

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Marisa Attollino

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

R.G.E. N. 314/23

GROUP SPV S.R.L.

contro

Arch. Enrica Irace

Via Marco Partipilo, 16 Bari

Cell. 349.5525679

e.irace@virgilio.it

enrica.irace@archiworldpec.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

GROUP SPV SRL

in danno di

R.G.E. N. 314/23

1.Premessa

La sottoscritta Arch. Enrica Irace, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.1414, nominata 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 13 marzo 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 Frediani Viviana;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto a Bari in data 22/09/1977;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in dette certificazioni;
- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e degli altri comproprietari, la sottoscritta ha proceduto all'immediata acquisizione degli stessi corredati delle eventuali relative note (vedi All.B).



3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire n. 1 sopralluogo (vedi All.A) presso il bene pignorato.

- 1) Mediante comunicazione effettuata dall'avv. Pietro Accettura, quale custode nominato per la procedura in oggetto, in data 11/04/2024 la sottoscritta si recava in Bari - Carbonara alla via Luigi Partipilo al civico 21. Giunta sul posto, alle ore 15:30 trovava sui luoghi la sig.ra _____ in qualità di esecutato e proprietaria del bene, l'avv. Pietro Accettura quale custode giudiziario del bene. In tale circostanza, appreso che il bene è locato, il C.T.U. eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di pignoramento. Alle ore 16:30 circa, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si chiudevano le operazioni peritali

La sottoscritta, nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato, ha svolto la sua attività peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio Tecnico del Comune di Bari, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

Il bene oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, è riportato sul verbale di pignoramento contro “ _____ ”, a favore di “GROUP SPV s.r.l.” trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 38012/28855 del 01/08/2023.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari – Zona censuaria 2 foglio 67; particella 400; sub 3; categoria A/3; classe 1;



consistenza 4 vani; superficie catastale totale 76mq; totale escluse aree scoperte 73mq; rendita € 351,19; via Luigi Partipilo n.21; piano 1 (vedi All.C-D-E). Confinante a nord con affaccio interno; a sud con via Luigi Partipilo; a ovest con altra ditta; a est con altra ditta.

Intestato a:

- - proprietà per 7/18 in
regime di separazione dei beni – c.f.: ;
- - proprietà da verificare –
c.f.:
- - proprietà da
verificare – c.f.: ;

3.2 Sommara descrizione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad uno stabile costituito da un edificio sito alla via Luigi Partipilo nr.21 in Carbonara - Bari, edificato intorno al 1962. L'immobile non è dotato di ascensore, all'unità immobiliare oggetto di stima si accede attraverso un portone prospiciente via Luigi Partipilo. Il corpo di fabbrica ha una forma abbastanza regolare, è composto da piano rialzato, piano primo e piano secondo. La struttura dell'immobile risulta composta da pilastri e travi ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell'edificio è rivestito con mattoncini di colore beige, con evidenziati i marcapiani mediante pitturazione al quarzo di colore grigio per le pareti e marrone per i solai dei balconi che sono confinati da una ringhiera metallica di colore marrone e bianco. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in buone condizioni.

A) Unità immobiliare: z. censuaria 2 - foglio 67 - part. 400 - sub 3



L'unità immobiliare è ubicata al piano primo salendo le scale a sinistra ed è costituita da soggiorno-pranzo, ripostiglio e cucina allestita nella veranda del balcone con affaccio interno, due camere ed un bagno il tutto completato da un balcone prospiciente via Luigi Partipilo (vedi All.F). La copertura di tutti gli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con soffitti piani e lisci (vedi All.G).

- *Finiture interne*: la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle di ceramica con battiscopa in tinta unita di colore nero. Il bagno si presenta rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro che rivestono le pareti per tutta la loro altezza e la cucina risulta ubicata nel balcone confinato dalla veranda. La finitura delle pareti di tutti gli altri ambienti è realizzata con pittura di colori in tinte chiare, le coperture si presentano lisce e tinteggiate di colore bianco.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è del tipo blindato e costituita da un battente. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con vetrocamera, avvolgibili e dotati di inferriate di protezione tinteggiate di colore chiaro. Le porte interne sono laccate con colore bianco e presentano imbotti di colore nero.

- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca-doccia.

- *Superfici esterne*: La pavimentazione esterna del balcone è stata realizzata con piastrelle di ceramica antigeliva in buone condizioni.

