TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina Cavallo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 226/2022 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione di stima del bene pignorato

Promosso da:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
con l'avv. Leonardo Patroni Griffi

In danno di:

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

INDICE

PREMESSA

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

B. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

C. DESCRIZIONE DEL BENE

D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

E. VALUTAZIONE DEL BENE

F. CONCLUSIONI

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

PREMESSA

La sottoscritta, dott. Arch. Genchi Pasqua, nata a Bari il 21/02/1973, C.F. GNCPSQ73B61A662Y, P.IVA 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 24 dicembre 2022 ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 226/2022 E.I., giusta nomina del G.E. Dott.ssa Cavallo Marina.

A. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ACCESSO AGLI STESSI

Il bene oggetto della procedura è di seguito riportato:

- Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata ad abitazione (proprietà per 1/2 del sig. e proprietà per 1/2 della sig.ra), sita nel Comune di Bari, provincia di Bari, con accesso al civico 51 di via Generale De Bernardis. La stessa unità immobiliare, situata al piano primo, si compone di tre vani ed accessori.

A seguito della visione e ritiro del fascicolo degli atti presente in cancelleria, e previa analisi e studio dello stesso fascicolo, la scrivente fissava, di concerto con il custode dott.ssa L'Abbate Alessandra, per le ore 9:30 del 17 gennaio 2023, la data del sopralluogo (primo accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura) da effettuarsi presso la suddetta unità immobiliare, comunicandola a mezzo di raccomandate A/R n. 14969764297-3 e n. 14969764296-2 inviate ai debitori esecutati in data 29/12/2022 **(Allegato G)** .

B. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Il creditore procedente depositava la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., sostitutiva dell'estratto del foglio di mappa e del certificato ipo-catastale, inerente l'unità immobiliare oggetto della procedura.

Si precisa che la certificazione notarile, risale al ventennio precedente la data del 18/05/2022 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'appartamento, sito nel Comune di Bari, provincia di Bari, con accesso al civico 51 di via Generale De Bernardis, situato al piano primo, con una superficie totale di 72 mq (escluse aree scoperte: 70 mq); Catasto Fabbricati di Bari, Comune di Bari, fg. 95 – p.lla. 9 – sub. 11; dati derivanti da VARIAZIONE DEL 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.*

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

1. ***Ufficio del Registro di Bari, repertorio n.42/1420 del 10.04.1997 – TRASCRITTO IN DATA 22/12/2005 AL N. 40935 presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare – DENUNCIA DI SUCCESSIONE***

A favore:

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Contro:

2. ***Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Bari, reg. part. n. 13421 del 12/05/2009 – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ***

A favore:

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8
Contro:

In virtù di atto del 06/05/2009 Notaio Francesco Reboli

3. ***Ufficio del Registro di Bari, repertorio n.923 del 28/04/2009 – TRASCRITTO IN DATA 28/05/2009 AL N. 15368 presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare – DENUNCIA DI SUCCESSIONE***

A favore:

Proprietà 1/24

Proprietà 2/72

Proprietà 2/72

Proprietà 2/72
Contro:

Proprietà 1/8

4. ***Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Bari, reg. part. n. 13422 del 12/05/2009 – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ***

A favore:

Proprietà 1/24

Proprietà 2/72

Proprietà 2/72

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

Proprietà 2/72

Contro:

Proprietà 1/8

In virtù di atto del 06/05/2009 Notaio Francesco Reboli

5. n. 13423 DEL 06/05/2009 – TRASCRITTO A BARI IL 12/05/2009 – ATTO DI COMPRAVENDITA

A favore:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

Contro:

Proprietà 1/24

Proprietà 2/72

Proprietà 2/72

Proprietà 2/72

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Proprietà 1/8

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

Proprietà 1/8

In virtù di atto del 06/05/2009 Notaio Francesco Reboli

6. nn. 19602-3337 DEL 12/05/2009- IPOTECA VOLONTARIA

A favore:

Banca Popolare di Bari-Società Cooperativa per Azioni

Proprietà 1/1

contro:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

In virtù di atto del 06/05/2009 Notaio Francesco Reboli, per euro 210.000,00 di cui euro 105.000,00 per sorte capitale (durata trenta anni)

7. nn. 25745-19078 DEL 18/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Proprietà 1/1

contro:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

Notifica Ufficiale Giudiziario di Bari del 02/05/2022 (fino alla concorrenza di euro 136.452,23).

L'ispezione ipotecaria (**allegato D**) effettuata dalla scrivente non riporta la presenza di formalità successive inerenti gli immobili oggetto della procedura.

C. DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione catastale

L'unità immobiliare destinata ad appartamento uso residenziale è iscritta al Catasto (**allegato C**) come segue:

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

	Comune di Bari **Provincia di Bari**							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
95	**9**	**11**	**2**	**A/4**	**2**	**3,5 vani**	**Totale: 72 mq Escluse aree scoperte: 70 mq**	**Euro 198,84**
Indirizzo		via Generale De Bernardis n. 51, piano I						

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 esecutati 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 il sito del Comune di Bari alla sezione SIT-Web Gis, l'area, in cui ricade l'unità immobiliare succitata:

a. è collocata in "Aree di completamento di tipo B2" come da Piano Regolatore Generale (art. 47 delle N.T.A. del PRG vigente del Comune di Bari);
b. risulta assoggettata a "vincoli aeronautici": ostacoli e pericoli alla navigazione aerea (art. 707 Codice della Navigazione);
c. ricade in area assoggettata al Piano di tutela delle acque (area vulnerabilità salina del P.T.A.);
d. ricade in area "6.3.1. Componenti culturali e insediative" secondo il P.P.T.R. aggiornato alla D.G.R. 650/2022 (Ucp-città consolidata).

La stessa non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare che:

il fabbricato condominiale in cui è collocata l'unità immobiliare destinata a residenza, sita nel Comune di Bari, provincia di Bari, con accesso dal civico 51 di via Generale de Bernardis, situata al piano primo, risulta essere stato edificato in sopraelevazione con:

- **Parere favorevole della Commissione Edilizia del 17.10.1949;**

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

con la quale veniva autorizzata la sopraelevazione del secondo piano sopra gli esistenti piano terra e primo **(vedasi Allegato E: documentazione urbanistico-edilizia**). Si evidenzia che dalle visure planimetriche inerenti le unità immobiliare situate al piano terra (ex subalterno 3 della particella 373, foglio 25), le stesse risalgono al 1939, e dunque risultano essere legittimanti;

- **Licenza Edilizia n. 513 del 26.11.1953;**

con la quale veniva autorizzato il progetto di ampliamento del secondo piano e la sopraelevazione del terzo **(vedasi Allegato E: documentazione urbanistico-edilizia**).

Rispetto al piano primo rappresentato nell'elaborato grafico allegato al **Parere favorevole della Commissione Edilizia del 17.10.1949,** l'attuale piano primo presenta delle difformità. All'origine (vedasi il modello 55 dell'allegato C) le unità situate al piano primo, che furono accatastate erano tre (i subalterni 4,5 e 6 della particella 373, del foglio 25), diversamente dall'unica unità abitativa rappresentata al piano primo dell'elaborato grafico assentito. Successivamente e propedeuticamente all'Atto di Divisione del 22.10.1982, del Notaio Fiandaca, furono create due unità immobiliari (con frazionamento e fusione), costituenti gli attuali subalterni 10 e 11. Per il subalterno 11 (di proprietà di), in data 03.04.2006, fu rilasciato dal Comune di Bari il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1677**, con il quale veniva sanato: "Ampliamento mediante chiusura del balcone interno, slittamento di vano da unità immobiliare adiacente con annessione di porzione del ballatoio". In sostanza, veniva graficamente rappresentata l'attuale situazione dei luoghi, recante l'ingresso al subalterno 10 attraverso quella che prima era una porzione di ballatoio condominiale, l'ingresso al subalterno 11, quale è attualmente **(vedasi Allegato B: elaborato grafico dello stato dei luoghi)**, e una superficie interna all'appartamento (sub. 10), annessa ad esso, e derivante dal frazionamento e fusione di una delle tre unità immobiliari, esistenti al piano, e soppressa per dare origine al subalterno 10 (oggetto di P.d.C. in sanatoria) e al subalterno 11 (oggetto della procedura esecutiva).

Per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta essere stata depositata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, alcuna richiesta inerente il frazionamento. Quest'ultimo risulta unicamente agli atti del Catasto Urbano-Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bari.

Inoltre l'unica dichiarazione di Abitabilità esistente, risale al 08.09.1954 e riguarda i due appartamenti costruiti l'uno a completamento del secondo piano esistente e l'altro al terzo piano in sopraelevazione **(vedasi Allegato E: documentazione urbanistico-edilizia**).

