



dott. agr. Elena Barbone

TRIBUNALE DI BARI
Sezione EE.II.

*Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Elena Barbone
nell'Esecuzione Immobiliare n° 150/2020 R.G.E.*

Creditore Procedente :

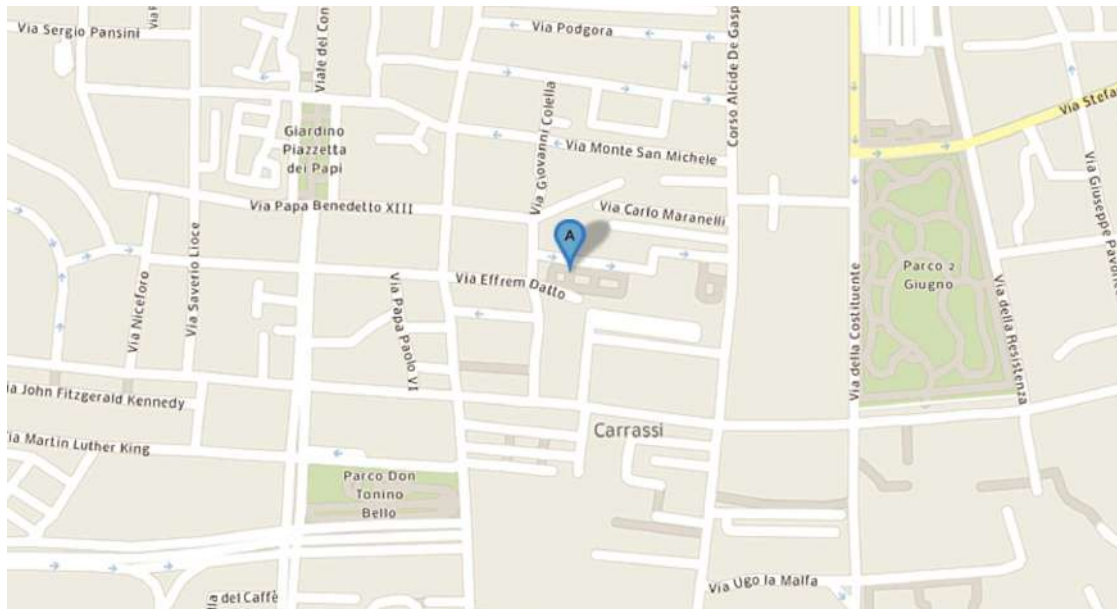
Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa
CONVERSANO (BA)
Codice Fiscale : 01461980524

Debitore esecutato:



LOTTO 1

Locale commerciale C1
in BARI alla via Domenico Morea n.34 p.T.
fg.39 p.la 798 sub 1



STUDIO DI ESTIMO

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI cell.335 5767698
domicilio fiscale :via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel. 080 3848739
email: studiodiestimo@gmail.com; PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





INDICE

1. INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	4
5. DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO	4
5.2 CONFINI.....	4
5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE.....	4
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ	5
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	6
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	7
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE	7
5.8 CONSISTENZA IMMOBILI.....	8
6. TITOLARITÀ.....	8
6.1 REGIME PATRIMONIALE.....	8
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	9
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	9
9.1 ISCRIZIONI.....	9
9.2 TRASCRIZIONI.....	11
10. ALTRI VINCOLI.....	11
10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	11
11. STIMA.....	11
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	11
11.2 STIMA.....	12





1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libero professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale e residenza in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it , iscritta all'albo dei dottori agronomi della provincia di Bari al n°525 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n°157 della categoria "Dottori Agronomi" ha ricevuto la nomina di Esperto ex art. 568-569 c.p.c. in data **19/10/2020** nella Esecuzione Immobiliare n.150/2020 R.G.Es. ed in pari data ha accettato l'incarico e prestato giuramento .

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali previo avviso con pec al creditore procedente ed al debitore si sono svolte alla presenza del Custode Giudiziario presso l'immobile oggetto di pignoramento il **5 novembre 2020** e proseguite , previo accordo con l'occupante dell'immobile , nei giorni seguenti per i necessari rilievi .

