



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 :

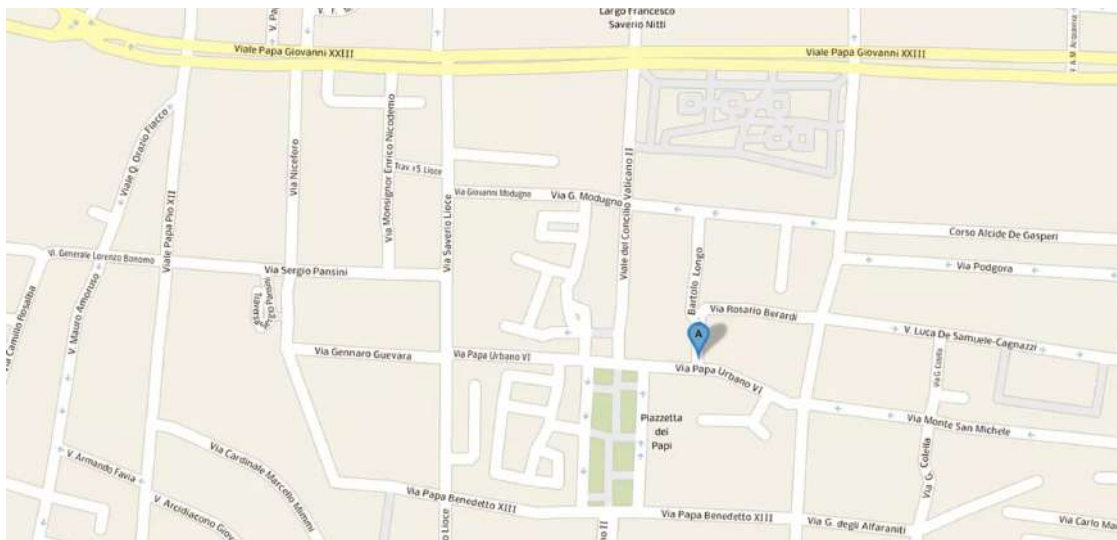
Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa
CONVERSANO (BA)
Codice Fiscale : 01461980524

Debitore esecutato:



LOTTO 3

Locale deposito C2
in BARI alla via Papa Urbano VI n.7 p.S1
fg.111 p.la 116 sub 19



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.....	5
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ	6
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	6
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	7
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE	7
5.8 CONSISTENZA IMMOBILI.....	7
6. TITOLARITÀ.....	7
6.1 REGIME PATRIMONIALE.....	7
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	8
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	9
9.1 ISCRIZIONI.....	9
9.2 TRASCRIZIONI.....	10
10. ALTRI VINCOLI.....	10
10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	10
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 nei giorni seguenti per i necessari rilievi, previo accordi con l'occupante.

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di :



[REDACTED]
[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.4 :

– Locale di deposito C/2 Catasto Fabbricati Bari fg.111 p.la 116 subalterno 19 , p.S1 via Papa Urbano VI n. civico - Consistenza mq. 102

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





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	19	2	C/2	3	mq.102	-	653,21
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 (foto 1,2).

(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 (accesso riportato sull'atto).

5.2 CONFINI

Il locale confina a nord con cortile interno di accesso, ad est con vano scala e vani condominiali, a sud con intercapedine e ad ovest con altro locale del debitore (foto 12).

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE



Il locale presenta una diversa distribuzione interna degli spazi funzionale all'utilizzo attuale; vi si svolge infatti attività teatrale ,corsi di musica, .. sebbene sia stato ceduto in affitto dal debitore, come riportato nel contratto allegato , per uso deposito.

L'ingresso/ vano 1 (foto 5) ha il vano 2 retrostante (foto 6,7,8,9,10); a destra c'è il vano 3 (foto 11,12,13) ove è stato realizzato il bagno con antistante disimpegno (foto 13,14,15); ad est l' ampio vano 4 con ripostiglio (foto 1,17,18,19,20,21) , il vano 5 (foto 22,23) ed il vano 6 (foto 24,25,26,27,28).

I rilievi effettuati , come si evince dalla pianta del locale allegata , evidenziano che il locale identificato al catasto con il subalterno 19, allo stato risulta fuso con altre unità immobiliari dello stesso debitore , ma non pignorate.

É evidente che potrà essere oggetto di vendita all'asta (a meno che non si provveda ad un ulteriore pignoramento ed una nuova esecuzione immobiliare da riunire alla precedente), solo il locale identificato con il sub 19 , come da planimetria catastale allegata e come evidenziato nella PIANTA del locale .

