



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 2

Locale deposito C2
in BARI alla via Papa Urbano VI n.7
fig.111 p.la 116 sub 17 e sub 18 p.S1



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.....	4
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	4
5. DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO	5
5.2 CONFINI	5
5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE.....	5
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ	6
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	68
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	8
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE	8
5.8 CONSISTENZA IMMOBILI.....	8
6. TITOLARITÀ.....	9
6.1 REGIME PATRIMONIALE.....	9
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	9
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	10
9.1 ISCRIZIONI.....	10
9.2 TRASCRIZIONI.....	12
10. ALTRI VINCOLI.....	12
10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	12
11. STIMA.....	12
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	12
11.2 STIMA.....	13





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 nei giorni seguenti per i necessari rilievi, previo accordi per accedere al locale.

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.2 :

– Locale di deposito C/2 Catasto Fabbricati Bari fg.111 p.la 116 subalterno 17 , p.S1 via Papa Urbano VI n.7 Consistenza mq. 74

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





unità negoziale 1 – immobile n.3 :

– Locale di deposito C/2 Catasto Fabbricati Bari fg.111 p.la 116 subalterno 18 , p.S1 via Papa Urbano VI n.7, Consistenza mq. 8

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 €
111	116	17	2	C/2	3	mq.74	mq.85	473,9
111	116	18	2	C/2	5	mq.8	-	69,82
Indirizzo			via Urbano VI Papa n.7 p.S1					

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 è ubicato al piano S1 di via Papa Urbano VI n.7 a Bari al quartiere Carrassi .

(allegato L2. 1 : pianta locale)

5.1 ACCESSO

L' accesso è :

- carrabile dalla rampa di via Bartolo Longo n.22 e quindi dal cortile interno da una ampia porta con serranda avvolgibile;
- pedonale dalla intercapedine del condominio di via Papa Urbano VI n.7 e da una porta in ferro.

5.2 CONFINI

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone



Il locale confina a nord con cortile interno di accesso, ad ovest con zone condominiali del civico 7 di via Papa Urbano VI, a Sud con intercapedine, ad Est con proprietà De Vecchis o aventi causa (foto 12).

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE

Il locale è costituito da un vano (foto 7,8,9,10,11) che comprende anche il locale identificato al catasto con il subalterno 18 e a destra dell'ingresso un vano WC (foto 13,14).

Tabella 2 – Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solaio	Piano
Chiusure verticali ed esterne	murature perimetrali
Pavimentazione	Vecchie piastrelle e zone prive di piastrelle.
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura; parete bagno rivestite in parte con piastrelle in ceramica
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura
Infissi interni	porte in legno e soffietto in plastica
Infissi esterni	Ferro e vetro con serranda in ferro con avvolgimento elettrico.
Impianto termico	Inesistente
Impianto elettrico	Non collegato alla rete (da realizzare a norma e collaudare)
Impianto idrico	Non collegato alla rete (da rifare a norma e collaudare).

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : discrete ; non sono stati evidenziati all'atto del sopralluogo problemi strutturali.

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

L'immobile è stato edificato – come si evince dall'atto di provenienza - prima dell'1 settembre 1967.





Le planimetrie catastali risultano presentate in data 12/6/1967; l'anno presumibile di costruzione è quindi il 1966 e di ultimazione maggio del 1967.

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Essendo state presentate al CATASTO FABBRICATI due distinte planimetrie nel 1967 ed essendo riportati nell'atto di provenienza del 1985 due distinti locali identificati con i subalterni 17 e 18 , la fusione dei due locali sub 17 e sub 18 dovrà essere necessariamente avvenuta dopo il 23 dicembre 1985.

Di tale fusione non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia.

L'immobile quindi non è CONFORME.

L'acquirente potrà regolarizzare l'immobile con la C.I.L.A. in SANATORIA (Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in sanatoria) .

È una richiesta di autorizzazione da presentare quando gli interventi edilizi siano già stati realizzati, anche da precedenti proprietari, per la *manutenzione straordinaria* dell'immobile.

Rientrano nella *manutenzione straordinaria* (modifica degli impianti, spostamento di tramezzi, apertura o chiusura di porte, realizzazione di nuovi servizi, frazionamento e accorpamento di unità immobiliari), eseguite senza autorizzazione, purchè siano conformi agli strumenti urbanistici, rispettino i requisiti igienico sanitari e non interessino le parti strutturali dell'edificio.

Sono interventi edilizi per i quali è richiesta la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così come definiti dall'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 3 del D. lgs n. 222/2016.

Rientrano, infatti in questi casi le opere di manutenzione straordinaria che non interessino le parti strutturali dell'edificio, definite al comma 1, lett. b, dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e cioè: " *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.*





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”;

L'applicazione avviene, come per la C.I.L.A., fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, ...

COSTI

I costi, comprensivi della parcella di un tecnico abilitato si stimano non superiori ad €2.000,00.

Non è stata reperita l'agibilità.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

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

Per renderla conforme è necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati la variazione che consisterà nella soppressione dei subalterni identificativi attuali (sub 17 e sub 18) e la conseguente individuazione di un nuovo subalterno identificativo della nuova unità immobiliare derivata dalla fusione delle due (*procedura DOCFA*) .