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di :



[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 – tra gli altri - sul seguente immobile, come riportato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 17 giugno 2020 R.G. n.21745, R.P. 15092 , Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Bari atto giudiziario del 14 aprile 2020 n° rep. 2194 :
unità negoziale 1 – immobile n.1 :

– Locale commerciale C/1 Catasto Fabbricati Bari fg.39 p.la 798 subalterno 1 via Domenico Morea n.379 Consistenza 37 mq.

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





N.B. Numero civico errato poiché è ubicato al n°34 e consistenza mq.37 errata come meglio specificato in seguito.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Tabella 1.A – Identificazione catastale alla data della certificazione notarile in atti

Catasto Fabbricati (NCEU) comune di BARI								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
39	798	1	2	C/1	3	mq.37	mq.41	1087,3
Indirizzo			via Domenico Morea n.34 p.T.					

Intestato :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

5. DESCRIZIONE

Il locale commerciale è ubicato a Bari al Quartiere Carrassi (*foto 1,2,3*)

(*allegato L1. 1 : pianta locale*)

5.1 ACCESSO

L' accesso è dalla serranda avvolgibile e quindi dall'ampio portone vetrato in ferro a p.terra del civico 34 (*foto 4,5*).

5.2 CONFINI

Il locale confina a Nord con via Morea , ad Est con locale via Morea civico 32 , ad Ovest ed a Sud con locale di proprietà del debitore alla via Effrem Datto nn.26/28 .

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE





Il locale è costituito da ampio ingresso / vano 1 laboratorio (*foto 5,6,7,8*) , ufficio /vano 2 (*foto 9*) , laboratorio /vano 3 con piccolo WC (*foto 10,11,12,13*).

Tabella 2 – Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solaio	Piano con controsoffitto .
Chiusure verticali ed esterne	murature perimetrali
Pavimentazione i	Marmette cemento e gres ceramico
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura; parete bagno rivestite con piastrelle in ceramica
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura (vano 3 senza controsoffitto)
Infissi interni	porte in legno e soffietto in plastica
Infissi esterni	Alluminio e vetro con serranda in ferro con avvolgimento elettrico .
Impianto termico	Con condizionatore a parete aria fredda/calda (<i>foto 14</i>)
Impianto elettrico	Collegato alla rete (da collaudare)
Impianto idrico	Collegato alla rete (da collaudare) ; scaldabagno (<i>foto 13</i>).

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : buone

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

L'immobile è stato edificato da [REDACTED] su suolo ad esso pervenuto per acquisto con atto a rogito del Notaio Leonardo Pecchiolli di Polignano a mare in data 12 marzo 1963, registrato a Monopoli il 28 marzo 1963 al n.1083.

Dichiarato abitabile dal Sindaco di Bari il 12 gennaio 1965 e denunciato all'Ufficio Imposte Dirette di Bari il 19 gennaio 1965, bolletta n°1037 d'ordine.

I lavori della costruzione del locale - edificata anteriormente al 1 settembre 1967 - hanno avuto inizio dopo aprile del 1963 (data acquisto del suolo) e

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





termine a dicembre del 1965 (prima del rilascio dell'abitabilità).

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per verificare la conformità edilizia è necessario reperire presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bari la tavola grafica del progetto autorizzata con la Concessione Edilizia , ma avendo come unico riferimento l'abitabilità riportata nell'atto di compravendita di provenienza ed il nome del costruttore, non è stato possibile risalire agli atti edilizi.

Dallo stato dei luoghi è evidente tuttavia che c'è stata una diversa divisione tra l'unità immobiliare in parola e quella ubicata al confine sud di proprietà dello stesso debitore (non pignorata) come indicato nella planimetria allegata.

Non c'è nessun atto che provi quando sia stata posta in essere tale diversa divisione .

Sia che tale difformità edilizia sia stata effettuata precedentemente o successivamente al 1 settembre 1967 , il bene è comunque commerciabile .

Se esiste una abitabilità, sarà esistita una concessione edilizia .

La lett. b), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001, a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 133/2014 prevede che *"nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"*.

