

Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 431/2024 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Chiara CUTOLO**



promosso da:



in danno di:



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

INDICE

<i>PREMESSA</i>	<u>3</u>
<i>OPERAZIONI PERITALI</i>	<u>3</u>
<i>OGGETTO DELLA PERIZIA</i>	<u>4</u>
<i>SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI</i>	<u>4</u>
<i>DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</i>	<u>5</u>
<i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i>	<u>9</u>
<i>TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI</i>	<u>9</u>
<i>TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI</i>	<u>10</u>
<i>VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</i>	<u>11</u>
<i>REGOLARITA' EDILIZIA</i>	<u>11</u>
<i>METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA</i>	<u>12</u>
<i>CONCLUSIONI</i>	<u>14</u>

Allegati:

- | | | |
|---------|----|---|
| All. n. | 01 | Provvedimento di nomina e atto di giuramento |
| All. n. | 02 | Verbali di sopralluogo |
| All. n. | 03 | Rilievo fotografico |
| All. n. | 04 | Visure, modelli e planimetrie catastali |
| All. n. | 05 | Nota di trascrizione del pignoramento |
| All. n. | 06 | Copia del certificato notarile |
| All. n. | 07 | Documentazione urbanistico-edilizia |
| All. n. | 08 | Quotazioni Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) |



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

All. n.	09	Check list
All. n.	10	Elenco identificativi catastali dei beni periziati
All. n.	11	Attestazione trasmissione perizia alle parti

PREMESSA

L'III.ma G.E. Chiara CUTOLO nominava il sottoscritto Arch. Vito CONSOLE PENTRELLI, (All. n.01) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n. 3109 e all'Albo dei CTU presso il tribunale di Bari al n. 665, con studio in Bari alla via Camillo Rosalba 47/Z, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.431/2024, promosso da** in danno di

Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti ex. art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del custode nominato.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18/03/2025 alle ore 9:00 sui luoghi oggetto di pignoramento, previa comunicazione inviata dal custode avv. Mario Del Vecchio, ma non è stato possibile accedere al compendio pignorato, stante l'assenza del debitore esecutato. Il giorno 24/03/2025 alle ore 18:00 sono state riprese le operazioni peritali ed è stato possibile effettuare l'accesso al compendio.

Nel corso del sopralluogo (All. n. 2) si è proceduto alla verifica della consistenza dell'immobile pignorato, con l'ausilio di uno strumento elettronico, di rollina metrica e metro rigido.



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Nel corso delle attività si è riscontrata la totale conformità dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell' Agenzia delle Entrate – Catasto (**All. n. 4**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Bari per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile (**All. n. 7**);
- Agenzia delle Entrate per la quotazione della banca dati OMI (**All. n. 8**)

OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Ispezione Ipotecaria del 08.11.2024 e Nota di Trascrizione del 06.11.2024 rubricata ai n.ri 53301/40648 (**All. n. 5**), l'OGGETTO DI PIGNORAMENTO è :

- ✓ Unità immobiliare (Autorimessa) sita nel Comune di Bari Catastalmente identificato nel NCEU del Comune di Bari al foglio 40, particella 1036 sub. 85, cat. C/6, classe 2, consistenza 11 mq, alla Via Traversa Amendola n.201, piano S1.

In seguito a variazione catastale della toponomastica del 16/12/2016, l'immobile ha acquisito il nuovo indirizzo alla via Pietro Sette n.3.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificheranno le unità immobiliari oggetto di pignoramento in un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