La zona nella PIANTA allegata retinata in grigio sarà non compresa nella vendita.

(Allegato L3.1 Pianta locale)

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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





Impianto elettrico	Non collegato alla rete (da realizzare a norma e collaudare)
Impianto idrico	Non collegato alla rete (da realizzare a norma e collaudare) .

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : mediocri .

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 ;la data presumibile di costruzione quindi è il 1966 e quella di ultimazione lavori è maggio del 1967.

Non è stata reperita l'agibilità.

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'ampliamento derivato dalla fusione con altre unità immobiliari, alla luce dell'atto di provenienza allegato, si ritiene sia successivo al 1985.

A cura e spese del proprietario dovrà essere ripristinata la muratura (tratteggiata in pianta) che conduce all'altra unità immobiliare .

Le divisioni interne comunque realizzate in cartongesso possono essere facilmente eliminabili ;con il ripristino anche della muratura indicata il fabbricato risulterà CONFORME.

COSTI

I costi per la posa in opera della muratura con intonaco e tinteggiatura si stimano non superiori ad €1.000,00.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana , con i ripristini indicati al paragrafo precedente sarà CONFORME allo stato dei luoghi.

(*allegati L3.2 :Planimetria catastale unità immobiliare urbana*)





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 mq.	h. m.	Piano
Locale	103	116	1	116	4,1	S1

* escluso intercapedine (si veda pianta allegata)

6. TITOLARITÀ

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

6.1 REGIME PATRIMONIALE

L'immobile , come riportato sull'atto di provenienza, è stato acquistato dal debitore in regime di separazione dei beni.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità di [REDACTED] con contratto di affitto di "locale da adibire a deposito", con durata di anni sei dal 1.03.2017 ad un canone inizialmente di €300,00 e poi concordato dall'1/09/2018 pari ad €500,00 aggiornato ai sensi dell'art.24 , legge 392/78 ad ogni scadenza annuale nella





misura del 75% della variazione ISTAT per l'anno precedente .

Il contratto è stato stipulato e registrato in data 30 marzo 2017 n.6236 ,
anteriormente al pignoramento ed è quindi opponibile .

Di fatto, poiché il contratto comprende anche altra superficie non pignorata, di
superficie quasi equivalente a quella pignorata , si ritiene – al fine della
successiva stima - di considerare pari ad €250,00 il canone mensile dovuto alla
procedura e ritenuto congruo in base alla destinazione d'uso catastale.

(Allegato L.3.3 contratto di affitto)

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]
[REDACTED] di piena proprietà .

La vendita ha per oggetto , oltre ad altri immobili pignorati : *“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 19 , traversa G.Petroni 87 n.7 ,
p.S1,cat.C/2 cl.3, mq.102 con la rendita di £1.264.800.*

(allegato L.3. 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 :

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 :

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

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 €129,00 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 descritto è stata utilizzato la *stima per capitalizzazione del reddito* , essendo in essere un contratto di locazione .

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 simili, il tasso di capitalizzazione è risultato mediamente pari al 4,95 %.

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

V = valore dell'immobile

R = rendita annua

r = saggio di interesse

A = Aggiunte per dotazioni di particolari accessori, servitù attive, ..

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

Trattandosi, come già evidenziato, di porzione di locale pignorato, ai fini della stima, si è considerato un canone di affitto pari ad €250,00 al mese e quindi pari ad €3.000,00/anno.

Valore immobile locato = €3.000,00/4,95% = €60.606,00- D

Detraendo le spese per il ripristino della muratura, ...pari a €1.000,00, ai fini della conformità edilizia e catastale:

Valore immobile locato = €59.606,00

Il valore dell'immobile pari ad €60.606,00 rapportato alla superficie commerciale, corrisponde a :

€60.606,00/mq.116=€522,00/mq.

Valore che si ritiene inferiore di circa il 23% rispetto ai valori medi di mercato riscontrati per immobili della stessa categoria e paragonabili ubicati al piano S1.

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 deposito C/2in Bari al fg.111 p.la 116 subalterno 19 via Papa Umberto VI n.7, p.S1	59.606,00
Abbattimento forfettario del 15% (..... a detrarre) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-8.941,00</u>
VALORE a base d'asta	€ 50.665,00

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.3 . 1 pianta locale
- ✓ L.3 . 2 planimetria catastale unità immobiliare urbana
- ✓ L.3. 3 contratto di affitto
- ✓ L.3. 4 copia atto di compravendita di provenienza
- ✓ 28 foto

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

