

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 500/2021
promosso da :
PENELOPE SPV srl
contro

LOTTO 1: Unità immobiliare sita in Grumo Appula, contrada Pozzo Mellitto piano terra, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 56 , p.IIa 154 , sub 1

Relazione
Del consulente Tecnico d'Ufficio

GIUDICE: dott.ssa: Marina CAVALLO
C.T.U. : arch. : Gemma RADICCHIO

Relazione di stima

PREMESSA

La dott.ssa Marina Cavallo Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 500/218 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, promosso da Penelope SPV srl in danno di:

in data 05/04/20218 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 avvenuto in data 11 aprile 2022. (all.1-2)

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di Penelope SPV srl trascritto a Bari in data 22/11/2021 ai **nn. 56559 – 42114** in danno di:

sono i seguenti:

- 1) Unità immobiliare sita a Grumo Appula (Ba) località Mellitto Contrada Pozzo Mellitto snc (già piscina dei Sali) piano terra, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 56, p.lla 154, sub 1 cat. A/7 vani 6

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'unità immobiliare sita a Grumo Appula via Piscina dei Sali snc piano terra, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 56, p.lla 154 cat. A/7 come risulta da certificazione ipocatastale del 25/07/2022 (all. 3) è per la proprietà pari ad 1/1 della signora

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare sita a Grumo Appula via Piscina dei Sali snc piano terra è pervenuta per la proprietà pari a 5/6 in virtù di atto di compravendita per atto del notaio Giuseppe Palmisano del 23/11/2004 trascritto a Bari il 21/12/2004 ai n. 62737/40158 del registro generale e particolare da

per la quota pari a 2/6,

per la quota pari a 1/6,

per la quota pari a 1/6,

per la quota pari a 1/6. La quota pari ad 1/6 è pervenuta per atto di successione del 14/10/1999 Repertorio 41/28 trascritto il 24/08/2002 ai nn 27296/37646

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

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente è stata integrata dalla scrivente mediante l'acquisizione delle note di iscrizione e trascrizione al ventennio nonché dell'atto di compravendita. (all. 3)

2. OPERAZIONI PERITALI

[Operazioni peritali del 13 luglio 2022](#)

Il giorno 13 luglio 2022 alle h. 19.00 la scrivente insieme all'Avv. Pietro Accettura nominato custode del compendio immobiliare si è recata per la terza volta presso l'immobile oggetto di pignoramento.

L'accesso è stato reso possibile in virtù della presenza della signora

che detiene le chiavi per conto della signora

e residente a Grumo Appula località Contrada

Pozzo Mellitto snc che si è dichiarata promissaria acquirente dell'immobile in virtù di contratto preliminare di compravendita del 10/01/2013 sottoscritto unitamente ad un contratto di locazione finalizzato all'acquisto dell'immobile.

Il CTU ha eseguito un rilievo grafico e fotografico dell'immobile sito al piano terra constatando una diversa distribuzione interna nonché un ampliamento dell'immobile.

Alle h. 19.30 il verbale è stato chiuso. (allegato 4: verbale di sopralluogo).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un'unità immobiliare composta due camere un soggiorno oltre servizi utilizzata come agriturismo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Grumo Appula (allegato 5 : visura catastale del 23/06/2022)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

