



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 749/2019 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione di stima del bene pignorato

Promosso da:

con l'avv. Francesco Biga



In danno di:



Pasqua Genchi Architetto

via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282 /3402710808-
e-mail: archpasquagenchi@libero.it-pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it



INDICE

PREMESSA

- A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ACCESSO ALLO STESSO
- B. DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE
- C. DESCRIZIONE DEL BENE
- D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- E. VALUTAZIONE DEL BENE
- F. CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

La sottoscritta, dott. Arch. Genchi Pasqua, nata a Bari il 21/02/1973, C.F. GNCPSQ73B61A662Y, P.IVA n. 06627710723, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n. 2216, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del tribunale di Bari, al n. 388, residente in Bari al vico Duca D'Aosta n. 7 ed avente studio in Bari alla via Roberto da Bari n. 108, il giorno 23 aprile 2020 ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 749/2019 E.I., giusta nomina del G.E. Dott.ssa Cutolo Chiara.

A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ACCESSO ALLO STESSO

Il bene oggetto della procedura è di seguito riportato:

- proprietà di 1/1, di un'unità immobiliare destinata ad abitazione (catastalmente cat. A/3), sita nel Comune di Gioia del Colle, provincia di Bari, con accesso al civico 6 di piazza Don Luigi Sturzo (già c.so V. Emanuele n. 271). La stessa unità immobiliare situata al piano secondo e seminterrato, si compone di quattro vani ed accessori.

A seguito della visione e ritiro del fascicolo degli atti presente in cancelleria, avvenuto in data 22/04/2020, e previa analisi e studio dello stesso fascicolo, la scrivente fissava, di concerto con il custode avv. Angela Antonicelli, per le ore 9:30 di venerdì 17 luglio 2020 la data dell'incontro da effettuarsi presso la suddetta unità immobiliare, comunicandola a mezzo di raccomandata A/R n. 05233762940-8 inviata alla debitrice esecutata in data 09/07/2020. Tale raccomandata, veniva restituita al mittente in data 13/07/2020. Successivamente a tale comunicazione, il custode avv. Angela Antonicelli riusciva ad avere un colloquio telefonico con il marito della debitrice esecutata e lo stesso contattava la scrivente. Il predetto sopralluogo, veniva dunque fissato, per il giorno 23 settembre 2020, alle ore 9:30, al fine di dare inizio alle operazioni peritali (**allegato H**). La debitrice esecutata dichiarava, nell'occasione, di essere domiciliata in Gioia del Colle, alla via Antonio De Curtis n. 10.

B. DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Con nota di deposito in data 09/03/2020 il creditore procedente depositava la certificazione notarile sostitutiva nonché la visura storica ed attuale inerenti la storia catastale dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

Si precisa che la certificazione notarile, risale al ventennio precedente la data del 28/01/2020 e reca al suo interno i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Di seguito quanto è riportato in Catasto e quanto è riportato nella certificazione notarile:

- *relativamente all'**abitazione** sita nel Comune di Gioia del Colle, provincia di Bari, con accesso al civico 6 di piazza Don Luigi Sturzo, situata al piano secondo e al piano seminterrato (cantina pertinenziale), e con una consistenza pari a 5,5 vani; Catasto Fabbricati di Bari, Comune di Gioia del Colle, fg. 44 – p.IIa.*

Pagina | 3

Pasqua Genchi Architetto

via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282 /3402710808-

e-mail: archpasquagenchi@libero.it-pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

355 – sub. 5; dati derivanti da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE (precedentemente dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 30/10/2013, PROT. N. BA0351241 IN ATTI DAL 30/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE N. 109002.1/2013):

1. nn. 7644-6832 – TRASCRITTO IN DATA 04/03/1980 - ATTO DI COMPRAVENDITA

A favore:

Proprietà 1/1

Contro:

Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

Notaio Simonetti Vito

2. nn. 28113-42527 – TRASCRITTO IN DATA 29/09/2009 - ATTO DI COMPRAVENDITA

A favore:

Proprietà 1/1

Contro:

Proprietà 1/1

Notaio Reboli Francesco

3. nn. 42528-8772 – 29/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore:

Banca Meridiana S.P.A.

Proprietà 1/1

contro:

Proprietà 1/1

Notaio Reboli Francesco

4. nn. 3621-2760 – TRASCRITTO IN DATA 28/01/2020 – ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Proprietà 1/1

contro:

Proprietà 1/1

In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari

L'ispezione ipotecaria (allegato D) effettuata dalla scrivente e recante la data del 26/03/2021, non riporta la presenza di formalità successive.

C. DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione catastale

L'unità immobiliare destinata ad ABITAZIONE è iscritta al Catasto (allegato C) come segue:

Comune di Gioia del Colle								
Provincia di Bari								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	355	5		A/3	3	5,5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte**:96 m ²	Euro 497,09
Indirizzo			P.zza Don Luigi Sturzo n. 6 piano: 2-S1;					

In relazione alle caratteristiche del bene suddetto, per quanto concerne l'applicazione dell'esenzione IVA come da art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72 (che riguarda: "le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter..."), la scrivente ritiene plausibile che il trasferimento **da debitori eseguiti in quanto soggetti privati**, dell'immobile oggetto della procedura, non sia soggetto ad IVA (ma ad altre imposte come per legge); salvo condizioni diverse che dovessero verificarsi al momento della vendita.

Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle e presso il sito di Area Vasta Metropoli Terra di Bari - Urbanistica Gioia del Colle, l'area, in cui ricade l'unità immobiliare succitata:

- a. è collocata in "ZONA C1 DI ESPANSIONE" come da **Piano Regolatore Generale Comunale** vigente del Comune di Gioia del Colle (art. 13 delle N.T.A. del PRG vigente).

Pagina | 5

Pasqua Genchi Architetto

via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282 /3402710808-

e-mail: archpasquagenchi@libero.it-pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare che:
il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare destinata ad abitazione, sita in Gioia del Colle, ed avente accesso dal civico 6 di piazza Don Luigi Sturzo, risulta essere stato edificato con:

1. Nullaosta per esecuzione lavori edili pratica n. 11/60 con parere favorevole del 26/02/1960;

successive:

2. Sanatoria edilizia n. 20 del 18/02/1992 (pratica n. 1328/86), con la quale veniva sanata, a nome del condominio, la realizzazione di n. 5 unità immobiliari con disimpegno, a piano seminterrato (cantine);

3. Sanatoria edilizia n. 147 del 24/10/1991 (pratica n. 813/86), con la quale veniva sanata, a nome del proprietario, la realizzazione di n. 2 verande all'interno dell'unità immobiliare oggetto della procedura;

4. CIL comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria presentata in data 27/10/2009.

Il rilievo grafico effettuato dalla scrivente (**allegato B**), ed inerente l'**abitazione** situata al piano secondo e seminterrato, evidenzia una difformità rispetto agli elaborati grafici assentiti dal Comune di Gioia del Colle. Tale difformità riguarda, a piano secondo, la chiusura totale del balcone prospiciente il prospetto principale, a mezzo di veranda. Nella **Sanatoria edilizia n. 147 del 24/10/1991 (pratica n. 813/86)**, infatti, era stata concessa la chiusura parziale e non totale a mezzo di veranda, del balcone all'oggetto.

La suddetta difformità non può essere sanata. Pertanto si dovrà prevedere la rimozione della parte abusiva, modificando ed integrando la veranda esistente.

La scrivente ritiene opportuno stimare la somma prevista per tale lavorazione pari ad **euro 2.500,00**.

L'unità immobiliare non è dotata di agibilità né di certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico. In merito al certificato APE (attestato di prestazione energetica), sussiste l'obbligo della sua redazione in quanto l'unità immobiliare ne è sprovvista.

Descrizione analitica dei beni

La scrivente ritiene di formare **un unico lotto**:

- lotto n. 1: abitazione

descrizione analitica dell'abitazione

• **Ubicazione:** unità immobiliare al piano secondo e seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Gioia del Colle, provincia di Bari, con accesso al civico 6 di piazza Don Luigi Sturzo.

• **Identificazione catastale:**

Comune di Gioia del Colle	
Provincia di Bari	
DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	355	5		A/3	3	5,5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte**:96 m ²	Euro 497,09
Indirizzo		P.zza Don Luigi Sturzo n. 6 piano: 2-S1;						