- Autorimessa sita nel Comune di Bari al piano interrato di via Pietro Sette n.3



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

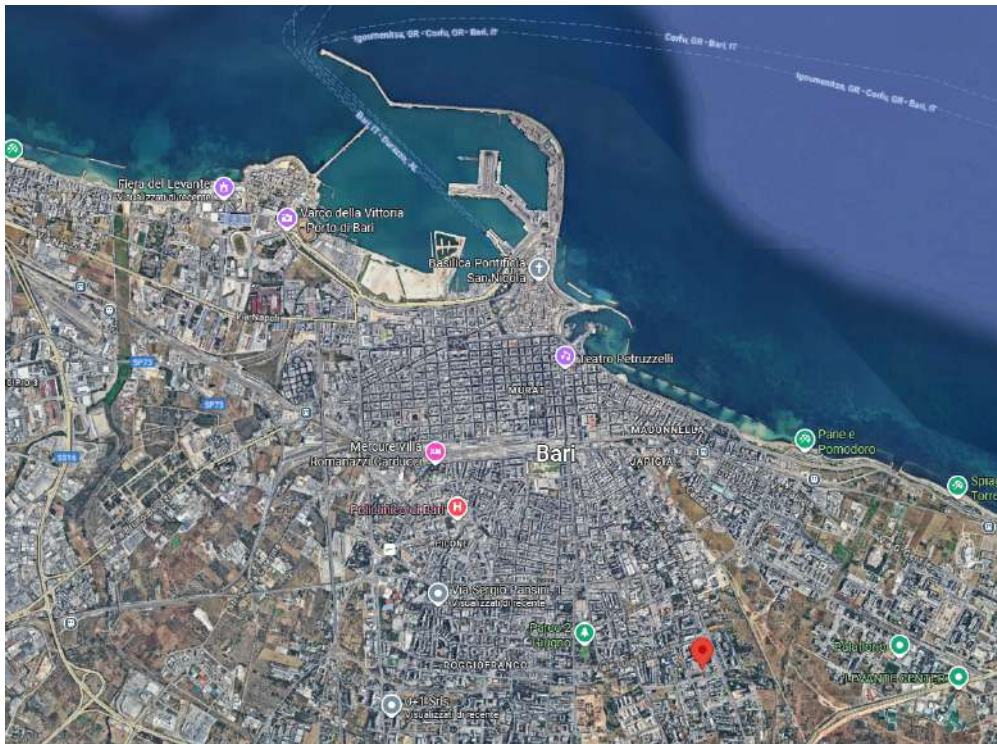
L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Via
LOTTO UNICO	40	1036	85	Autorimessa	Pietro Sette n.3

DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

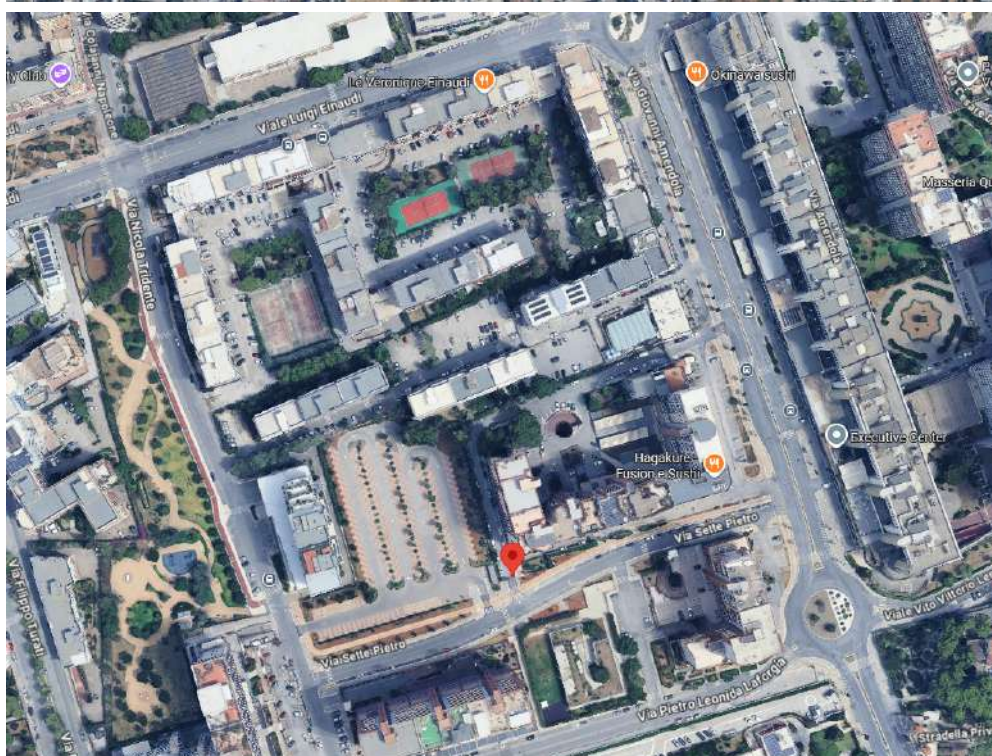
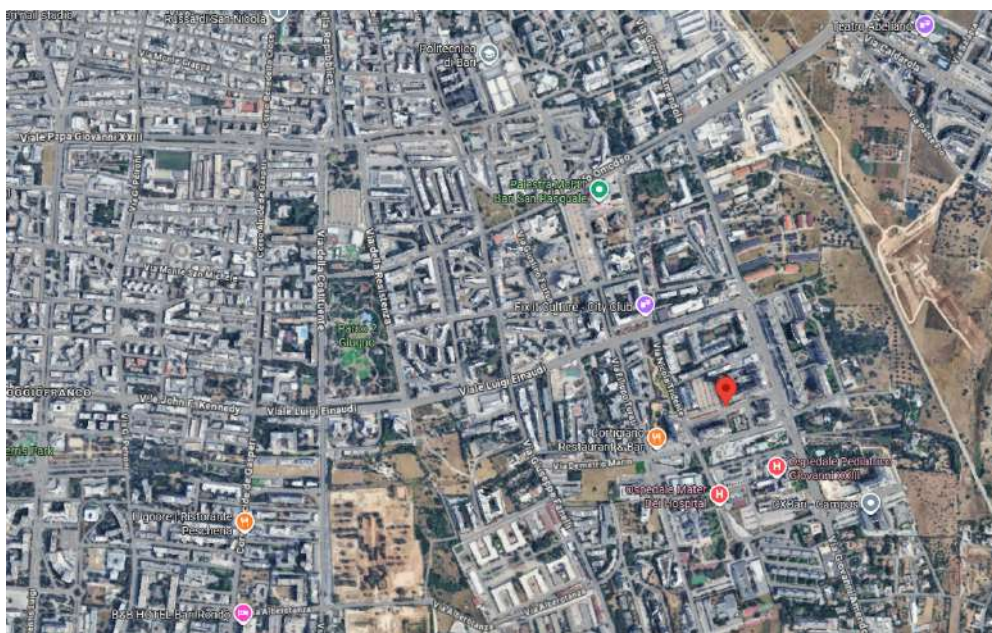
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Bari in via Pietro Sette n. 3 e trattasi di autorimessa al piano S1.