Foglio 56 P.IIa 154 sub 1 cat. A/7 classe

Indirizzo: Via Piscina dei Sali piano terra

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

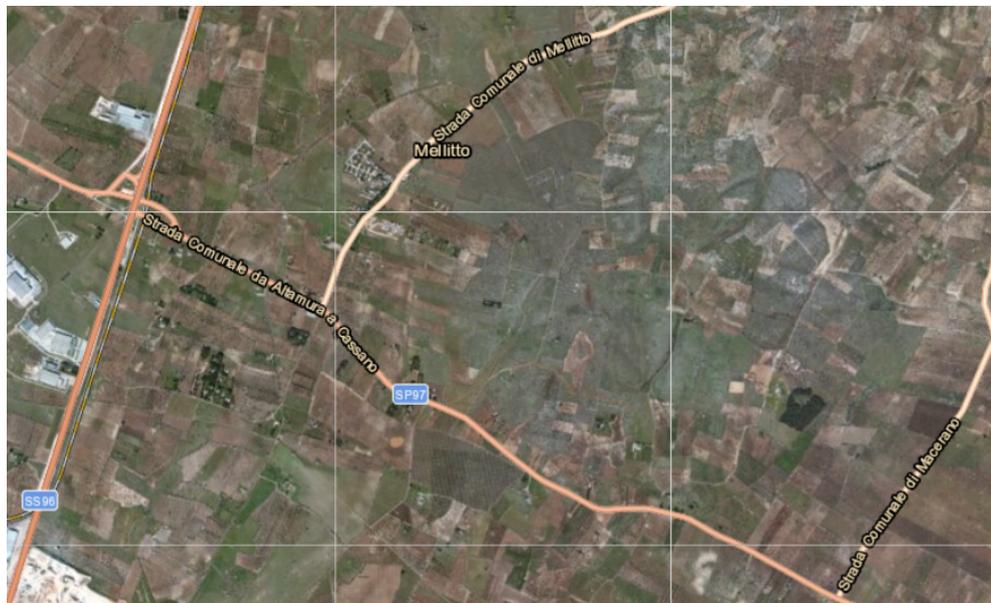
proprietà 1/100

COERENZE

L'immobile in oggetto confina con Contrada Pozzo Mellitto snc (già piscina dei Sali) e con area di pertinenza.

3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO

L'immobile oggetto della stima è situato in Contrada Pozzo Mellitto, nella periferia del comune di Grumo Appula.



Inquadramento urbano

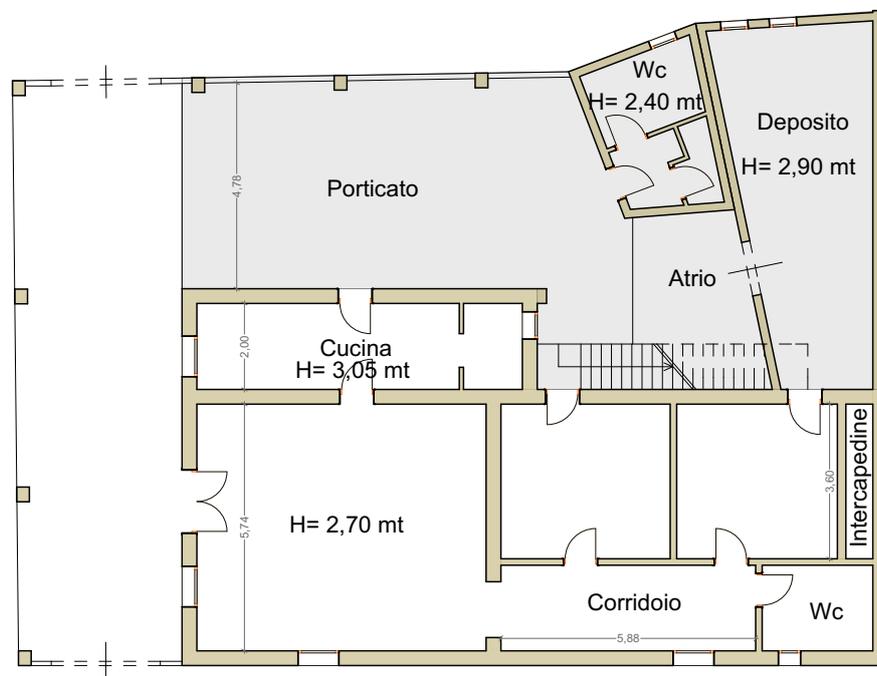
IL FABBRICATO

Si tratta di un fabbricato che si sviluppa su 1 piano fuori terra con la struttura in laterocemento, la facciata finita con pittura a quarzo e i serramenti in anticorodal. Nel complesso le finiture dell'immobile sono mediocri così come le condizioni di manutenzione. Da Contrada Pozzo Mellitto snc un cancello in ferro consente l'accesso all'atrio su cui è posta la porta di ingresso (**Foto 1- Prospetto del complesso edilizio – Foto 2 ingresso**)

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e un grande ripostiglio. Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno e da qui ad un corridoio di distribuzione che consente l'accesso alle camere e al bagno. (Foto 3-4) La cucina è posta accanto al soggiorno, è illuminata da una finestra prospiciente l'atrio esterno ed è completa di rubinetto del gas ed impianto idrico e di scarico per il lavello.

Nel corso delle operazioni peritali la scrivente ha accertato che il porticato esistente che circondava l'immobile è stato in parte chiuso per creare una veranda ed un bagno. Ciò ha comportato che le due camere da letto, originariamente illuminate ed areate da finestre con affaccio sul portico esterno,



PIANO TERRA

attualmente si affacciano nella veranda .

Il bagno, è rivestito in ceramica di colore chiaro formato 20x20 ed è completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in vetro-china: bidet, wc, lavabo, e doccia. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico.