- *Impianti presenti*:

- idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, alimentato da caldaia;
- riscaldamento del tipo autonomo a gas, realizzato con caldaia e dotato di termoarredi, si precisa che secondo quanto dichiarato in fase di sopralluogo non risulta funzionante;



- elettrico non adeguato alla normativa vigente e parzialmente fuori traccia;
- condizionamento composto da split funzionanti parzialmente.;
- autoclave condominiale ubicato in giardino.

Inoltre, sono presenti impianto TV e citofonico.

Si evidenzia che il bene, durante il corso del sopralluogo, è risultato difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza. In particolare, si precisa che è stata realizzata la cucina confinando il balcone interno con una veranda e che per tale difformità non è stata reperita alcuna documentazione che ne attesti la regolarità edilizia motivo per cui risulta essere abusiva. Per tali motivi la veranda, nel calcolo delle superfici, sarà considerata come balcone.

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 D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso-disimpegno	mq 2,71
Soggiorno-pranzo	mq 16,50
Bagno	mq 4,43
Camera 1	mq 20,61
Camera 2	mq 12,67
TOTALE	mq 56,92

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	56,92 mq
Superficie balconi (10,78mqx1/4=2,70mq)	10,78mq
Superficie lorda 56,92mqx20%=11,38mq	56,92mq+11,38mq=68,30mq
Superficie commerciale	68,30+2,70= 71,00mq



3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene ubicato in Bari è stato realizzato intorno al 1962 con Licenza di Costruzione n.132 per la “*costruzione casa – via Partipilo – Carbonara*” (vedi All.H).

3.4 Verifica regolarità edilizia

La sottoscritta ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Il bene, sito in Bari, è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 132 per la “*costruzione casa – via Partipilo – Carbonara*” (vedi All.H). Successivamente veniva rilasciata ulteriore Licenza di Costruzione n. 536 del 12/04/1966 relativamente ai lavori per “*sopralzo casa – via Luigi Partipilo n.21 Carbonara*” (vedi All.I-L). alla quale seguiva variante della quale si allega estratto degli elaborati grafici. (vedi All.M). In data 18/05/1967 è stato emesso certificato di collaudo a firma dell’arch. Franco Martino (vedi All.N) ed in data 21/12/1967 il Comune di Bari ha dichiarato abitabile il bene oggetto di pignoramento (vedi All.O).

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 Bari – Zona censuaria 2 foglio 67; particella 400; sub 3; categoria A/3; classe 1; consistenza 4 vani; superficie catastale totale 76mq; totale escluse aree scoperte 73mq; rendita € 351,19; via Luigi Partipilo n.21; piano 1 (vedi All.C-D-E).



3.7 Comproprietari

Il bene risulta intestato a:

- _____ - proprietà per 7/18 in regime di separazione dei beni – c.f.:
- _____ - proprietà da verificare – c.f.: _____ ;
- _____ - proprietà da verificare – c.f.: _____ .

La sottoscritta precisa che il bene è indiviso ed indivisibile e che, dalla nota di trascrizione del pignoramento e dal certificato notarile in atti, la quota di proprietà della sig.ra _____ risulta per il diritto di intera proprietà.

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) Unità immobiliare: z. censuaria 2 - foglio 67 - part. 400 - sub 3

- 1) - alla sig.ra _____ per 7/18, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Teresa Castellaneta di Bari in data 15 dicembre 2004 numero 32603/4294 di repertorio, trascritto a Bari il 29 dicembre 2004 ai nr.41054/64255, con il quale acquistava dal sig. _____ nato a _____, la citata quota di 7/18 di piena proprietà sull'immobile in comune di Bari (BA) censito al NCEU fg67 part.400 sub.3 nat. A/3 vani 4.0 piano 1 Via Luigi Partipilo n.21;
- 2) – ai sig.ri _____ per 7/18 e _____ per 7/18 in forza della cessione di diritti rogito notaio Carmela Moncelli di Carbonara di Bari in data 14 novembre 1991 ai numeri 33212/43266, con il quale



ricevevano dai sig.ri

la citata quota di 14/18 (ovvero 7/9) di piena proprietà sull'immobile in comune di Bari (BA) censito al NCEU fg67 part.400 sub.3 nat. A/3 vani 4.0 piano 1 Via Luigi Partipilo n.21;

3) – ai sig.ri per 4/18 (ovvero 2/9), per 4/18 (ovvero 2/9) e per 6/18 (ovvero 3/9), in forza della denuncia di successione nr.9 volume 905 presentata all'Ufficio del Registro di Bari in data 30 ottobre 1985 e trascritta a Bari il 12 novembre 1988 ai numeri 28597/37492, in morte della sig.ra

e deceduta in data 8 maggio 1985; nell'eredità devoluta per legge rientrava il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Bari (BA) censito al NCEU fg67 part.400 sub.3 nat. A/3 vani 4.0. L'accettazione tacita di eredità in favore di è stata trascritta a Bari il 2 febbraio 2023 ai numeri 3770/5084.