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale della città, inquadrata da Piano Regolatore Generale come "Zona per attività terziarie", distante circa 4,4 Km dal centro storico e circa 3 Km dalla stazione ferroviaria (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



Promosso da [REDACTED]

G.E.: Chiara CUTOLO



In **Allegato 3** si riporta il rilievo fotografico dell'immobile.

Spazio lasciato intenzionalmente vuoto



Dati catastali – Descrizione – Consistenza – Confini

LOTTO UNICO

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Bari:

- al foglio 40, particella 1036 sub. 85, rendita € 65,90;

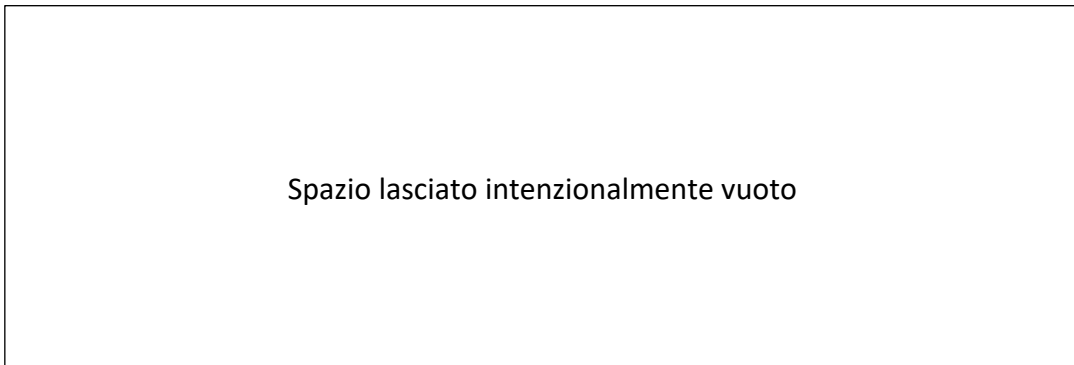
Il bene oggetto di stima consiste in un posto auto coperto contraddistinto con il n. 10, ubicato al piano S1 di un'autorimessa condominiale accessibile mediante rampa carrabile interna posta all'interno del cortile condominiale.

