

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Marina Cavallo

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

N.514/23 Gen.Esec.

PRISMA SPV S.R.L.

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

PRISMA SPV S.R.L.

in danno di

R.G.E. n. 514/23

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 19 giugno 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 Giulia Messina Vitrano;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 21/12/1995;
- 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-C).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire n. 2 sopralluoghi (vedi All.A) presso i beni pignorati.

- 1) Previa comunicazione effettuata alle parti a cura della dott.ssa Maria Carmela Verrico, quale custode nominato per la procedura in oggetto, alla sig.ra _____ presso l'indirizzo di residenza risultante dall'estratto certificato, il giorno 31/07/2024 il sottoscritto si recava presso i luoghi siti in Cassano delle Murge alla C.da Fraddiavolo. Alle ore 15:30 non trovava sui luoghi nessuno che potesse garantirne l'accesso. In tale occasione il CTU apprendeva dal custode del "Murgia Residence", che il bene identificato nel residence stesso con il nr 16, era disabitato ed in stato di abbandono da diversi anni.
- 2) In data 12/10/2024 il sottoscritto si recava nuovamente in Cassano delle Murge alla C.da Fraddiavolo per dare inizio alle operazioni peritali, potendo accedere al bene a seguito delle attività di sostituzione del lucchetto del cancello di pertinenza e della serratura di accesso al bene a cura del custode nominato. Alle ore 10:30 alla presenza della dott.ssa Maria Carmela Verrico si procedeva ad effettuare i rilievi visivi, metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Alle ore 11:35, 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 Cassano delle Murge, 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 "PRISMA SPV S.r.l." trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 32/3 del 02/01/2024.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Cassano delle Murge al foglio 45; particella 118; categoria A/7; classe 2; consistenza 2,5 vani; dati di superficie Totale 57mq - Totale escluse aree scoperte 54mq; rendita € 154,94; Contrada Fraddiavolo; piano T (vedi All.D-E). Confinante a nord con altra proprietà part.112-118; a sud con altra proprietà part.120; a ovest con altra proprietà part.117-118; a est con viale di pertinenza.

Intestato a:

- - proprietà per 1/1 -

3.2 Sommatoria descrizione del bene

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare appartiene ad uno residence sito alla C.da Fraddiavolo edificato intorno al 1977. L'accesso al bene avviene direttamente dal vialetto di pertinenza del "Murgia Residence" al quale si accede dalla strada denominata C.da Fra Diavolo. Il corpo di fabbrica è composto da quattro unità immobiliari ubicate alla fine dei rispettivi vialetti di pertinenza privata. Il bene oggetto di stima, quindi, è parte di una villetta quadrifamiliare, ha una forma prevalentemente ad L, la struttura risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento con struttura cassettoni a vista in notevole stato di degrado. Lo stabile è composto dal solo piano terra. I prospetti dell'edificio sono rivestiti con pitturazione al quarzo di colore bianco, le aree esterne sono delimitate da pavimentazione in marmette di cemento che

proseguono lungo il vialetto di accesso che è risultato confinato da muretti necessari a delimitare le aree verdi. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in pessime condizioni.

A) Unità immobiliare – fg45 part.118

Il bene oggetto di pignoramento è sito all'interno del "Murgia Residence" alla Contrada Fraddiavolo è costituito da un ingresso-soggiorno con camino, una cucina alla quale si accede salendo un gradino, un piccolo disimpegno, un bagnetto ed una camera da letto. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che garantiscono una ottimale ventilazione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica chiara e battiscopa di colore scuro. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colore bianco e presenta diverse aree con esfoliazione di materiale (vedi All.G).

- *Serramenti*: la porta d'ingresso al bene è realizzata in legno, come anche le porte interne trattate con mordente trasparente, sono tutte cieche, del tipo a battente ed in pessimo stato manutentivo.

- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia si presenta con le pareti rivestite con piastrelle di ceramica scura posate quasi per tutta l'altezza delle pareti.

- *Impianti presenti*:

- idrico;
- elettrico, parzialmente fuori traccia negli spazi esterni, non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq;

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

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso-soggiorno	mq 25,19
Cucina	mq 7,20
Disimpegno	mq 1,36
Bagno	mq 2,61
Camera	mq 9,05
TOTALE	mq 45,41

CONTEGGI SUPERFICIE LOCALE	
Superficie netta	45,41 mq
Superficie aree esterne ($25,00 \times 10\% + 274,19 \times 2\%$) ($2,50 \text{mq} + 5,48 \text{mq} = 7,98 \text{mq}$)	299,19 mq
Superficie lorda ($45,41 \text{mq} \times 10\% = 4,54 \text{mq}$)	$45,41 + 4,54 = 49,95 \text{mq}$
Superficie commerciale	$49,95 + 7,98 = 57,93 \text{mq}$

Così come indicato all'art. 10 del DPR 633/1972, essendo il bene di proprietà privata e non di proprietà di un soggetto passivo d'imposta, si ritiene che per il bene non dovrebbe sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato intorno al 1977, come indicato nella nota allegata (Vedi All.H).

3.4 Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto non ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonostante avesse presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge. In data 15/10/2024 riceveva nota con prot. n. 16823/24 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge a firma del Responsabile del Settore III, arch. Fedele Spinelli, nella quale veniva indicata la pratica di riferimento "P.E. da n. 377 a n. 384 del 1977".

in ditta SOCO (relative all'intero residence) " dichiarando che la stessa è risultata irreperibile (Vedi All.H).