La superficie dell'appartamento è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore chiaro, gli infissi sono in anticorodal, le porte interne sono in legno in uno stato di manutenzione mediocre. L'appartamento ha un'altezza utile di circa 3,20 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 non a norma; vi è l'impianto televisivo, il citofono. L'appartamento oggetto del pignoramento essendo libero su due lati, non è molto luminoso e soleggiato e non gode anche di una buona ventilazione degli ambienti; anche l'illuminazione naturale non può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. (*planimetria catastale: allegato 6 pianta: allegato 7*).

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

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 pertinentiali 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	122	1,00	122,00
Portico	109	0,10	27,25
Area pertinenza	3500	1,00	3.500

Totale superficie convenzionale = mq. 149,25

Totale superficie area pertinenza = mq. 3.500,00

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'abitazione oggetto di stima è stata edificata in data anteriore al 1967.

Nel corso delle operazioni peritali la scrivente ha accertato che nel corso degli anni l'abitazione

- è stata ampliata mediante la realizzazione di un vano deposito ed un bagno per i quali era stata presentata al comune di Grumo Appula in data 21/05/2004 con il n. 7323 istanza di definizione di illecito edilizio.

A seguito delle verifiche eseguite presso il Comune di Grumo la scrivente ha accertato che è stato espresso diniego al rilascio del permesso di costruire di cui alla pratica 170/2004 in data 24/04/2009. (*allegato 8*)

- è stato chiuso il porticato esistente senza nessun titolo edilizio.

La superficie complessiva priva di legittimità è pari a 149,00 mq

Per la regolarizzazione del bene è necessario:

Demolizione opere realizzate illegittimamente per un costo presunto di

€ 20 x 149 mq = 2.980,00

Presentazione pratica cila per la demolizione per un costo presunto di

€ 1.000,00

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 21/07/1006, richiesta in data 23/06/2022 non è conforme allo stato dei luoghi attuale. Per la regolarizzazione catastale, dopo la demolizione, sarà necessario presentare pratica docfa per un costo presunto pari ad € 600,00

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'appartamento è utilizzato dalla signora

in virtù di compromesso preliminare di compravendita del

10/01/2013 (*allegato 9*)

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIZIONI

[n. 56559/42114 del 22/11/2021](#)

[Pignoramento immobiliare](#)

A favore di Penelope SPV srl contro

gravante **sul bene:**

Unità immobiliare sita a Grumo Appula via Piscina dei Sali snc piano terra,
riportata in Catasto Fabbricati al fg. 56, p.lla 154 sub 1

ISCRIZIONI:

- [n. 3598/18184 del 14/04/2005](#)

- [Ipoteca Volontaria](#)

A favore di Penelope SPV srl contro

per atto del Notaio Maria Chiara

Tatarano del 13/04/2005 Repertorio 19502/11224 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario gravante **sul bene:**

Unità immobiliare sita a Grumo Appula via Piscina dei Sali snc piano terra, riportata in Catasto Fabbricati al 502. 56, p.IIa 154

- [n. 7682/42037 del 28/07/2006](#)

- [Ipoteca Volontaria](#)

A favore di Penelope SPV srl contro

per atto del Notaio Maria Chiara

Tatarano del 26/07/2006 Repertorio 22623/13161 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario gravante **sul bene:**

Unità immobiliare sita a Grumo Appula via Piscina dei Sali snc piano terra, riportata in Catasto Fabbricati al 502. 56, p.IIa 154

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 :

- •il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari;
- •la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è

giunti al valore riportato nella tabella 7:

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 terra sito in Grumo Appula, contrada pozzo Mellitto riportato in Catasto Fabbricati al fg.56 p.lla154 sub1-	149,25	1000,00	149.250,00
	Area di pertinenza	3.500	30,00	105.000,00
	TOTALE			254.250,00

A detrarre:

-Spese per la regolarizzazione edilizia:	€ 1.000,00
Spese demolizione	€ 2.980,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 600,00

TOTALE

€ 4.580,00

Valore immobile: € 254.250,00 - € 4.580,00 = € 249.680,00

VALORE STIMATO = 249.680,00

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 14 pagine (escluso la copertina), n.4 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	Ispezione ipotecaria
4	Verbale di Sopralluogo
5	Visura catastale
6	Planimetria catastale
7	Planimetria dell'immobile
8	Certificazione diniego Comune di Grumo Appula
9	Contratto compravendita
10	Documentazione fotografica

Bari, 03 agosto 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gemma Radicchio