A seguito del sopralluogo, effettuato in data 17/01/2023, la scrivente ha potuto constatare e rilevare:

la realizzazione, senza alcun titolo autorizzativo, di una piccola stanza posta tra i due vani principali (vedasi: **allegato A, elaborato fotografico e allegato B: elaborato grafico di rilievo**) e l'esistenza del soppalco-deposito realizzato al di sopra del bagno. Di quest'ultimo, presente nell'ultima planimetria agli atti del Catasto (datata 1982), non vi è però traccia all'interno del titolo assentito. Trattasi, per quest'ultimo di un'opera strutturale per la quale, poiché realizzata prima dell'entrata in vigore del DM 14/09/2005 del 23/10/2005, qualora si dovesse

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

procedere con una istanza di sanatoria ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/01, si applicherebbe il regime del mero deposito ex lege 1086/71, confluita nel D.P.R. 380/01 Parte II, Capo II, Sezione I, con le sanzioni previste nella Sezione III artt. 72,73 e 74. Stante quanto esplicitato sinora, nell'impossibilità di affermare che lo stesso possa essere stato realizzato con criteri antisismici conformi a qualsivoglia normativa antisismica attuale, la scrivente ritiene opportuno valutarne la rimozione. Alla luce di quanto evidenziato, si ritiene necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna e per il mancato frazionamento e fusione che ha originato l'unità immobiliare oggetto della procedura.

Pertanto alla luce di quanto esposto, la scrivente ritiene opportuno stimare una spesa pari a:

- euro 2.000,00 (a corpo) per la rimozione del soppalco, incluso lo smaltimento ed il trasporto presso discarica autorizzata del materiale di risulta, nonché il ripristino dello stato dei luoghi, a seguito della rimozione;
- Euro 85,00 per diritti di segreteria (per il Comune di Bari, salvo modifiche del tariffario che dovessero subentrare successivamente alla data della presente relazione di stima);
- Euro 1.000,00 di sanzione pecuniaria per la diversa distribuzione interna ed il mancato frazionamento (salvo una diversa determinazione della sanzione pecuniaria, ad opera dell'Ufficio Amministrativo competente);
- Euro 1.500,00 per l'onorario di un tecnico abilitato, inerente la presentazione della suddetta pratica e della pratica di variazione catastale;
- Euro 50,00 per tributi catastali-Agenzia delle Entrate, per presentazione pratica DOCFA.

La somma totale dei costi suindicati, per regolarizzare l'immobile dal punto divista urbanistico-edilizio, ammonterebbe pertanto ad: **euro 4.635,00**.

In merito agli impianti, in dotazione all'unità immobiliare, il debitore esecutato, residente all'interno dell'appartamento al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente e dal custode giudiziario, ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni degli impianti elettrico e idrico-sanitario e del certificato **APE (attestato di prestazione energetica)**. Non vi è impianto termico.

Descrizione analitica del bene

La scrivente ritiene si possa formare **un unico lotto**:

- **lotto n. 1**: appartamento.

<u>Descrizione analitica dell'appartamento</u>

- **Ubicazione**: unità immobiliare al piano primo, sita nel Comune di Bari, provincia di Bari, con accesso dal civico 51 di via Generale De Bernardis;
- **Identificazione catastale:**

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

	Comune di Bari **Provincia di Bari**							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
95	**9**	**11**	**2**	**A/4**	**2**	**3,5 vani**	**Totale: 72 mq Escluse aree scoperte: 70 mq**	**Euro 198,84**
Indirizzo		via Generale De Bernardis n. 51, piano I						

- **Tipologia:** unità immobiliare situata al piano primo, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terra e piani I-II-III). All'unità immobiliare si accede attraverso l'androne condominiale al civico 51 (vedi **allegato A: elaborato fotografico**);
- **Confini:** l'unità immobiliare, confina con altro appartamento del piano, con pianerottolo e vano scale e con via Generale De Bernardis, salvo altri;
- **Altezza interna utile:** l'altezza interna utile è variabile tra i 3,00 mt ed i 3,00 mt, eccezion fatta per il bagno che presenta una altezza di 2,37 mt e 2,53 mt (**allegato B: elaborato grafico di rilievo**);
- **Caratteristiche interne**: l'appartamento con destinazione d'uso residenziale, si compone di tre camere, una cucina, un bagno con sovrastante ripostiglio ammezzato, un balcone prospiciente la via Generale de Bernardis. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico e dotati di vetro camera con persiane oscuranti in alluminio, la pavimentazione è realizzata con tavelloni di gres; all'interno del bagno i rivestimenti sono in materiale ceramico e gres. Le porte sono lignee. La porta di ingresso è blindata. All'interno dell'appartamento sono stati realizzati cartongessi decorativi con faretti per l'illuminazione;
- **Esposizione:** l'appartamento ha affacci a sud-est, sulla via Generale de Bernardis, ed all'interno del cavedio condominiale;
- **Condizioni di manutenzione:** sulla base di quanto è stato osservato in occasione del sopralluogo, le condizioni generali interne dell'unità immobiliare sono molto buone, in quanto oggetto di recente ristrutturazione; diversamente necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli spazi condominiali dell'androne di ingresso, dove a causa di pregresse perdite di acqua, si sono verificati dei distacchi di intonaco e copriferro dalla superficie intradossale del solaio;
- **Caratteristiche strutturali:** in riferimento a quanto si evince dal sopralluogo e dalla documentazione tecnico-urbanistica presente agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Bari, l'immobile fa parte di un edificio realizzato in cemento armato (scale) e muratura portante ed i solai sono latero-cementizi;
- **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

