

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 422/2024

promosso da :

XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX'

LOTTO 1: Unità immobiliare sita in Giovinazzo (Bari) via Prima traversa di Via Molfetta, 19, piano quarto, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1717, sub 22

GIUDICE: dott.ssa: Marina CAVALLO

C.T.U. : arch. : Gemma RADICCHIO

Relazione di stima del Consulente tecnico d'Ufficio

PREMESSA

La dott.ssa Marina Cavallo, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 422/2024 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, promosso dal sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX, in danno di:

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXXCF:

XXXXXXXXXXXX in data 13/03/2025 ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito che si è avvenuto in data 01 aprile 2025.

(all. 1-2)

Il bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare a favore sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX trascritto presso Agenzia delle Entrate di Bari ai numeri di registro particolare 49803 e registro generale 38004 in data 16 ottobre 2024 in danno di:

- XXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX XXXXXXXXCF:

XXXXXXXXXXXX è il seguente:

1) Abitazione sita a Giovinazzo (Ba) in via Molfetta 19 piano quarto,

riportata in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1717, sub 22 cat. A/3

Relativamente al bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel decreto di nomina regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

1.1 CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

L'appartamento sito in Giovinazzo (Bari), in via prima traversa di Via Molfetta, 19 piano quarto riportato in Catasto Fabbricati fg. 3, p.lla 1717, sub 22 cat. A/3 come risulta dalle Certificazioni ipocatastali in atti è per la piena proprietà del signor XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (Pa) il XXXXXXXXXXXXX.

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile riportato in catasto fg. 3, p.lla 1717, sub 22, come si evince dalle Certificazioni ipocatastali in atti, è pervenuto per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà al signor XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del Notaio Puglisi Stefano del 24 febbraio 2020 repertorio n. 5858/4390 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 19 marzo 2020 al numero di registro generale 12864 e numero registro particolare 9589 dal signor XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX in data CF: XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di piena

proprietà dell'immobile sito nel Comune di Giovinazzo (BA) di cui alla procedura.

L'immobile riportato in catasto al Fg 3 p.la 1717 sub 22, come si evince dalle Certificazioni ipocatastali in atti, è pervenuto:

- per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà al signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX con atto di compravendita del Notaio Vito Carusi del 25 luglio 1988 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 29/07/1988 al numero di registro generale 25945 e numero registro particolare 19862 dal signor XXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Giovinazzo (BA) di cui al pignoramento.

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Le certificazioni ipocatastali prodotte dal creditore procedente non sono state integrate dalla scrivente.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 11 aprile 2025 alle h. 16.00 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento. Sono presenti l'avvocato Gianfranca Caputo custode dell'immobile, il signor

XXXXXXXXXX che ha dichiarato di essere il locatario dell'immobile, la moglie XXXXXXXXXXXXX che hanno consentito l'accesso nei luoghi previsti.

La scrivente ha eseguito un rilievo grafico e fotografico dell'immobile, alle ore 17:00 si sono concluse le operazioni peritali ed il verbale è stato chiuso (allegato 3).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un appartamento sito al piano quarto composto da ingresso soggiorno - cucina, due camere, un bagno e ripostiglio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Giovinazzo (allegato 4: visura catastale del 07/04/2025)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
3	1717	22		A/3	5	5,5 vani	426,08
Indirizzo		Traversa Prima di Via Molfetta, 19 piano 4					

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO

L'immobile oggetto della stima è situato in Giovinazzo Traversa Prima di Via Molfetta al civico 19, a nord ovest rispetto al centro di Giovinazzo in

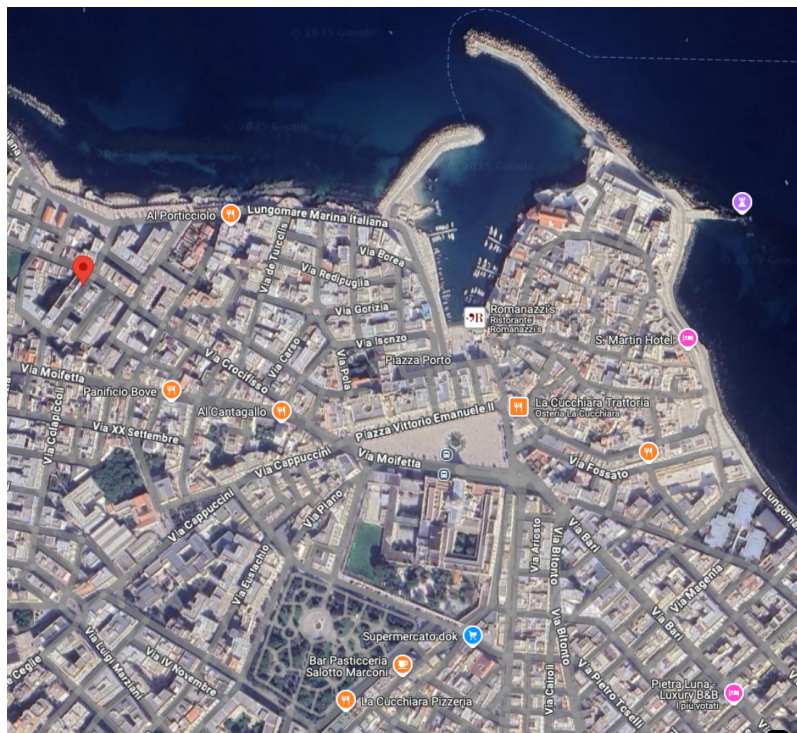
una zona servita ben collegata con tutti gli altri quartieri della città.