- **Tipologia:** unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale costituito di un piano seminterrato, rialzato, primo e secondo (**allegato E**). È situato all'interno del Comune Gioia del Colle, provincia di Bari, con accesso al civico 6 di piazza Don Luigi Sturzo; lo stabile condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, si trova in una posizione periferica del Comune di Gioia del Colle, a carattere residenziale e vicina alla statale 100 che si raggiunge percorrendo la via Federico II di Svevia;
- **Confini:** l'unità immobiliare confina nell'insieme con altro appartamento del fabbricato, vano scala e piazza Don Luigi Sturzo;
- **Altezza interna utile:** l'altezza interna utile è pari a 2,96 mt (**allegato B**);
- **Composizione interna:** l'unità immobiliare si compone di un piano secondo e di un piano seminterrato, adibito a cantina. Il piano secondo si compone di due camere, soggiorno, ripostiglio, bagno, cucina, due balconi entrambi parzialmente verandati. Al piano seminterrato dove è situata la cantina si accede dal vano scala dello stabile condominiale, attraverso un disimpegno comune;
- **Esposizione:** i vani costituenti l'immobile, hanno affacci a nord, ovest, est;
- **Condizioni di manutenzione:** sulla base di quanto è stato osservato in occasione del sopralluogo, le condizioni generali dell'unità immobiliare sono buone;
- **Caratteristiche strutturali:** in riferimento a quanto si evince dal sopralluogo e dalla documentazione tecnico-urbanistica presente agli atti del l'ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle (**ALLEGATO E**), il bene in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato, rialzato, primo e secondo. La struttura portante è stata realizzata con murature portanti in tufo e con intelaiatura in cemento armato;
- **Caratteristiche interne:** la pavimentazione dell'intera unità immobiliare è in grès porcellanato; le porte interne sono lignee e quella di accesso alla cucina ha una larghezza maggiore ma è dotata soltanto del controtelaio a scomparsa in alluminio, ed è priva di pannello porta ligneo. Il bagno è rivestito a pavimento e pareti, con piastrelle e inserti decorativi in ceramica. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico. Le pareti interne sono tutte tinteggiate. Sul balcone adiacente il prospetto posteriore, vi è allocata all'interno del ripostiglio-veranda la caldaia per la produzione di acqua calda e per l'alimentazione dell'impianto termico a corpi radianti in ghisa privi di valvole termostatiche. All'interno del bagno e precisamente sulla superficie intra dorsale del solaio vi sono fenomeni di annerimento derivanti da condensa, mentre all'interno del ripostiglio, al di sotto del davanzale della finestra, vi fenomeni di infiltrazione di acqua per le quali è necessario un intervento



di manutenzione atta a rimuovere la causa che li genera. La porta di accesso all'unità immobiliare non è blindata. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico non sono dotati di certificazioni di conformità.

Alla cantina situata al piano seminterrato, si accede dal vano scala condominiale. La stessa è dotata di porta in ferro. Presenta in più punti fenomeni infiltrativi che interessano buona parte del paramento murario e che affiorano al di sopra del rivestimento in mattonelle che ricopre parte dei muri in elevazione. Non è dotata di pavimentazione;

- **Superfici:** viene di seguito riportato il computo della superficie commerciale, per la determinazione della quale viene considerata la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e dai muri perimetrali (valutati, preventivamente, per intero se di proprietà e comunque fino a 50 cm di spessore, al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino a 25 cm di spessore).

Da cui:

	sup. netta mq	coeff. calcolo sup. commerciale	sup. commerciale mq
Ingresso	3,95	100%	3,95
soggiorno	14,70	100%	14,70
cucina	13,00	100%	13,00
balcone 1	2,80	30%	0,84
balcone 2	3,10	30%	0,93
corridoio	5,00	100%	5,00
camera 1	14,50	100%	14,50
camera 2	12,90	100%	12,90
ripostiglio	3,60	100%	3,60
verande	5,00	100%	5,00
cantina	17,75	25% (non comunicante)	4,44
muri interni	3,28	100%	3,28
muri perimetrali	15,65	100%	15,65

Totale			97,79
--------	--	--	-------

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 97,79 mq che si arrotondano a **97,80 mq.**

Dotazioni condominiali

In merito alla documentazione condominiale, nessuna documentazione è pervenuta all'indirizzo mail della scrivente, nonostante la stessa abbia inviato due comunicazioni a mezzo mail in data 17/03/2021 e in data 25/03/2021 (**ALLEGATO I**) all'indirizzo dell'amministrazione condominiale pro-tempore.

Da dichiarazione della debitrice eseguita, riportata all'interno del verbale redatto in occasione del sopralluogo (**ALLEGATO H**), alla data del 23 settembre 2020 tutte le spese condominiali risulterebbero pagate.

Stato di possesso dell'unità immobiliare: abitazione

La signora _____ sposata in regime di separazione dei beni (come da estratto dell'atto di matrimonio: **ALLEGATO M**) possiede l'intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 23/09/2020, risultava disabitata, dunque non in locazione. La debitrice eseguita dichiarava di risiedere alla via A. De Curtis n. 10 in Gioia del Colle.

D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

lotto n. 1: abitazione

Vincoli a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:** assenti.
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** atto di vincolo a parcheggio.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** assenti.
- **Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:** assenti.
- **Usufrutto:** assente.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

- Iscrizione del 29/09/2009– nn. 42528-8772 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 28/01/2020 – nn. 3621-2760 – Pignoramento Immobiliare.