L'autorimessa è parte integrante di un fabbricato condominiale a più piani fuori terra. L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa elicoidale dotata di parapetto e segnaletica orizzontale e verticale (bande bianco-rosse), che collega il piano di campagna con i livelli interrati.

Il posto auto n. 10 è delimitato da pilastri e da segnaletica numerata a parete; la superficie utile è di circa 11 mq, idonea alla sosta di un'autovettura di categoria media. Le condizioni di manutenzione dell'autorimessa sono ordinarie, con presenza di lievi scrostature e segni di usura sulle superfici pavimentate e murarie, riconducibili al normale utilizzo nel tempo.

L'immobile ricade in zona urbana consolidata a prevalente destinazione terziaria/direzionale del territorio comunale di Bari, facilmente accessibile dalla viabilità principale (Via Amendola) e a breve distanza dal centro cittadino e dai principali servizi.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali dell'immobile e lo stato di fatto unitamente alla tabella schematica delle superfici utili interne dell'appartamento.



Promosso da [REDACTED]

G.E.: Chiara CUTOLO

PLANIMETRIA CATASTALE del 15/06/1995 - Ultima planimetria agli atti (All. n.4).

Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 24/03/2025 - n. T379723 - Richiedente: CNSVTI75S18A662X

MODULARIO f. sig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
B A R I via AMENDOLA civ. 201/11

MOD. BN (CEU)
LIRE 500
201/11

Planimetria di u.i.u. in Comune di... via... civ. 201/11

accesso carrabile dalla rampa

PIANO S/1
H= 325

Posto aut. int. 10

01775147

ORIENTAMENTO

GEOMETRA
Compilata dal **LOIODICE RAFFAELE**
Data presentazione: 03/07/1995 - Data: 24/03/2025 - n. T379723 - Richiedente: CNSVTI75S18A662X
Totale schede: 1036
Firmato di acquisizione: A/C (10x297) n. 1756
della provincia di BARI
data 15.06.95 Firma *Loiodice Raffaele*

Capato di Fabbricetti - Situazione al 24/03/2025 - Comune di BARI(A662) - < Foglio 40 - Particella 1036 - Subalmeno 55 >
VIA PIRO SETTE n. 3 Piano S1

CTU: Arch. Vito CONSOLE PENTRELLI
via Camillo Rosalba 47/Z 70124 - Bari
Telefono 3922604198
P.Iva 07356740725

Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

Consistenza degli immobili:

Autorimessa	11 m ²
Totale sup. interna utile	11 m²

L'immobile, costituito da posto auto, confina a destra con altro posto auto identificato con il subalterno 86, a sinistra con altro posto auto identificato con il subalterno 84 e sugli altri lati con spazi di manovra condominiali.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi effettuati nei giorni 18/03/2025 e 24/03/2025, **si è rilevato un buono stato di conservazione e manutenzione.**

Infine, in seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato possiamo affermare che **lo stato dei luoghi del bene corrisponde alla planimetria catastale del 15 Giugno 1995.**

Nel capitolo "Regolarità edilizia" verrà analizzata la legittimità urbanistica dell'immobile.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura, risulta:

- di proprietà

e saltuariamente occupato da familiari dell'esecutato, il quale in seguito al sopralluogo del 24/03/2025 consegnava le chiavi al custode Avv. Mario Del Vecchio.

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dal certificato notarile si evince che il seguente bene:

1. "Catasto fabbricati del Comune di Bari alla via Pietro Sette n. 3, piano S1, foglio 40 particella 1036 sub. 85, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11,



