

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dr.ssa Marisa Attollino**

**Relazione  
di  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
N. 452/21 Gen.Esec.**

**TRANSITALIA Soc. Coop. a r.l.**

contro

---

***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 Marisa Attollino**

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

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

**TRANSITALIA Soc. Coop. a r.l.**

in danno di

-----

N. 452/21 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 Marisa Attollino, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 10 febbraio 2022.

### **2. Controlli preliminari**

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Avv. Gennaro Panzarino;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 12/01/1993;
- 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).

### **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 dal custode, in data 04 marzo 2022 il sottoscritto si recava in Palo del Colle al viale Vittorio Veneto al civico 28. Alle ore 10:30 circa trovava sui luoghi il sig. ----- quale proprietario del bene ed esecutato e l'avv. Nicola Colapietro in qualità di custode giudiziario incaricato. In tale circostanza il C.T.U. eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di pignoramento. Il sottoscritto, ritenendo di aver acquisito sufficienti elementi per l'espletamento dell'incarico, chiudeva le operazioni peritali.

Lo stesso 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 Palo del Colle, 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 ----- a favore di "TRANSITALIA Soc. Coop. a r.l." trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 51634/38396 del 26/10/2021.

### **3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

#### **3.1 Identificazione del bene**

*A) Unità immobiliare:* accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Palo del Colle al foglio 29; particella 575; sub 8; categoria A/3; classe 3; consistenza 5vani;

superficie catastale totale 102mq; totale escluse aree scoperte 97mq; rendita € 361,52; Viale Vittorio Veneto n.28; piano 3 (vedi All.C-D-E). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con trav. di Via Vittorio Veneto; a ovest con strada privata; a est con vano scala.

Intestato a:

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

### **3.2 Sommara descrizione dei beni**

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad uno stabile edificato intorno al 1968 e sito al viale Vittorio Veneto al civico 28 in Palo del Colle (BA), al quale si accede da una strada privata che parte dal civico 28 di viale Vittorio Veneto. Il corpo di fabbrica ha una forma rettangolare abbastanza regolare, è composto da due piani oltre il piano rialzato ed il lastrico solare. L'appartamento, facente parte di una palazzina priva di ascensore ha una struttura composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione al quarzo di colore chiaro alternato a fasce di colore grigio che indicano i marcapiani, i balconi aggettanti sono delimitati da ringhiere in metallo di colore grigio scuro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni.

#### A) Unità immobiliare – fg29 part.575 sub.8

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano oltre il piano rialzato, con porta d'ingresso posta a destra per chi sale le scale ed è costituita da ingresso-soggiorno, cucina, due camere e un bagno il tutto disimpegnato da un corridoio di distribuzione ed un ripostiglio ubicato sul balcone prospiciente la cucina.

Completano la consistenza del bene due balconi (vedi All.G). L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare è dotata di due balconi pavimentati con piastrelle di ceramica antigeliva e protetti da una ringhiera alta circa m1,00.

- *Finiture interne*: la pavimentazione di tutta l'unità immobiliare è realizzata con piastrelle in graniglia di marmo di colore grigio con battiscopa in marmo ad esso abbinato. Il bagno è realizzato con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza pari a circa 200cm. La cucina è rivestita con piastrelle di ceramica solo sul lato dove c'è l'angolo cottura, le restanti pareti sono tinteggiate con colore chiaro.

La finitura delle pareti di ogni ambiente è stata realizzata con una pittura a ducotone di colore chiaro, i soffitti si presentano lisci e tinteggiati di colore bianco.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono tutte del tipo a battente e sono in legno verniciate con mordente trasparente, la porta della cucina presenta inserti in vetro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetrocamera, dotati di avvolgibili in plastica grigia. L'infisso del bagno è apribile anche con il sistema a vasistas.

- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di tutti sanitari e di vasca.

- *Impianti presenti*:

- idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, alimentato da caldaia.
- riscaldamento del tipo autonomo a gas, realizzato con caldaia (ubicata nel ripostiglio su balcone esterno) ed elementi radianti in ghisa;
- elettrico non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq;

- condizionamento realizzato solo in cucina ed in camera da letto mediante split montati spalla-spalla con la macchina esterna.

