

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

III.mo Giudice Dott.ssa Marina Cavallo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 307/2024 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Relazione di stima del bene pignorato

Promosso da:
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
con l'avv. Fabio Vito Letizia

In danno di:
Omissis
Omissis

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**

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 Alessandro Maria Calefati n. 229, il giorno 29 novembre 2024 ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 307/2024 E.I., giusta nomina del G.E. Dott.ssa Marina Cavallo.

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 a locale commerciale (nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig. Omissis e usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni della sig.ra Omissis), sita in Bari, con accesso al civico 62 di via F. S. Abbrescia. La stessa unità immobiliare, situata al piano terra, si compone di un locale commerciale ed accessori (anti-w.c. e w.c.).

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 avv. Vito Luigi Cofano, per le ore 09:30 del 16 dicembre 2024, la data del sopralluogo (primo accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura) da effettuarsi presso la suddetta unità immobiliare. La stessa data veniva comunicata dal Custode avv. Vito Luigi Cofano, a mezzo di raccomandata A/R del 27 novembre 2024 e inviata ai debitori esecutati.

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 all'unità immobiliare oggetto della procedura.

Si precisa che la certificazione notarile, risale ad oltre il ventennio precedente la data del 24/07/2024 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 al locale commerciale, categoria C/1, sito in Bari, con accesso al civico 62 di via F. S. Abbrescia, situato al piano terra, con una superficie totale di 55 mq; Catasto Fabbricati di Bari, Comune di Bari, fg. 97 – p.la. 200 – sub. 10; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 23/06/2011, Pratica n. BA0307417 in atti dal 23/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36125.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. BA0307703 del 24/06/2011.*

Pagina | 3

Pasqua Genchi Architetto

via A. M. Calefati, n. 229 - 70122 Bari - cell. 3487842282

e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it - pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

1. REP. N. 8477 DEL 16/09/2014 – TRASCRITTO A BARI IL 18/09/2014 AI NN. 30637/23296 – ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

A favore:

Omissis

Usufrutto 1/1, in regime di separazione dei beni

Contro:

Omissis

Nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni

In virtù di atto del 16/09/2014 Notaio Annalinda Giuliani

2. REP. N. 50735 del 03/04/2003 – TRASCRITTO A BARI IL 24/04/2003 AI NN. 18720/13349 – ATTO DI COMPRAVENDITA

A favore:

Omissis n

Proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni

Contro:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

In virtù di atto del 03/04/2003 Notaio Sylos Calò Giuseppe

Gravami:

3. NN. 4355/479 DEL 01/02/2012 - IPOTECA VOLONTARIA

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Proprietà 1/1

contro:

Omissis

Proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni

In virtù di atto del 30/01/2012 rep. 133349/44503, Notaio Di Marcantonio Paolo, per un montante ipotecario di € 360.000,00 ed un capitale di € 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento (durata dieci anni).

4. NN. 36354/27923 DEL 19/07/2024 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Proprietà 1/1

contro:

Omissis

Usufrutto 1/1, in regime di separazione dei beni

Omissis

Nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni

Pubblico Ufficiale: Utep Corte D'Appello di Bari, rep. 6879, in data 12/07/2024.

L'ispezione ipotecaria (**Allegato D**) effettuata dalla scrivente non riporta la presenza di formalità successive inerenti all'immobile oggetto della procedura.

C. DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione catastale

L'unità immobiliare destinata a locale commerciale, uso commerciale è iscritta al Catasto (**Allegato C**)

come segue:

		Comune di Bari							
		Provincia di Bari							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendit a
	97	200	10	2	C/1	4	52 mq	Total: 55 mq	Euro 1.777,85
Indirizzo				Via Francesco Saverio Abbrescia n. 62, piano T					

In relazione alle caratteristiche del bene suddetto, per quanto concerne l'applicazione dell'esenzione IVA (come da art. 10 D.P.R. 633/72), la scrivente ritiene plausibile che il trasferimento da debitòri 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 **Area di Completamento B2** (come da 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 "6.3.1. Componenti culturali e insediative" - Ucp città consolidata e "6.1.2. Componenti idrologiche" - Bp territori costieri, secondo il P.P.T.R. aggiornato alla D.G.R. 968/2023;
- d. è compresa in "viabilità di P.R.G." (Viabilità - dato al 21/12/2023);
- e. è compresa nelle Aree escluse (art. 38 - D.G.C. n.6/2022), secondo la Disciplina Paesaggistica;
- f. è compresa nel **Piano di Tutela delle Acque** (Area vulnerabilità salina del P.T.A.).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, ricade tra gli **Edifici tutelati ex art. 47 (isolato n. 232) del vigente Piano Regolatore Generale, in quanto Edificio non sostituibile (atto: DGC n. 754 e 783/2012)**.

