari-Palese (vedi All.B). Il corpo di fabbrica è costituito dal solo piano terra, all'unità immobiliare si accede direttamente varcando un portoncino d'ingresso fronte strada. La struttura dell'immobile risulta realizzata in muratura portante con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento.

I prospetti dell'edificio sono semplici e senza elementi aggettanti. La facciata è rivestita con intonaco al quarzo tinteggiato di colore chiaro e presenta un basamento di colore chiaro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in buone condizioni.

**A- Unità immobiliare:** l'unità immobiliare è ubicata al piano terra con porta d'ingresso fronte strada ed è costituita da un piccolo ingresso, due camere da letto di cui una con soppalco, un soggiorno, una zona pranzo, un bagnetto ed un cucinino (vedi All.F e G foto da 1 a 50). Dal rilievo effettuato, sono emerse differenti altezze interne: per la camera da letto ed il soggiorno l'altezza è di circa 4,20 metri; la camera con soppalco ha inferiormente e superiormente una altezza pari a circa 2,00 metri; l'area pranzo ha una altezza di circa 2,20 metri, mentre cucinino e bagno hanno una altezza di circa 2,05 metri. Salendo una scala in ferro con pedata in lamiera mandorlata posta nell'area immediatamente esterna alla cucina, si giunge ad un vano adibito a lavanderia e dove vi è alloggiata la caldaia. Dalla relativa pertinenza esterna e salendo un'ulteriore scala si giunge al lastrico solare calpestabile, che risulta pavimentato con piastrelle in cemento e dove è ubicato l'autoclave con un serbatoio di accumulo in acciaio inox. I parapetti di detto lastrico sono stati realizzati con ringhiere in ferro.

- **Finiture interne:** la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle di ceramica e rifinita da un battiscopa ad essa abbinata, tranne che per la cameretta ricavata sul soppalco, dove la pavimentazione è stata realizzata in pronto parquet. Il bagno e la cucina risultano pavimentati con lo stesso materiale degli altri ambienti ed in particolare il rivestimento del bagno è stato realizzato con piastrelline in ceramica.

La finitura delle pareti di ogni ambiente è stata realizzata con una pitturazione di colore bianco come anche i soffitti che si presentano lisci e di colore bianco.

- **Serramenti:** la porta di ingresso all'unità immobiliare, a doppio battente, è in legno e protetta esternamente da due persiane in ferro e tutte le altre porte interne sono anch'esse in legno. I serramenti esterni sono in legno protetti da

persiane in ferro. L'infisso della cucina è realizzato in alluminio di colore bianco.

- *Servizio igienico:* Il bagno, dove è stata riscontrata la presenza di numerose formazioni di muffe, è dotato di tutti i sanitari e di doccia.

- *Impianti presenti:*

- idrico dotato di autoclave;
- fognante;

riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa alimentati da una caldaia ubicata nel vano al piano superiore;

- elettrico, non adeguato alla normativa vigente (il cui costo per l'adeguamento si aggira all'incirca in 150 euro/mq);
- citofonico;
- telefonico;
- TV;
- allarme di cui non si è potuto verificare il funzionamento;
- condizionamento a split ubicato nel soggiorno.

Si sottolinea che, durante il corso del sopralluogo, è stata rilevata la realizzazione di un ambiente soppalcato non riportato sulla planimetria catastale adibito a cameretta in corrispondenza dell'ambiente situato difronte all'ingresso. Inoltre si evidenzia che il sottoscritto, durante il corso del sopralluogo, ha rilevato la presenza di un lastriko solare (vedi All.F) di pertinenza e non accatastato, calpestabile ed utilizzato dagli stessi sig.ri -----.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato buono e la sua superficie, a seguito di rilievi diretti (vedi All.E), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso	mq 2,50
Letto 1	mq 16,40
Letto 2	mq 7,50
Letto soppalco	mq 7,50
Soggiorno	mq 16,40
Pranzo	mq 10,66
Cucina	mq 3,52
Bagno	mq 2,88
Ripostiglio-lavanderia	mq 10,66
<b>TOTALE</b>	<b>mq 78,02</b>

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	78,02 mq
Superficie balcone-atrio	15,98 mq
Superficie linda (78,02mqx15%=11,70mq)	78,02+11,70=89,72 mq
Superficie commerciale 89,72+(15,98x1/3=5,33mq)	89,72+5,33=95,05 mq

### 3.3 Dotazioni condominiali

L'unità immobiliare ha ingresso indipendente e non è risultata inserita in alcun contesto condominiale.

### 3.4 Stato di possesso dei beni

L'unità immobiliare è risultata occupata dagli esecutati sig. ----- e dalla sig.ra -----.