Inoltre, sono presenti impianto TV e citofonico, mentre non è presente l'impianto di ascensore a servizio dello stabile.

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

| DESTINAZIONE<br>D'USO | SUPERFICI<br>NETTE |
|-----------------------|--------------------|
| Ingresso-soggiorno    | mq 21,34           |
| Disimpegno            | mq 7,94            |
| Cucina                | mq 16,55           |
| Camera 1              | mq 16,54           |
| Camera 2              | mq 20,60           |
| Bagno                 | mq 4,24            |
| Ripostiglio           | mq 2,16            |
| <b>TOTALE</b>         | <b>mq 89,37</b>    |

| CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE   |                              |
|--|------------------------------|
| Superficie netta                         | 89,37 mq                     |
| Superficie balconi<br>(19,34x1/4=4,84mq) | 19,34 mq                     |
| Superficie lorda<br>(89,37x10%=8,84mq)   | 89,37+8,94=98,31 mq          |
| Superficie commerciale                   | 98,31+4,84= <b>103,15 mq</b> |

### 3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967 con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.632 del 31/08/1968 a costruire “*fabbricato per civile abitazione*” (Vedi All.H), i lavori hanno avuto inizio il 31/08/1968 (Vedi All.I).

### **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 Palo del Colle (BA). Il C.T.U. ha reperito il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.632 del 31/08/1968 a costruire “*fabbricato per civile abitazione*” (Vedi All.H) intestato a A. Lanubile - Sivilla”. Inoltre, è stata reperita la variante del 24/02/1970 (Vedi All.H1) corredata di successivo certificato di collaudo emesso dall'ing. Filippo Gatti del 19/09/1970 ed Autorizzazione d'uso del 21/10/1970 (Vedi All.H2) ed Autorizzazione di Abitabilità del 31/12/1970 (Vedi All.L). Inoltre, si evidenzia che è stata presentata una “S.C.I.A.” (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria prot. 02666 del 09/02/2022 dall'ing. Giovanna Birardi al fine di sanare l'intero stabile per le variazioni apportate sia rispetto al progetto originario in merito alle modifiche di prospetto apportate in fase di realizzazione, al nr di appartamenti per piano e alla distribuzione interna degli stessi così come si evince dalla relazione che si allega (Vedi All.M). Si precisa che è stato versato in data 06/05/2022 il conguaglio richiesto dall'ufficio tecnico a seguito dell'istruttoria (Vedi All.O-P).

### **3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica**

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

### **3.6 Identificazione catastale del bene**

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Palo del Colle al foglio 29; particella 575; sub 8; categoria A/3; classe 3; consistenza 5vani; superficie catastale totale 102mq; totale escluse aree scoperte 97mq; rendita € 361,52; Viale Vittorio Veneto n.28; piano 3 (vedi All. C-D-E).

### 3.7 Comproprietari

Il bene risulta intestato all'esecutato -----ed al coniuge -----  
-----.

### 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:

- l'immobile è pervenuto ai coniugi ----- e -----, in comunione legale dei beni tra loro, giusta atto di compravendita per Notar Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia in data 11/02/2003 (rep.n. 28507/8028), registrato in Gioia del Colle il 03/03/2003 al n. 1088/1V e trascritto a Bari il 15/02/2003 ai nr.7093/5104.

- al ventennio l'unità immobiliare in oggetto si apparteneva a:

Azzollini Angela, nata a Bari il 21/04/1964 e Azzollini Giuseppina, nata a Bari il 22/12/1966, per la quota di 1/2 ciascuno, alle medesime pervenuta:

- per la quota indivisa di 1/8 ciascuno in nuda proprietà, per successione a causa di morte di

(in alcuni atti e documenti anche

), nata a Palo del Colle (BA) il 28/08/1906

deceduta a Palo del Colle l'8/02/1990 (denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Bari, in data 26/02/1991 n.29 vol.1115 e trascritta a Bari il 12/01/1993 ai nr 835/727, per la quale non risulta trascritta accettazione di eredità), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia in data 18/07/1990 (rep. n.11668) registrato a Gioia del Colle il 23/07/1990 al nr2100 serie 1; e successivo consolidamento di usufrutto in morte di , nata a



Palo del Colle (BA) il 06/05/1919 e deceduta a Palo del Colle (BA) l'01/07/1994;