IL FABBRICATO

L'appartamento oggetto di stima è inserito in un fabbricato che si sviluppa su 6 piani fuori terra, servito da un corpo scala e da un ascensore. La struttura è in laterocemento, la facciata si presenta finita con pittura al quarzo mentre il piano terra è rivestito da lastre di pietra.

I serramenti sono in alluminio, gli elementi oscuranti sono tapparelle in pvc, i balconi hanno ringhiere in ferro e la porta di accesso all'appartamento è blindata.

Nel complesso le finiture dell'immobile sono discrete così come le condizioni di manutenzione.



Inquadramento urbano

Il portone consente l'accesso all'atrio dell'immobile ed al vano scala pavimentato in lastre di marmo e rivestito a metà altezza da piastrelline in gres. (**Foto 1- Prospetto del complesso edilizio – Foto 2 portone di accesso- Foto 3 vano scala**)

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano quarto rispetto al piano stradale, è composto da ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno e ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene dalla porta posta a destra rispetto a chi sale le scale. Dalla porta blindata di accesso (**Foto 4**) si entra in un ampio ingresso dal quale a destra si accede alla cameretta, di fronte all'ingresso vi è la porta del soggiorno, mentre sulla sinistra si articola un piccolo corridoio di disimpegno dal quale si accede a sinistra al ripostiglio, a seguire troviamo la cucina mentre al centro c'è il bagno e a destra la camera da letto.

La cucina è completa di rubinetto del gas ed impianto idrico e di scarico per il lavello, è illuminata ed areata da una porta finestra con accesso diretto al balcone con affaccio su seconda traversa di Via Crocifisso. (**Foto 5**)

Il soggiorno è l'ambiente più grande dell'appartamento ed è illuminato ed areato dalla porta finestra prospiciente il balcone su Prima Traversa di Via Molfetta. (**Foto 6- foto 13**)

La cameretta, posta sulla destra entrando nell'appartamento, è illuminata ed areata da una porta finestra prospiciente il balcone su Prima Traversa di Via Molfetta, (**Foto 7- Foto 13**) mentre le camere da letto ha affaccio sul balcone prospiciente seconda traversa di Via Crocifisso, ed è ben illuminate ed areate. (**Foto 8- Foto 10**)

Il bagno, illuminato da una finestra che si affaccia balcone prospiciente seconda traversa di Via Crocifisso è rivestito in ceramica di colore chiaro, mentre il pavimento è in ceramica di colore mattone ed è completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in vetro-china: bidet, wc, lavabo, e vasca da bagno. Nel bagno è presente anche l'attacco per la lavatrice. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico. (**Foto 9**)

La superficie dell'appartamento è pavimentata con piastrelle di marmo, gli infissi sono in alluminio, le tapparelle sono in pvc, le porte interne sono in legno in uno stato di manutenzione discreta, c'è da segnalare che nel bagno sono presenti evidenti macchie di umidità sul soffitto proveniente dal terrazzo del piano sovrastante. Distacchi di intonaco a soffitto causati dall'umidità proveniente dal terrazzo del piano superiore sono presenti anche a soffitto nel soggiorno e su entrambi i balconi dell'appartamento. (**Foto 11- Foto 12- Foto 14**)

L'appartamento ha un'altezza utile di circa 3,00 mt, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo

di punti luce posti al soffitto e di prese con placche in alluminio; vi è l'impianto televisivo, il citofono, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas autonoma ed è presente uno split per aria condizionata in camera da letto che però è stato montato dall'attuale locatario dell'immobile.

L'appartamento oggetto del pignoramento essendo libero su due lati, è molto luminoso e soleggiato e gode anche di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. (*planimetria catastale: allegato 5 pianta: allegato 6*).