### 3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

#### 3.5.2 Vincoli che saranno cancellati alla vendita

Sulla scorta dei dati rivenienti nella documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, risulta che vi sono le seguenti formalità delle quali dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento, limitatamente al bene peritato:

- Iscrizione ipoteca volontaria Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare nn. 1995/288 del 16/01/2008 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera, c.f.:00604840777 contro ----- nato a c.f.:-----

----- (proprietà per ½) e ----- nata a c.f.:-----

(proprietà per ½) – atto per Notaio Francesco Amendolare del 09/01/2008.

- Iscrizione ipoteca legale Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare nn. 6862/1775 del 17/02/2011 a favore di EQUITALIA ETR SPA con sede in Cosenza, c.f.:12158250154 contro ----- nato a Bari il 14/12/1949 c.f.:----- – atto Equitalia Etr spa del 08/02/2011.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 44587 registro particolare n. 32779 del 30/11/2015 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Società Cooperativa per Azioni con sede in Altamura (BA), contro ----- nato a ----- e ----- nata a il , atto giudiziario del 17/11/2015 rep. 6664.

### 3.5.3 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Essendo un bene indipendente non è soggetto ad alcuna gestione condominiale.

### 3.6 Valutazione dei lotti

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 ad agosto 2016.

## A) – Unità immobiliare

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<sub>1</sub>) – 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. Pertanto risulta che il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_1) = 1$$

(k<sub>2</sub>) – 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, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,90

$$(k_2) = 0,90$$

(k<sub>3</sub>) – 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 e le destinazioni delle superfici, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,95

$$(k_3) = 0,95$$

(k<sub>4</sub>) – 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 dai sopralluoghi, il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_4) = 1$$

(k<sub>5</sub>) – 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 0,95

$$(k_5) = 0,95$$

(k<sub>6</sub>) – 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 sono stati osservati fenomeni di umidità prevalentemente nel bagno; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale compatibili con le relative destinazioni d'uso. Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a 0,95

$$(k_6) = 0,95$$

(k<sub>7</sub>) – 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 unitario

$$(k_7) = 1$$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferite ad agosto 2016 si sono rilevati, per unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 1.000,00€/mq e 1.500,00€/mq

- sup. commerciale: 95,05mq

si ottiene:

(V<sub>imm</sub>)=[(1x0,90x0,95x1x0,95x0,95x1)x95,05x1,250]≈€91.680,00

Il sottoscritto avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima due distinti costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Per sanare le difformità del bene presso gli uffici del Comune di Bari si stima un costo pari a circa:

- C.I.L. in sanatoria	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria	€ 80,00
- Costo del tecnico	<u>€ 600,00</u>
<b>Total</b>	<b>€ 1.680,00</b>

Per sanare le difformità del bene presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo pari a circa:

- Pratica di accatastamento	€ 50,00
- Costo del tecnico	<u>€ 400,00</u>
<b>ASTE</b> 	<b>€ 450,00</b>

Per cui per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Pratica presso il Comune	€ 1.680,00
- Pratica presso gli uffici del Catasto	€ 450,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.130,00</b>

### – Lastrico solare

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferite ad agosto 2016 si sono rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 150,00€/mq e 250,00€/mq

- sup. commerciale: 65,42mq

$$(V_m \text{ lastrico solare}) = 65,42 \times 200,00 \approx \text{€}13.084,00$$

### VALORE DEL LOTTO

Per cui il valore complessivo del lotto, composto dal bene peritato e dal lastrico solare, è pari a:

$$V = 91.680,00 + 13.084,00 = \text{€}104.764,00$$

Al valore ricavato dalla stima vengono decurtati i costi da sostenere per sanare le difformità rilevate, per cui si ottiene:  $104.764,00 - 2.130,00 = 102.634,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a:

$$\text{€}102.634,00 - 15\% \approx \text{€}87.239,00$$

**Il valore del lotto risulta pari a:**

**€87.239,00**

### QUESITO 4 Allegati

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta al punto 4 dei quesiti posti da Giudice.

### CONCLUSIONI

Si evidenzia che il C.T.U. ha ritenuto di defalcare dal valore stimato per il bene oggetto della procedura, gli importi necessari a sanare le difformità rilevate, così come indicato nei quesiti del Giudice. Gli oneri da corrispondere al Comune di Bari, comprensivi dei compensi del tecnico che istruirà la pratica, sono pari a



circa € 1.680,00 e salvo eventuali oneri e contributi calcolati dai tecnici Comunali al momento del ritiro del documento. Mentre gli oneri, comprensivi dei compensi del tecnico che istruirà la pratica, da corrispondere all'Agenzia delle Entrate sono pari a circa €450,00. Si sottolinea inoltre che è stata sospesa la pratica di condono richiesto presso il Comune di Bari, come da nota a firma dell'ing. Nicola Cortone in qualità di Responsabile del Procedimento.

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

Bari, lì 05 settembre 2016

**Il C.T.U.**

**Ing. Francesco Bracciolini**