COSTI

I costi, comprensivi della parcella di un tecnico abilitato si stimano non superiori ad €1.000,00.

(*allegati L1.2 , L1.3 :Planimetrie catastali unità immobiliari urbane*)

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE





Essendo il locale di categoria C/2 l'APE non è necessaria.

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 pertinenziali 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	88,6	100,7	1	101	4,2	S1

** senza considerare l'intercapedine*

6. TITOLARITÀ

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

6.1 REGIME PATRIMONIALE

Gli immobili sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione dei beni.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero .

(Si precisa che esiste un contratto di affitto che riporta erroneamente i dati catastali dell'immobile : sub 17 , ma che da indagini effettuate si riferisce ad altro locale facente parte del medesimo fabbricato di proprietà del debitore , ma non pignorato)



8. PROVENIENZE VENTENNALI

Al debitore è pervenuto con :

- atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro (nella certificazione notarile è riportato erroneamente Renzo Fornaro) del 23/12/1995 rep.111897, raccolta n.13142 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30/12/1995 al n.31399 a favore di [REDACTED] di piena proprietà .

La vendita ha per oggetto , oltre ad altro immobile pignorato : *“locali al piano scantinato siti in Bari alla traversa 87 di via Giulio Petroni civico 7 (già via Monte San Michele) e precisamente :*

- *locale con accesso carrabile da via G.Modugno e pedonale da intercapedine del condominio di via Papa Urbano 7 con zona di cortile antistantein catasto al fg.111 p.la 116 sub 17 , traversa G.Petroni 87 n.7 , p.S1,cat.C/2 cl.3, mq.74 con la rendita di £917.600.*
- *piccolo vano deposito confinante con i locali descritti in precedenza su due lati e con vano adibito a centrale termica ... in catasto al fg. 111 p.la 116 sub 18 , traversa G.Petroni 87 n.7 , p.S1,cat.C/2 cl.5^, mq. 8 con la rendita di £135.200.*

(allegato L.2-L3. 4: atto di compravendita del notaio Ernesto Fornaro)

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 :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 :

[REDACTED]

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 :

[REDACTED]

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 :

[REDACTED]





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 favore di :

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

[REDACTED]

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 :

[REDACTED]

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

9.2 TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

Non riportati in atti.

10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le spese annuali condominiali del 2020 , da informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio sono pari a €120,00 e non risultano pagate alla data della presente relazione .

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 diretta comparativa* .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia *il più prossimo possibile* al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio 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;
- notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato il mq.

I valori "*normali*" sono stati "*corretti*" per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame con dei *coefficienti di differenziazione* , numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media e qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione; il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del livello di piano, della vetustà (a meno che i valori presi come riferimento siano riferiti a beni della stessa età) , dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della classe energetica (per gli immobili dove è prevista la obbligatorietà).

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione sono tenuti





in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento (per gli immobili dove è previsto che ci sia , quindi ad esclusione dei depositi) nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

11.2 STIMA

Nella Tabella 4 sono riportate le quotazioni medie dei locali C2 a Bari Carrassi riferite dalle fonti ivi citate.

Tabella 4 - LOCALI C2 – Magazzini e depositi Bari Carrassi

Fonte	Quotazione medie €
Agenti immobiliari	€ 900,00
Notai	€ 800,00
VALORE MEDIO	€ 850,00

Il valore medio pari ad €850,00 è stato *“corretto”* , applicando i seguenti coefficienti correttivi , tenendo presente che i valori presi a riferimento sono di immobili di analoga vetustà e pertanto lo stato di manutenzione è stato lievemente corretto poiché si presume non dissimile:

Tabella 5 - LOCALI C2 Bari Carrassi K

Parametro	Coefficiente K
Livello di piano	Piano S1 :0,80
Stato di manutenzione	discreto: 0,95
Coefficiente di correzione:K1	0,8*0,95=0,76

Applicando il coefficiente $k= 0,76$ il valore medio è pari a :





€ 850,00x 0,76=€646,00

Tabella 6 – VALORE STIMATO

Identificazione	mq.	€/mq.	Valore €
Locale deposito C/2 Catasto Fabbricati Bari fg.111 p.lla 116 sub 17 e p.lla sub 18 via Papa Urbano VI n.7 piano S1	101,00	646,00	65.246,00
Spese per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale	-----	-----	<u>-€ 3.000,00</u>
Totale			€ 62.246,00

Tabella 5 – VALORE STIMATO A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
Locale deposito C/2 Catasto Fabbricati Bari fg.111 p.lla 116 sub 17 e p.lla sub 18 via Papa Urbano VI n.7 piano S1	€ 62.246,00
Abbattimento forfettario del 15% (..... a detrarre) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-€ 9.336,90</u>
VALORE a base d'asta	€ 52.909,00

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.2 . 1 Pianta locale
- ✓ L.2 . 2 Planimetria catastale unità immobiliare urbana sub 17 del 1967

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





- ✓ L.2 . 3 Planimetria catastale unità immobiliare urbana sub 18 del 1967
- ✓ L.2. 4 copia atto di compravendita di provenienza
- ✓ 14 foto