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

rendita catastale euro 65,90

è pervenuto

per compravendita trascritta ai nn.40009/6257 del 17.12.2003 a seguito di atto notarile pubblico per notaio Capano Concetta di Bari (BA) del 05.01.2004, repertorio n° 208/164.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla base del certificato notarile (**All. n. 6**) a firma del notaio Vincenzo Calderini, l'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Iscrizione ipoteca giudiziaria, iscritta il 22.10.2015 ai nn. 39121/5563, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Calderini Vincenzo di Bari (BA), a favore di Unipol Banca Spa con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna, V. Castiglione 25, C/o Avv. Michele Sarti, per capitale di € 17.944,21 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 23.900,00, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione;
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn. 53301/40648 in data 06 novembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep appello di Bari del 02 ottobre 2024, numero di repertorio 10174, a favore di per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- Iscrizione ipoteca giudiziaria, iscritta il 13.11.2015 ai nn. 42043/5988 a seguito di decreto ingiuntivo atto Tribunale di Bari del 3 novembre 2015 repertorio n. 7048/2015 a favore di Banca Popolare Pugliese Soc.coop.per Azioni con sede in Parabita (LE) C.F. 02848590754, domicilio ipotecario



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

eletto in Viale Papa Pio XII n.60 Bari, per capitale di € 39.567,96 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.000,00, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 2/36 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCT a Foglio 21 Particella 118, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 121, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 157, riportato in NCT a Foglio 23 Particella 7, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 457, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 459, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 467, riportato in NCT a Foglio 2 Particella 75, riportato in NCT a Foglio 2 Particella 76 non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 40 Particella 1036 Subalterno 85 sito nel comune di Bari oggetto della procedura.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a spese condominiali, in quanto si trova all'interno di un condominio.

Non esiste inoltre alcun assoggettamento dell'immobile al censo, livello o uso civico.

Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei dante causa (esecutati) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita.

REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari.

Dall'analisi degli atti è risultato che l'immobile risulta conforme a quanto riportato nella Concessione edilizia n.122/1990, istanza del 12 Marzo 1990 (**All. n.7**).

Pertanto lo stato dei luoghi risulta essere legittimo.



METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il **criterio di stima comparativo**, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro dell'unità immobiliare, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti autorimesse in vendita a Bari; con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Pietro Sette;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2025 per immobili della fascia semicentrale, codice di Zona C1, microzona 3 (**All. n. 8**);

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che il valore attribuito tiene conto dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*.

VALUTAZIONE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- o Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in via Pietro Sette e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

mediamente pari a €/m² 1.235,00;

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)** aggiornate al 2° Semestre del 2024:
 - Tra €/m² 950,00 e €/m² 1.250,00 per posti auto coperti.

Dall'analisi dei luoghi, può essere ragionevolmente assunto quale **valore unitario base per il posto auto €/m² 1.250,00.**

Con riferimento agli indici mercantili tipici del mercato di Bari, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato.

Pertanto la superficie commerciale sarà la seguente:

	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGUAGLIATA
Autorimessa	11,00 m ²	1,00	11,00 m ²
TOTALE			11,00 m²

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'intero Lotto risulta essere il seguente:

<p>VALORE TOTALE (LOTTO UNICO)</p> <p>€/m² 1.250,00 x m² 11,00 = € 13.750,00</p> <p>Diconsi Euro tredicimilasettecentocinquanta/00</p>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- abbattimento forfettario del 15%, per l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

€ 2.062,50

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

<p>€ 13.750,00 – € 2.062,50 = € 11.687,50</p> <p>in c.t. diconsi € 11.700,00</p> <p>Diconsi Euro undicimilasettecentoeuro/00</p>



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima del bene pignorato nel procedimento esecutivo R.G.E. 431/2024.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in **All. n 3**);
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario (**All. n 4**);
- acquisita documentazione urbanistico edilizia (**All. n 7**);

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- Individuato e descritto l'immobile oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- Ha verificato la legittimità urbanistica dell'immobile in questione;
- Stimato il valore commerciale dell'immobile.

Si riporta di seguito una tabella consuntiva nella quale:

- Viene individuato il lotto di vendita;
- Viene indicato il valore di mercato del lotto nonché il valore decurtato del 15%.

Spazio lasciato intenzionalmente vuoto



Promosso da

G.E.: Chiara CUTOLO

LOTTO UNICO	
Foglio	40
Particella	1036
Subalterno	85
Destinazione Bene	C/6 Posto Auto
Ubicazione Bene	Via Pietro Sette n.3
Valore del bene	€ 13.750,00
Valore del bene con abbattimento forfettario del 15% (in c.t.).	€ 11.700,00

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di 15 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dalla relazione

BARI, 26/10/2025

Con osservanza

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Vito Console Pentrelli

