

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dr.ssa Chiara Cutolo**

**Relazione  
di  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
N. 398/22 Gen.Esec.**

---

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 Chiara Cutolo**

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

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

\_\_\_\_\_

in danno di

\_\_\_\_\_

N. 398/22 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 Chiara Cutolo, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 22 dicembre 2022.

### **2. Controlli preliminari**

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato il certificato ipotecario;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 30/07/2003;
- 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 dall'avv. Barbara Fortunato, quale custode nominato per la procedura in oggetto, il giorno 03/02/2023 il sottoscritto si recava presso i luoghi siti in Conversano alla via San Pietro s.n.c.. Alle ore 10:00 trovava sui luoghi l'avv. Barbara Fortunato, il sig. \_\_\_\_\_ unico detentore delle chiavi di accesso al bene, mentre era assente la sig.ra \_\_\_\_\_ debitrice ed esecutata. In tale occasione venivano effettuati i rilievi metrici, visivi e fotografici del bene. Il sottoscritto alle ore 10:15, 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 Conversano, 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 la sig.ra \_\_\_\_\_ a favore del sig. \_\_\_\_\_ trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 48381/35636 del 22/09/2022.

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

#### **3.1 Identificazione dei beni**

*A) Unità immobiliare:* accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Conversano al foglio 101; particella 555; sub 14; categoria C/2; classe 4; consistenza 58mq; dati di superficie Totale 72mq; rendita € 185,72; Via San Pietro; piano S1 (vedi All.C-D). 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.

Intestato a:

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

### **3.2 Sommatoria descrizione dei beni**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare appartiene ad uno stabile sito alla via San Pietro edificato intorno al 1990. Il corpo di fabbrica al quale appartiene il bene ha una forma prevalentemente rettangolare, la sua struttura risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in buone condizioni.

#### A) Unità immobiliare – fg101 part.555 sub14

Il bene oggetto di pignoramento è sito alla via San Pietro, ubicato al piano seminterrato, è costituito da un unico locale adibito al deposito di masserizie. Al locale si accede direttamente da una rampa appartenente allo stabile per il tramite di una saracinesca metallica con apertura manuale. La pavimentazione è realizzata in cemento, mentre le pareti sono risultate a rustico e realizzate con tufi e laterizi, analogamente i soffitti si presentano non rifiniti. Si sottolinea che, durante il corso delle operazioni peritali, l'accesso all'intercapedine indicato nella planimetria catastale è risultato chiuso; mentre è stata rilevata la presenza di una finestra ubicata sulla parte alta della parete che confina con detta intercapedine.

La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.E), risulta essere:

SUPERFICIE BOX AUTO	
Superficie box auto	59,04mq

### **3.3 Indicazione data inizio costruzione**

Il bene è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967 con Concessione per esecuzione Lavori Edili n.8952 del 10/04/1989 per “*Nuova costruzione*” in c.da S. Pietro (Vedi All.F).

### **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 la Concessione per esecuzione Lavori Edili n.8952 del 10/04/1989 per “*Nuova costruzione*” in c.da S. Pietro intestata alla società “EDILSISTEM s.r.l.” (Vedi All.F) con comunicazione di inizio lavori in data 17/05/1990 (Vedi All.G) e l’atto di vincolo a parcheggio redatto dal Notaio Carlo Guaragnella del 03/08/1990 rep. n.24149 (vedi All.H). Inoltre, è stata reperita la Concessione per esecuzione Lavori Edili n.8952/1 del 22/08/1990 per “*Variante in ampliamento*” e certificato di collaudo statico redatto dall’ing. Donato Abbruzzese (vedi All.I). Il sottoscritto ha reperito anche una successiva Concessione per esecuzione Lavori Edili n.8952/e del 29/11/1993 per “*Variante*” corredata di stralcio di elaborato grafico (Vedi All.L) e denuncia di ultimazione lavori del 13/12/1993 (Vedi All.M). Inoltre, è stata reperita la Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 06/11/1997 (Vedi All.N).

### **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 Conversano al foglio 101; particella 555; sub 14; categoria C/2; classe 4; consistenza 58mq;

dati di superficie Totale 72mq; rendita € 185,72; Via San Pietro; piano S1 (vedi All.C-D).

### **3.7 Comproprietari**

IL bene risulta intestato:

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

### **3.8 Esatta provenienza del bene immobile**

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

- Al sig. \_\_\_\_\_ nato a Putignano (BA) il 25/12/1967 c.f. \_\_\_\_\_, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Conversano al Fg 101 part. 555 sub.14 era pervenuta dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per atto di compravendita Notaio Magarelli Corrado sede Castellana Grotte (BA) del 17/07/2003 rep. 162814, trascritto il 30/07/2003 ai nn. 36605/25872.
- Ai sig.ri \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dell'immobile in Conversano al Fg 101 part. 555 sub.14 era pervenuta dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per atto di compravendita Notaio Magarelli Corrado sede Castellana Grotte (BA) del 06/12/2005 rep. 165822/30677, trascritto il 28/12/2005 ai nn. 68967/41823.

Sulla scorta dei dati rivenienti nel Certificato Ipotecario prodotto dal creditore precedente, risulta che vi è la seguente formalità della quale dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Trascrizione nn. 48381/35636 del 22/09/2022: nascente da Verbale di pignoramento immobili del 15/09/2022 nr. rep. 7560/2022 emesso da UNEP Corte D'appello di Bari sede Bari a favore di \_\_\_\_\_ nato a Conversano (BA) il 24/04/1975 c.f. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ grava sul bene in Conversano (BA) fg 101 part 555 sub. 14.

### **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 aprile 2023.

#### **Lotto unico**

##### A) Unità immobiliare – fg101part.555 sub.14

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a aprile 2023 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 450,00€/mq e 650,00€/mq

- sup. commerciale: 59,04mq

si ottiene:

$$(V_{\text{imm}}) = \text{mq } 59,04 \times \text{€ } 500,00 \cong \text{€ } \mathbf{29.520,00}$$

Da queste considerazioni si è potuto calcolare il valore della piena proprietà del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, per cui ora è possibile individuare il valore della quota indivisa ed indivisibile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, per cui il sottoscritto ha così determinato il valore:

$$Q_{\text{indivisa}} = \frac{V_{\text{imm}} \times 1}{2}$$

da cui si ottiene:  $Q_i = \frac{29.520,00 \times 1}{2} \cong 14.760,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 14.760,00 – 15%  $\cong$  € 12.550,00

**Il valore del lotto unico risulta pari a: € 12.550,00**

### **3.11 Lotto**

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

#### Lotto unico:

- valore € 12.550,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 59,00;
- 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 utilizzata dal sig.

quale ex coniuge della sig.ra \_\_\_\_\_, per il deposito di masserizie.

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 17 maggio 2023

**Il C.T.U.**

**Ing. Francesco Bracciolini**