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

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare che:

L'unità immobiliare destinata a locale commerciale, sita in Bari, è situata al piano terra, al civico 62 di via Francesco Saverio Abbrescia.

In data 07.02.2025 la scrivente richiedeva, all'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Bari, i titoli legittimanti la costruzione e l'attuale stato della stessa, nonché l'Abitabilità inherente all'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Con un primo riscontro del Comune di Bari, veniva inviata alla scrivente, in data 26.02.2025 copia della Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) n. 733/2010. A seguire, come affermato dallo stesso Comune, sarebbe stato inviato il titolo edilizio originario. Successivamente la scrivente, in data 20.03.2025 sollecitava l'invio delle pratiche richieste (in risposta al sollecito, l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, sottolineava la necessità di prolungare l'attesa) e veniva contattata per la visione del Parere favorevole della Commissione Edilizia del 18.05.1927, in data 21.05.2025. Si evidenzia che, diversamente da quanto richiesto dalla scrivente, alla medesima non è mai pervenuto il Certificato di Abitabilità inherente al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura (**vedasi richiesta di accesso agli atti-Allegato G**).

L'unità immobiliare risulta legittimata da:

- Parere favorevole all'approvazione del progetto, della Commissione Edilizia nella tornata del 18.05.1927:

con la quale veniva edificata la costruzione ("palazzo Mucciaccia"), sulla via Cardassi, attuale via F. S. Abbrescia (**vedasi Allegato E: documentazione urbanistico-edilizia e Allegato C: documentazione catastale**);

- Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) n. 733/2010, prot. n. 165902 del 05.07.2010:

con la quale veniva creata una diversa distribuzione interna, a seguito della realizzazione di uno spazio anti-w.c. dal quale accedere al w.c. Inoltre venivano revisionati gli impianti idrico ed elettrico e realizzate le nuove tinteggiature di pareti e soffitti (**vedasi Allegato E: documentazione urbanistico-edilizia e Allegato C: documentazione catastale**).

A seguito del sopralluogo, effettuato in data 20.12.2024, la scrivente ha potuto constatare e rilevare che:

lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare destinata ad uso commerciale è, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, perfettamente conforme all'ultimo titolo edilizio (Comunicazione di Inizio Lavori n. 733/2010) presentato presso gli uffici competenti del Comune di Bari.

Si evidenzia che alla scrivente, è stata fornita copia da parte del locatario dell'unità immobiliare, di una autocertificazione depositata in data 07.10.2010 presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Bari (autocertificazione relativa agli immobili ultimati antecedentemente all'anno 1934). La stessa però, non è stata fornita alla scrivente, corredata della documentazione necessaria alla sua validità (**vedasi Allegato E: documentazione urbanistico-edilizia**).

In merito agli impianti, di cui è fatta menzione nella documentazione su citata (risalente all'anno 2010), non è stata fornita alla scrivente, copia delle certificazioni. Allo stesso modo, non è stato fornito il certificato APE (**attestato di prestazione energetica**). Non vi è impianto termico, né di condizionamento.

Descrizione analitica del bene

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

- **lotto n. 1:** locale commerciale situato a piano terra.

Descrizione analitica dell'unità immobiliare

- **Ubicazione:** unità immobiliare al piano terra, sita in Bari, con accesso al civico 62 di via F. S. Abbrescia;
- **Identificazione catastale:**

	Comune di Bari
	Provincia di Bari
DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	97	200	10	2	C/1	4	52 mq	Totale: 55 mq	Euro 1.777,85
Indirizzo		Via Francesco Saverio Abbrescia n. 62, piano T							