Inoltre, l' art.6 - bis del D.P.R.380/2001 introdotto dal D. Leg.vo 25/11/2016, n. 222 (c.d. Decreto SCIA 2) prevede che gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del T.U.E. sono realizzabili previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Sono quindi esclusi dall'applicabilità della CILA gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b), dell'art.3 , comma





1, del DPR 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio (e subordinati a SCIA in quanto richiamati dall'art.22 del DPR 380/2001 , ma non quelli che non riguardino parti strutturali dell'edificio.

Pertanto l'acquirente a sue cure e spese potrà provvedere alla presentazione della cosiddetta "CILA in sanatoria" per la fusione degli immobili e per la diversa distribuzione interna .

La sanatoria avrà un costo tra oneri amministrativi , ivi compresa la sanzione e la parcella del professionista all'uopo abilitato , stimato pari a €3.000,00 (sanzione a discrezione dell'amministrazione in relazione alla variazione del valore dell'immobile e variabile tra €516,00 e €5.164,00 e parcella a discrezione del professionista).

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana non è conforme allo stato dei luoghi.

Con procedura DOCFA contestualmente alla CILA in sanatoria l'acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento ad un costo a discrezione del professionista abilitato incaricato pari a circa €1.000,00 comprensivo di spese catastali .

(*allegati L1.2 Planimetria catastale unità immobiliare urbana*)

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

Nel contratto di affitto non è riportata la certificazione APE .

La validità temporale massima dell'APE è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici; quindi per avere durata 10 anni, all'attestato di prestazione energetica, bisogna allegare **OBBLIGATORIAMENTE** il libretto di impianto con i controlli di manutenzione aggiornati ed il rapporto di efficienza (OBBLIGATORIO) ai sensi del D.P.R. n.74 del 16/Aprile/2013.

La validità, in caso di assenza di libretto, o della regolarità dei controlli, è limitata





al 31/12 dell'anno successivo alla prima scadenza .

Pertanto la scrivente - abilitata alla certificazione APE - qualora il G.E. lo dovesse ritenere opportuno provvederà nell'imminenza del decreto di trasferimento a verificare la validità dell'APE o a tale attestazione.

5.8 CONSISTENZA IMMOBILI

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 dell'immobile in superficie virtuale o convenzionale per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Tabella 3 – Calcolo superficie commerciale

Destinazione	Superficie Netta mq.	Sup. Lorda mq.	K	Sup. Convenzionale	h. m.	Piano
Locale	64	74	1	75	2,3-4,4	Terra

6. TITOLARITÀ

L'immobile è di proprietà per i diritti pari all'intero di [REDACTED]

6.1 REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza è indicato che il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni .

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è condotto in affitto dal sig. [REDACTED] con contratto stipulato in data 8 aprile 2003 e registrato al n.3918 (data anteriore al pignoramento) e a far data dal 1 giugno 2019 aumentato ad €6.000,00/anno con scrittura privata

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





del 3 ottobre 2019 registrata in pari data al n.7761.

(allegato L.1 .3: contratto di affitto)

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Al debitore è pervenuto con :

– atto di compravendita a rogito del notaio Berardino Rotondo del 16/6/1975 rep. 85262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 02/07/1975 al n° 11786 a favore di
come già identificato e contro
per 1/1 di piena proprietà .La porzione del fabbricato venduta consiste nel : *“locale di piano terra con terreno retrostante quale risulta recintato, cui si accede dal civico 34 di via Morea; confina con distacco sulla via Morea, proprietà , nuova strada di Piano Regolatore e androne portone. Non risulta in catasto, ma è stato denunziato ai competenti uffici per l'accertamento della proprietà immobiliare urbana, giusta ricevuta della scheda presentata il 15 febbraio 1965 e registrata al n.1665 .*

(allegato L.1. 4 : atto di compravendita del notaio Rotondo)

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

x IPOTECA VOLONTARIA n.6638 del 14/12/2015

concessa a garanzia di mutuo ,durata 10 anni, con atto del notaio in Bari dott. Ernesto Fornaro del 14/12/2015 , rep. n°188291/34402 per €800.000,00 di cui 400.000,00 per capitale , a favore di :

Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per azioni , con sede in BARI ,
domicilio ipotecario Bari, Corso Cavour 19)

contro :