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 Cassano delle Murge al foglio 45; particella 118; categoria A/7; classe 2; consistenza 2,5 vani; dati di superficie Totale 57mq - Totale escluse aree scoperte 54mq; rendita € 154,94; Contrada Fraddiavolo; piano T (vedi All.D-E).

3.7 Comproprietari

Il bene risulta intestato all'esecutata sig.ra

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 , la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Cassano Delle Murge Foglio 45 Particella 118 è pervenuta per atto di compravendita del 29/02/2008 nr. rep. 97794/16296 Notaio Severo Vernice Maria Antonietta Sede Bari trascritto il 06/03/2008 nn. 10479/6751 da potere di l

- A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Cassano Delle Murge Foglio 45 Particella 118 è pervenuta per atto di compravendita del 23/02/2007 nr. rep. 19014/8833 Notaio Macaione Giuseppe Sede Acquaviva delle Fonti (BA) trascritto il 27/02/2007 nn.12709/8819 da potere di

- A la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili oggetto di relazione è pervenuta per atto di compravendita del 13/12/1995 nr. Rep. 88829 Notaio Severo Vernice Maria Antonietta Sede Bari (BA) trascritto il 21/12/1995 nn. 40459/30555 da potere di nato i

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

- Iscrizione nn. 10480/1970 del 06/03/1970: Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 29/02/2008 nr. rep. 97795/16297 Notaio Severo Vernice Maria Antonietta Sede Bari – a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZION Sede Roma c.f.:06978161005 (domicilio ipotecario eletto Roma Viale Tupini 180), contro – grava su Cassano Delle Murge foglio 45 particella 118.
- Iscrizione nn. 20538/3246 del 21/04/2022: Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 05/10/2021 nr. rep. 4010 emesso d TRIBUNALE DI BARI Sede Bari – a favore di Condominio Murgia Residence-lotto II Sede Cassano Delle Murge (BA) c.f.:91024190729 (Domicilio ipotecario eletto avv. Teresa Di Bari Via Petruzzelli n. 8 Barletta), contro iata il – grava su Cassano Delle Murge foglio 45 particella 118.



- Trascrizione nn. 32/3 del 02/01/2024: nascente da Verbale di pignoramento immobili del 24/12/2023 nr. rep. 9838 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Bari sede Bari - a favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede Roma c.f.:05028250263 (Richiedente Studio Legale Ruccia Via Ostuni n.6 Modugno (BA)), contro a Bari
- grava su Cassano Delle Murge foglio 45
particella 118.

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 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 maggio 2025.

LOTTO UNICO

A) Unità immobiliare – fg45 part. 118

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_1) 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 il bene che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_1) = 1$$

(k₂) – 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

$$(k_2) = 0,95$$

(k₃) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria del bene 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 del bene 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 pari a

$$(k_5) = 0,95$$

(k₆) – Fattore di agibilità del locale –

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 degli ambienti sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche del bene sono stati osservati fenomeni di umidità; le dimensioni dei vari ambienti risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso ed uno scarso isolamento acustico.

Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_6) = 0,98$

(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. Il bene costituisce un'unità immobiliare indipendente ubicato all'interno di un residence, 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 Maggio 2025 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 600,00€/mq e 1.000,00€/mq

- sup. commerciale: 57,93mq

si ottiene:



$$(V_{imm}) = mq \ 57,93 \times € \ 800,00 \cong € \ 46.344,00$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,98 \times 1 \times 1) \times € 46.344,00] \cong € 41.000,00$$

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo comunicato dall'amministratore pro-tempore avv. Teresa Dibari, di cui meglio specificato al successivo punto 3.12, per cui si ottiene:

$$41.000,00 - 20.407,22 = 20.592,78$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 20.592,78 – 15% $\cong$ € 17.505,00

Il valore del lotto unico risulta pari a: € 17.505,00

3.11 Lotto

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

Lotto unico:

- valore € 17.505,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 57,93;
- Confinante a nord con altra proprietà part.112-118; a sud con altra proprietà part.120; a ovest con altra proprietà part.117-118; a est con viale di pertinenza.

3.12 Stato di possesso dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta occupata dall'esecutata, ed è in totale stato di abbandono.

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'amministratore pro-tempore avv. Teresa Dibari comunicazione in merito alla gestione condominiale dei beni oggetto di pignoramento (vedi All.I). In data 18/10/2024 il sottoscritto riceveva nota pec nella quale veniva esplicitata la situazione debitoria della sig.ra La quota ordinaria mensile da

corrispondere all'amministratore condominiale risulta pari a € 95,00. Inoltre, secondo la documentazione ricevuta dall'amministratore, risulta che l'esecutata abbia un debito condominiale maturato come da bilancio anno 2023 approvato in data 30/06/2024, pari a € 18.807,22. Inoltre, è risultata essere debitrice di 10 mensilità maturate da gennaio 2024 ad ottobre 2024 pari a € 950,00 oltre ulteriori € 650,00 per spese straordinarie che l'esecutata sig.ra avrebbe dovuto versare entro il 28/02/2025. A seguito dei dati raccolti, alla data del 18/10/2024, la sig.ra è risultata debitrice dell'importo pari a €20.407,22 che si è provveduto a defalcare dall'importo di stima.

CONCLUSIONI

Si precisa che nelle valutazioni si è tenuto conto delle peculiarità del bene compresi e defalcati gli oneri necessari per la regolarizzazione della situazione debitoria nei confronti del condominio di cui è parte il 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, li 18 maggio 2025

II C.T.U.

Ing. Francesco Bracciolini