- **Tipologia:** unità immobiliare con accesso indipendente al civico 62 di via F. S. Abbrescia situata al piano terra di un fabbricato condominiale (vedasi **Allegato A: elaborato fotografico**);
- **Confini:** l'unità immobiliare, confina con via F. S. Abbrescia, con androne del fabbricato adiacente e con proprietà , o loro aventi causa, salvo altri;
- **Altezza interna utile:** l'altezza interna utile è pari a mt 4,70 (**Allegato B: elaborato grafico di rilievo**);
- **Caratteristiche interne:** il locale con destinazione d'uso commerciale si compone di un unico ambiente, e di una zona con destinazione d'uso di anti-w.c., dalla quale si accede ad un w.c. Il tramezzo che delimita l'anti-w.c., è dotato di finestre a nastro, in legno, collocate nella parte superiore del tramezzo. L'infisso che delimita l'accesso al locale commerciale e che funge in parte da vetrina espositiva, è in alluminio; la pavimentazione è realizzata con parquet laminato; all'interno del w.c. i rivestimenti sono in materiale ceramico. Le porte di accesso all'anti- w.c. e al w.c. sono lignee;
- **Esposizione:** il locale commerciale ha affaccio a nord-est;
- **Condizioni di manutenzione:** sulla base di quanto è stato osservato in occasione del sopralluogo, le condizioni generali interne dell'unità immobiliare sono discrete. Sarebbe necessaria la manutenzione di alcune parti del pavimento che risultano usurate, nonché il rifacimento del w.c. che appare vetusto nei sanitari e nei rivestimenti/pavimenti (vedasi **Allegato A: elaborato fotografico**);
- **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'unità immobiliare fu realizzata nel primo trentennio del novecento in muratura portante;
- **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
Area vendita	41,83	100%	41,83

Pagina | 8

Pasqua Genchi Architetto
via A. M. Calefati, n. 229 - 70122 Bari - cell. 3487842282
e-mail: p.genchiarchitetto@studio160.it - pec: pasqua.genchi@archiworldpec.it

Anti-w.c.	6,43	100%	6,43
w.c.	1,48	100%	1,48
muri perimetrali	9,20	100%	9,20
muri interni	1,00	100%	1,00
Totale			59,94

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a **59,94 mq** arrotondato a **60,00 mq**.

Stato di possesso dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della procedura, appartiene per la quota di 1/1 nuda proprietà, in regime di separazione dei beni al sig. Omissis, e per la quota 1/1 usufrutto, in regime di separazione dei beni alla sig.ra Omissis. La scrivente, ha potuto constatare, in occasione del sopralluogo, che l'unità immobiliare è condotto in locazione in forza di contratto di locazione registrato a Bari in data 8 giugno 2010 al n. 9222/3A.

D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

lotto n. 1 – locale commerciale piano terra:

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:** presente.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

- Iscrizione del 01/02/2012 – nn. 4355/479 – ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento;
- Trascrizione del 19/07/2024 – nn. 36354/27923 – 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 centrale B9 - 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 2024. 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 e dallo stato d'uso e manutenzione. Pertanto, alla luce di quanto sinora affermato, la medesima scrivente ritiene plausibile considerare per il locale commerciale oggetto della presente procedura, una quotazione al metro quadrato pari a **2.075,00 euro/mq.**

A tale valore, la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo con il quale si considerano la posizione, lo stato locativo, l'altezza dei soffitti del bene in oggetto ed in ragione del quale si ottiene quanto di seguito riportato:

caratteristica	coefficiente parziale	coefficiente totale
K1: posizione in zona centrale favorevole al commercio	+ 30% = 1,30	
K2: stato locativo	- 20% = 0,80	
K3: altezza soffitti superiore a 4,50 mt	+20% = 1,20	
		K = 1,248

L'applicazione del coefficiente K determina il valore:

$$2.075,00 \text{ €/mq} \times 60,00 \text{ mq} \times 1,248 = \mathbf{155.376,00 \text{ €}}$$

Arrotondato a **155.350,00 €**

Applicando poi a quest'ultimo valore di 155.350,00 € 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:

$$155.350,00 \text{ €} \times 0,85 = \mathbf{132.047,50 \text{ €}}$$

Arrotondato a **132.000,00 €.**

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

132.000,00 € (centotrentaduemila/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 terra (locale commerciale), sita in Bari, con accesso al civico 62 di via F. S. Abbrescia ha un valore di:

132.000,00 € (centotrentaduemila/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) Atti di provenienza;
- G) Richiesta di accesso agli atti del Comune di Bari;
- H) Verbali di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- I) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- J) Attestazione di avvenuto invio di copia della perizia al creditore procedente e ai debitori esecutati;
- K) Contratto di locazione;
- L) Certificato di stato civile dei debitori esecutati;
- M) Check list;
- N) Modulo descrittivo del Lotto 1;
- O) Modulo riassuntivo degli identificativi catastali;
- P) Copia della perizia epurata dei dati dei soggetti esecutati;
- Q) Attestato di prestazione energetica (APE);
- R) Ricevute di pagamento.

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

Bari, 11.08.2025

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