E. VALUTAZIONE DEI BENI: LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo, con il quale si determina il valore del bene in oggetto attraverso il confronto dello stesso con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella

medesima zona (Comune di Gioia del Colle, zona periferica D1, microzona 2), dei quali siano noti i valori medi oggi correnti in normali contrattazioni immobiliari. In funzione di ciò, la scrivente ha ritenuto opportuno contattare le agenzie immobiliari situate in loco, per meglio comprendere le quotazioni di immobili simili, per caratteristiche e posizione, a quello oggetto della presente relazione di stima, nonché analizzare le informazioni relative alle attuali quotazioni immobiliari, desunte dal sito dell'Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it, alla sezione "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari", aggiornata al II semestre 2020, dalla consultazione del "Borsino Immobiliare di Bari", i cui valori sono stati stimati al marzo 2021 e dalla consultazione della "Borsa Immobiliare di Bari" i cui valori sono aggiornati al 2019 (**ALLEGATO J**). Nello stimare il valore per metro quadrato, la scrivente ha considerato tutte le peculiarità dell'unità immobiliare, sia interne che esterne, la sua ampiezza, nonché le sue caratteristiche derivanti dalla posizione e dallo stato d'uso e manutenzione. Pertanto, alla luce di quanto sinora affermato, la medesima scrivente ritiene plausibile considerare una quotazione al metro quadrato pari a 850,00 euro/mq. A tale valore, la scrivente ritiene opportuno applicare i necessari coefficienti correttivi con i quali si considerano le peculiarità proprie del bene in oggetto in ragione dei quali si ottiene quanto di seguito riportato:

caratteristica	coefficiente parziale	coefficiente totale
K1: assenza di conformità urbanistico-edilizia e agibilità	- 10% = 0,90	
		K1 = 0,90

La scrivente ritiene necessaria una precisazione: l'applicazione del coefficiente detrattivo **K1**, è determinata dalla necessità di regolarizzare l'immobile e dall'assenza di agibilità.

Pertanto alla luce di tali considerazioni, deriva che il valore risulta essere:

$$850,00 \text{ €/mq} * 97,80 \text{ mq (sup. commerciale)} * 0,90 = \mathbf{74.817,00 \text{ €}}$$

Arrotondato per difetto a **74.800,00 €**.

Sul valore così stimato, risulta necessario considerare quanto analizzato e constatato all'interno del paragrafo **"Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape"**, inerentemente alla difformità di quanto è allo stato dei luoghi rispetto a quello previsto dagli atti edilizio-urbanistici e catastali. Da ciò deriva: il valore stimato per l'immobile oggetto della procedura, è pari a:

$$74.800,00 \text{ €} - 2.500,00 = \mathbf{72.300,00 \text{ €}}$$

Arrotondato per difetto a **72.300,00 €**.

Applicando poi a quest'ultimo valore di 72.300,00 € un ulteriore abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, si ottiene:

$$72.300,00 \text{ €} * 0,85 = \mathbf{61.455,00 \text{ €}}$$

Il valore da porre a base d'asta sarebbe dunque:

61.455,00 € (sessantunomilaquattrocentocinquantacinque/00)

F. CONCLUSIONI

La scrivente termina la sua relazione tecnica di stima stabilendo che:

- la piena proprietà del LOTTO 1, costituito dall' unità immobiliare destinate ad abitazione, situata nel Comune di Gioia del Colle, provincia di Bari, con accesso al civico 6 di piazza Don Luigi Sturzo (già c.so V. Emanuele n. 271), ha un valore di:

61.455,00 € (sessantunomilaquattrocentocinquantacinque/00)

Ritenendo di aver portato a termine in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel depositare la presente relazione, si allega la seguente documentazione:

- A) Elaborato fotografico;
- B) Elaborato grafico;
- C) Documentazione Catastale;
- D) Ispezione ipotecaria;
- E) Documentazione urbanistico - edilizia;
- F) Atto di provenienza;
- G) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo, avvisi di ricevimento;
- H) Verbali di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- I) Documentazione condominiale;
- J) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; quotazione immobiliare della Borsa Immobiliare di Bari;
- K) Attestazione di avvenuto invio di copia della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato;
- L) Ricevute di pagamento;
- M) Certificato di matrimonio dei debitori esecutati;
- N) Check list;
- O) Modulo descrittivo del Lotto 1;
- P) Modulo riassuntivo degli identificativi catastali;
- Q) Copia della perizia epurata dei dati dei soggetti esecutati;
- R) APE attestato di prestazione energetica.

La sottoscritta ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo, per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per eventuali, successivi chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bari, 22/03/2021

In fede il C.T.U.

dott. Arch. Pasqua Genchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina | 12

Pasqua Genchi Architetto

via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282 /3402710808-

e-mail: archpasquagenchi@libero.it-pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