-

(debitore non datore di

ipoteca)

x IPOTECA GIUDIZIALE n.778 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 07/11/2018 rep.4284 per €259.200,00 di cui 143.831,52 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

;

x IPOTECA GIUDIZIALE n.779 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 15/12/2018 rep.5045 per €181.317,60 di cui €100.732,52 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

;

x IPOTECA GIUDIZIALE n.780 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 16/11/2018 rep.4455 per €84.600,00 di cui €47.00,00 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

;

x IPOTECA GIUDIZIALE n.969 del 19/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bologna in data 21/12/2018 rep.5555/2018 per €239.470,00 di cui €199.558,45 per capitale a

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





favore di :

UNIPOL BANCA S.p.a. con sede in Bologna , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Antonio Formaro via Galliera 8 Bologna , contro :

;

x IPOTECA GIUDIZIALE n.1976 del 27/03/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 23/02/2019 rep.1284 per €113.505,48 di cui €72.148,60 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

N.B. Le formalità gravano anche su altri immobili .

9.2 TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

L'immobile è gravato della servitù di luce, veduta, affaccio, sporto con sciorinamento dei panni, e stillicidio a favore di tutte le unità del fabbricato .

10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le spese annuali condominiali sono pari a circa €19,00/mese come da ricevuta allegata e sono state regolarmente pagate sino al dicembre del 2020 .

Non risultano alla data del sopralluogo spese condominiali straordinarie deliberate per lavori a farsi.

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato del bene

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





descritto è stata utilizzato la *stima per capitalizzazione del reddito*, essendo in essere un contratto di locazione con canone congruo.

Tale procedimento fonda la sua logica estimativa sul principio che il potenziale acquirente è disposto a pagare un prezzo non superiore al valore attuale dei benefici economici che il bene è e sarà in grado di produrre.

Il valore del bene immobile sarà pertanto uguale al rapporto tra “*reddito*” e “*saggio di capitalizzazione*”.

Particolare importanza assume la scelta del saggio di capitalizzazione che è condizionato da elementi che lo fanno aumentare o diminuire: favorevoli o sfavorevoli condizioni di mercato, decremento incremento della disponibilità di mutui, aumento o incremento del prezzo del denaro ,....

Il saggio si determina prioritariamente per comparazione con il rendimento di immobili simili riscontrabili in zone aventi medesime caratteristiche locative urbane e quindi “ *correggendo* “ il saggio tenendo presenti le caratteristiche posizionali e tecnologiche del bene.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai valori di compravendita e di affitto dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

La scrivente pertanto ha utilizzato quali fonti di informazione :

- agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- Agenzia del Territorio di Bari.

11.2 STIMA

Considerando e rapportando i prezzi di affitto e di vendita al metro quadrato a Bari nella zona di Carrassi per locali similari , il tasso di capitalizzazione è risultato mediamente pari al 4,95 %.

Applicando la formula : $V = R/r + A - D$





$V = \text{valore dell'immobile}$

$R = \text{rendita annua}$

$r = \text{saggio di interesse}$

$A = \text{Aggiunte per dotazioni di particolari accessori, servitù attive, ..}$

$D = \text{Detrazioni per mancanza di accessori significativi, spese straordinarie, degrado di alcuni elementi, servitù passive, sanatorie edilizie e/o catastali}$

Valore immobile = €6.000,00/4,95% = €121.212,00

€121.212,00-€4.000,00=€117.212,00

Nella tabella qui di seguito è riportato il valore dell'immobile a base d'asta :

Tabella 4 – VALORE STIMATO A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
Locale commerciale C/1 Catasto Fabbricati Bari fg.39 p.la 798 subalterno 1 via Domenico Morea n.34	117.212,00
Abbattimento forfettario del 15% (.,... a detrarre) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-17.581,8</u>
VALORE a base d'asta intero	€ 99.630,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casamassima, 14 febbraio 2021

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ L.1 . 1 Pianta locale
- ✓ L.1 . 2 Planimetria catastale unità immobiliare urbana del 1965
- ✓ L.1 . 3 contratto di affitto

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





- ✓ L.1. 4 copia atto di compravendita di provenienza
- ✓ 14 foto