- per la quota indivisa di 1/8 ciascuno in piena proprietà per successione a causa di morte della predetta \_\_\_\_\_, deceduta a Palo del Colle (BA) l'01/07/1994 (denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Bari, in data 23/12/1994 n.74 vol.1297 e trascritta a Bari il 04/05/2005 ai nr 22443/14178, per la quale non risulta trascritta accettazione di eredità), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia in data 19/11/1994 (rep. n.16076) registrato a Gioia del Colle il 05/12/1994 al nr2884 serie 1;

- per la quota indivisa di 2/8 ciascuno in piena proprietà giusta atto di divisione con cessione di diritti a conguaglio per Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia in data 01/03/1999 (rep. n.21116/6698) registrato a Gioia del Colle il 22/03/1999 al nr.1210/1V e trascritto a Bari il 23/03/1999 ai nr.9675/6697;

- da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, giusta atto di compravendita per Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia in data 11/02/2003 (rep. n.28507/8028) registrato a Gioia del Colle il 03/03/2003 al nr.1088/1V e trascritto a Bari il 15/02/2003 ai nr.7093/5104.

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: Ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04/02/2010 ai nr.5666/1099 a favore di “Banca Popolare Etica – Società Cooperativa per Azioni” con sede in Padova, c.f. 02622940233, e contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e -

-----, nata a -----, c.f. -----, per l'importo di €180.000,00, derivante da mutuo fondiario di originari €120.000,00 concesso con atto per Notaio Marco Tatarano di Bari in data 29/01/2010 (rep. n.2003/1563);

- *Trascrizione*: eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/10/2021 ai nr.51634/38396 avente ad oggetto il verbale di pignoramento immobiliare del 15/10/2021 (rep. 7344/2021), a favore della società “Transitalia soc.coop a r.l.” con sede in Palo del Colle (BA), c.f. 05970100722 e contro -----, nato a -----, c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

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

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

### **3.10 Valore dell'immobile pignorato**

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 luglio 2022.

### **lotto unico**

*A) Unità immobiliare – fg29 part. 575 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 unitario

$$(k_1) = 1$$

( $k_2$ ) – 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 verificare se l'impianto sia adeguato alla normativa vigente, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,99

$$(k_2) = 0,99$$

( $k_3$ ) – 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 unitario

$$(k_3) = 1$$

( $k_4$ ) – 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 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 unitario  $(k_5) = 1$

(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 non sono stati osservati fenomeni di umidità; 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 unitario  $(k_6) = 1$

(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  $(k_7) = 1$

(k<sub>8</sub>) – 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 è ubicato al terzo piano, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,99 (k<sub>8</sub>) = 0,99

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a luglio 2022 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 950,00€/mq e 1.300,00€/mq

- sup. commerciale: 103,15mq

si ottiene:  $(V_{imm}) = [(1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,99) \times 103,15 \times 1.100] \cong \text{€ } 111.200,00$

Il sottoscritto, avendo rilevato una diversa distribuzione interna quali elementi difformi rispetto alla planimetria catastale reperita presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto, stima il solo costo orientativo per regolarizzare il bene presso gli uffici competenti pari a circa € 1.000,00

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

$111.200,00 - 1.000,00 \cong 110.200,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 110.200,00 – 15%  $\cong$  € 93.670,00

**Il valore del lotto risulta pari a: € 93.670,00**

### **3.11 Lotto unico**

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

Lotto unico:

- valore € 93.670,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 103,15;
- confinante a nord con altra proprietà; a sud con trav. di Via Vittorio Veneto; a ovest con strada privata; a est con vano scala.

### **3.12 Stato di possesso dei beni**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata occupata dai sig.ri -----  
----- e -----.

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'amministratore pro-tempore -----, comunicazione in merito alla gestione condominiale del bene oggetto di pignoramento (vedi All.N).

La quota ordinaria mensile da corrispondere all'amministratore è pari a €15,00, per un totale annuo pari a €180,00. Inoltre, secondo la documentazione inviata dall'amministratore, risulta che la SCIA di cui al punto 3.4 sarà perfezionata entro il 31/08/2022 (vedi All.O).

### **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 25 luglio 2022

**Il C.T.U.**

**Ing. Francesco Bracciolini**