4) -alla sig.ra , l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di donazione rogito notaio Viceconte di Ceglie del Campo in data 16 settembre 1977, trascritto a Bari il 22 settembre 1977 ai numeri 20277/22962.

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** nn.1841/9987 del 4 marzo 2008 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo in data 27 febbraio 2008, numero 6368/1424 di repertorio, per complessivi euro 300.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, durata 15 anni

A favore: BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI sede Cosenza (CS) c.f. 13336590156 Domicilio ipotecario eletto Cosenza – Viale Crati

Contro:

Debitore non datore:

. sede BARI (BA) c.f.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Bari (BA) NCEU fg67 part.400 sub.3 nat. A/3 vani 4.0 piano 1 Via Luigi Partipilo n.21 ... omissis... un altro soggetto e un altro immobile estranei all'ispezione.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

- **Trascrizione** nn.28855/38012 del 1° (primo) agosto 2023 – Verbale di pignoramento immobili.

Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 14 luglio 2023, numero 5466 di repertorio.

A favore: GROUP SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05197150260

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Bari (BA) NCEU fg67 part.400 sub.3 nat. A/3 vani 4.0 piano 1 Via Luigi Partipilo n.21



A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3.9 Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come evidente dalla documentazione in atti, 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 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 a gennaio 2025.

LOTTO UNICO

A) Unità immobiliare: z. censuaria 2 - foglio 67 - part. 400 - sub 3

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 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 pari a

$$(k_1) = 1$$

(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 mancanza



delle certificazioni di cui devono essere corredati gli impianti, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_2) = 0,95$

(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 pari a $(k_3) = 1$

(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 pari a $(k_4) = 1$

(k_5) – 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 $(k_5) = 1$

(k_6) – 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 se non nella veranda abusiva e 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

$$(k_6) = 0,99$$

(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 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 gennaio 2025 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 1.000,00€/mq e 1.500,00€/mq

- sup. commerciale: 71,00mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = \text{mq } 71,00 \times \text{€ } 1.250,00 \cong \text{€ } 88.750,00$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,99 \times 1 \times 1) \times \text{€ } 88.750,00] \cong \text{€ } 83.470,00$$

La sottoscritta, avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per ripristinare quanto legittimato.



Si considera il costo relativo ai ripristini dello stato legittimato e reperito presso gli uffici di competenza inerente la rimozione della veranda abusiva, che risulta pari a circa €2.500,00.

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo orientativo necessario per il ripristino del balcone, per cui si ottiene:

$$83.470,00 - 2.500,00 \cong 80.970,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 80.970,00 – 15% \cong € 68.825,00

Il valore del lotto risulta pari a: € 68.825,00

3.11 Lotti

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

Lotto unico:

A) Unità immobiliare - piano primo

- Valore € 68.825,00;
- superficie commerciale pari a circa mq 71,00;
- confinante a nord con affaccio interno; a sud con via Luigi Partipilo; a ovest con altra ditta; a est con altra ditta.

3.12 Stato di possesso dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata concessa in comodato gratuito ad uso abitativo alla sig.ra

. Il contratto di comodato registrato in data 16 gennaio 2018 (vedi All.O) al nr 441 serie 3, ha la durata di anni 10 a decorrere dal giorno 20/01/2017 con scadenza 20/12/2027. Nel contratto è precisato che *“Alla scadenza del termine convenuto il comodatario è obbligato a restituire l'immobile oggetto del presente contratto”*.



A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. apprendeva che l'immobile non è gestito da alcuna amministrazione condominiale.

3.12 Procedura espropriativa

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.14 Verifica insistenza del bene in zona ZES

Così come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo G.E., la sottoscritta ha provveduto ad effettuare la ricerca presso il portale indicato per verificare se i beni ricadessero in zona ZES (Zona Economica Speciale). Tale ricerca ha dato esito negativo.

CONCLUSIONI

Si precisa che la sottoscritta nelle valutazioni ha tenuto conto delle peculiarità delle unità immobiliari. 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 19 gennaio 2025

Il C.T.U.
arch. Enrica Irace