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali, si presenta in uno stato di manutenzione discreta.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: travi e pilastri
- pareti esterne: finita con pittura al quarzo
- infissi esterni: in anticorodal con tapparelle in pvc
- Pavimentazione interna: pavimento in marmo e ceramica in bagno;
- Infissi interni: porte in legno;
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: ducotone

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante;
- Idrico: sottotraccia;
- Termico: autonomo

- Impianto citofono

Condizioni di manutenzione complessive: discrete

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

*Si aggiungono quindi le superfici pertinentziali trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione *K* per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 3– Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Appartamento p. quarto	95	1,00	95,00
Balconi	19,50	0,25	4,86
TOTALE			mq. 99,86

Totale superficie convenzionale = mq. 99,86

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato edificato in

virtù di Concessione edilizia 188 rilasciata dal comune di Giovinazzo in data 31/08/1968S e successiva concessione edilizia in variante n. 43/1970. L'edificio non è privo di agibilità

Successivamente non sono state apportate modifiche o effettuate opere abusive o variazioni essenziali.

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 14/04/1971, richiesta in data 7/04/2025 è conforme allo stato dei luoghi attuale.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'appartamento è occupato dal signor XXXXXXXXXXX e famiglia in forza di contratto di locazione della durata di tre anni con proroga biennale stipulato con il signor XXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXe registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di XXXXXXXXXXX 1 in data 05/03/2021 e quindi in data anteriore sia al pignoramento (16/09/2024) che alla trascrizione dell'azione revocatoria della compravendita dell'immobile suddetto (30/03/2022) e della sentenza che l'ha accolta (05/05/2023). Pertanto il predetto contratto è opponibile alla procedura;. (*allegato 7*)

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 5 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

TABELLA 5 – VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Regolarizzazione Spese Condominiali	SI
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Regolarizzazione planimetria catastale	NO
Regolarizzazione edilizia	NO

Da accertamenti svolti presso l'Amministratore di Condominio è emerso che la il signor XXXXXXXXXXXXX ha una situazione debitoria nei confronti del Condominio pari ad € 769,73 di cui 651,32 relativi al rendiconto anno 2024 e €118,41 relativi all'acconto dovuto per impianto ascensore. Come si evince dal riparto allegato (*allegato 8*)

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione ipocatastale presente in atti, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

[n. 49803/38004 del 16/10/2024](#)

[Pignoramento immobiliare](#)

A favore di :

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

gravante sul bene:

Abitazione sita a *Giovinazzo (Ba)* in traversa Prima di Via Molfetta, 19 piano quarto, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1717, sub 22

- [n. 21307/15745 del 27/04/2022](#)
- [Domanda Giudiziale](#)

Accertamento simulazione Atti

A favore di :

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il 0XXXXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXX

gravante **sul bene**:

Abitazione sita a *Giovinazzo (Ba)* in traversa Prima di Via Molfetta, 19
piano quarto, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1717, sub 22

- [n. 34495/3695 del 13/07/2023](#)
- [Atto giudiziario](#)

A favore di :

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il 0XXXXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXX

gravante **sul bene**:

Abitazione sita a Giovinazzo (Ba) in traversa Prima di Via Molfetta, 19 piano quarto, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1717, sub 22

Il Tribunale di XXXXXXXXXXX ha dichiarato inefficacie nei confronti di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX l'atto di compravendita stipulato da XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXi n data 24/02/2020 a rogito notaio XXXXXXXXXXXXX, rep. 5858 e racc. 4390, trascritto a Bari il 19/03/2020 ai nn. 12864/9589

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili

paragonabili a quelli oggetto di stima presso:

- agenzie di intermediazione;

Consultando:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è giunti al valore riportato nella tabella 7:

Tabella 7 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

	LOTTO	mq.	€/ mq	Valore €
1	Appartamento al piano quarto sito in Giovinazzo, traversa prima di via Molfetta, 19 riportato in Catasto Fabbricati al fg. 3 p.lla 1717 sub 22	99,86	1.500,00	149.790,00

Al valore stimato sarà necessario sottrarre:

- il coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'immobile mediocre pari: 0,9
- coefficiente di vetusta: (immobile con più di 50 anni): 0,80
- - coefficiente di mancata disponibilità (immobile locato): 0,90

$$K = 0,90 \times 0,90 \times 0,8 = 0,65$$

$$\text{€ } 149.790,00 \times 0,65 = \text{€ } 97.363,50$$

Le spese insolite condominiali pari ad € 769,73

VALORE STIMATO = 96.594,27

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 17 pagine (escluso la copertina), n.14 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito,

ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

1	Decreto di Nomina
2	Verbale di giuramento
3	Verbale di Sopralluogo
4	Visura catastale del 07/04/2025
5	Planimetria catastale
6	Planimetria dell'immobile
7	Documentazione fotografica
8	Contratto di locazione
9	Riparto condominio

Bari, 20 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gemma Radicchio



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Gemma Radicchio". Below the signature is a blue circular stamp. The text in the stamp, starting from the top and moving clockwise, includes: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI", "N. 966", and "DR. Arch. GEMMA RADICCHIO".