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

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**
soggiorno	10,80	100%	10,80
camera 1	5,50	100%	5,50
camera 2	18,80	100%	18,80
disimpegno	2,30	100%	2,30
ingresso	3,05	100%	3,05
cucina	13,05	100%	13,05
bagno	4,37	100%	4,37
balcone esterno	5,10	30%	1,53
muri perimetrali	8,44	100%	8,44
muri interni	4,46	100%	4,46
Totale			**72,30**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a **72,30 mq**.

Dotazioni condominiali

La scrivente ha richiesto ed ottenuto informazioni relativamente all'amministrazione del condominio **(allegato I)**. In merito a ciò l'amministratore pro-tempore, dichiara alla data del 21.07.2023, che:

1. La quota ordinaria mensile è pari ad euro 27,00 oltre le spese dei consumi idrici;

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

2. Vi sono oneri insoluti a carico dei debitori esecutati nei confronti del Condominio, per una somma pari ad euro 1.761,18 (riconducibile agli anni 2017 e 2018). Per tale insoluto, oltre spese legali, è stato emesso decreto ingiuntivo nei confronti di
3. In data 25.05.2023, sono stati deliberati lavori straordinari per euro 1.545,00 oltre I.V.A. e la quota relativa all'immobile oggetto della procedura, risulta pari ad euro 283,07 (non versata);
4. non risultano oneri o vincoli di natura condominiale sul bene oggetto della vendita;
5. il fabbricato è dotato di tabelle millesimali;
6. Sono in fase di redazione i bilanci dal 2020 al 2022;
7. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso, se non quello di cui al punto 2.

Stato di possesso dell'unità immobiliare

L' unità immobiliare oggetto della procedura, appartiene per la quota di 1/2, a ciascuno dei debitori esecutati sigg. La scrivente, ha potuto constatare, in occasione del sopralluogo, che l'appartamento è utilizzato dalla sig.ra come abitazione.

D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

lotto n. 1 - appartamento:

Vincoli a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali ed altre trascrizioni ed iscrizioni:** assenti.
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** 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 12/05/2009 – nn. 19602-3337 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario;
- Trascrizione del 18/05/2022 – nn. 25745-19078 – pignoramento immobiliare.

E. VALUTAZIONE DEL BENE: LOTTO N. 1

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 Bari, zona suburbana B7, microzona 6), dei quali siano noti i valori medi oggi correnti in normali contrattazioni immobiliari. In funzione di ciò, la scrivente ha ritenuto opportuno contattare

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

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 2022. 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, dal piano (primo e privo di ascensore) e dallo stato d'uso e manutenzione. Pertanto, alla luce di quanto sinora affermato, la medesima scrivente ritiene plausibile considerare per l'appartamento una quotazione al metro quadrato pari a **1.600,00 euro/mq.**

Pertanto alla luce di tali considerazioni, deriva che per l'**appartamento** il valore risulta essere:

1.600,00 €/mq * 72,30 mq = **115.680,00 €**

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:

115.680,00 € - 4.635,00 € = **111.045,00 €**

Applicando poi a quest'ultimo valore di 111.045,00 € 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:

111.045,00 € * 0,85 = **94.388,25 €**

Arrotondato a **94.390,00 €.**

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

94.390,00 € (novantaquattromila trecentonovanta/00)

F. CONCLUSIONI

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

- la piena proprietà del **LOTTO 1**, costituito dall' unità immobiliare al piano primo (appartamento), sita nel Comune di Bari, provincia di Bari, con accesso dal civico 51 di via Generale de Bernardis, ha un valore di:

94.390,00 € (novantaquattromila trecentonovanta/00)

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae

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;
K) Attestazione di avvenuto invio di copia della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato;
L) Ricevute di pagamento;
M) Certificato di stato civile del debitore esecutato;
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) Attestato di prestazione energetica (APE).

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

Bari, 16.08.2023

In fede il C.T.U.
dott. Arch. Pasqua Genchi

Pasqua Genchi Architetto
via Roberto da Bari, 108 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it -pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Firmato Da: GENCHI PASQUA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ff9fe61c162633e692b697b6ccedaae