
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare n° 615/2019 del R.G.Es.

Creditore Procedente :

Banca Popolare di Puglia e Basilicata

Soc. Coop. p.a.

ALTAMURA (BA)

P.IVA : 00604840777

Debitore :

██

██

LOTTO 5

Abitazione di tipo economico al piano 1[^]

Santeramo in colle alla via Ladislao n.63

fg.12 p.la 1986 sub 5

Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	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	6
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	6
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE	6
5.8 CONSISTENZA IMMOBILI.....	7
6. TITOLARITÀ.....	7
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	7
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	9
9.1 ISCRIZIONI.....	9
9.2 TRASCRIZIONI.....	9
10. ALTRI VINCOLI.....	9
10.1 VINCOLI CONNESSI ALLA DISPONIBILITÀ DEL BENE.....	9
11. STIMA.....	9
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	9
11.2 STIMA.....	10

1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e residenza e domicilio fiscale in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it , ha ricevuto la nomina di Esperto ex art. 568-569 c.p.c. dal G.E. dott. Chiara Cutolo nella Esecuzione Immobiliare n.615/2019.

2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto in data *22 febbraio 2020* ha accettato l'incarico e - previo avviso alla debitrice con Raccomandata A.R. - in data *28 maggio 2020, 29 giugno 2020 e 17 luglio 2020* ha preso visione dei luoghi (per impossibilità di accedervi prima per emergenza Covid-19 e per le motivazioni indicate nel verbale di accesso già depositato dal Custode Giudiziario) alla presenza del marito della debitrice e della nominata Custode Giudiziario avv. Lara Petruzzi .

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di :

[REDACTED]

Il pignoramento è - tra gli altri beni immobili - sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico al primo piano , sita in Santeramo in Colle alla via Ladislao n.63 , in catasto urbano del predetto comune al fg.112 , mapp. 1986 , sub 5 , cat. A/3 , cl.4 , p.1, vani 3 , R.C. 185,92; (alcuni dati catastali variati per Docfa presentato successivamente al pignoramento).

È stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , ufficio Provinciale -Territorio , servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/10/2019 nn. R.G.48407/R.P. 34728 a favore della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata** Soc. Coop. P.A. con sede in ALTAMURA (BA) , codice fiscale 00604840777 , in virtù

dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bari , codice fiscale 93123580727 del 2/10/2019 rep. N°9149.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Identificativi catastali

Catasto fabbricati (NCEU) comune di Santeramo in Colle								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	P.la	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
112	1986	5	-	A/3	4	7,5 vani	mq.219	464,81
Indirizzo			via Ladislao n°63 piano T-1-2					

Intestato :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████ ████████████████████	████████████████████	PROPRIETARIA per 1000/1000

5. DESCRIZIONE



2. via Ladislao De Marco – Santeramo in Colle (foto da Est ad Ovest)

5.1 ACCESSO

L'abitazione ubicata in zona centrale del Comune di Santeramo in Colle ha accesso dal portone di via Ladislao De Marco al civico 63 ; sulla medesima via si affaccia il balcone (foto 1-2-3) ; delle scale con gradini d'epoca in pietra conducono all'abitazione (foto 4) .

5.2 CONFINI

L'abitazione confina con via Ladislao De Marco a Sud , ad Est con immobile di [REDACTED] , ad ovest con immobile di proprietà della debitrice, salvo altri.

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE

L'abitazione è costituita da quattro vani (foto 7,8,9,10,11,12,13,14) , cucina (foto 15,16,17,18,19,20,21,25) , vano WC (foto 22,23,24,26) ed un deposito sotto le scale di accesso (foto 5-6) .

Dal vano a sud/est si accede con delle scale in pietra alla soffitta al p.2^(foto 27,28) .

Tabella 2 - Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solai	A botte p.1^; a due falde p.2^(soffitta)
Chiusure verticali ed esterne	costituite da murature perimetrali
Pavimentazione	Marmette in cemento
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura
Infissi interni	In legno
Infissi esterni	In legno e vetro
Impianto termico	Inesistente
Impianto elettrico	Esistente da rendere a norma
Impianto idrico	Esistente da rendere a norma

Condizioni di manutenzione :mediocri ; necessita di ristrutturazione .

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stata edificato presumibilmente negli anni quaranta .

In data 3 ottobre 2001 , prot. n°13769 con una DIA è stata comunicato l'inizio dei lavori di manutenzione del lastrico solare , della copertura e dei pluviali .

Non è stata reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

Si precisa tuttavia che a partire dall'entrata in vigore del T.U. sull'edilizia il certificato di agibilità deve essere richiesto dal venditore e consegnato all'acquirente necessariamente solo per i nuovi edifici (ossia quelli costruiti successivamente al 30/06/2003) o per quelli già esistenti per i quali siano stati eseguiti talune tipologie di interventi edilizi.

(Allegato n° 1 : pianta abitazione piano 1^ e piano 2^ : due tavole grafiche ;

Allegato n° 2 : DIA e tavole grafiche presentate con la DIA) .

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Non sono stati reperiti titoli abilitativi ; tuttavia dal riscontro delle caratteristiche architettoniche-tipologiche della costruzione e dalle finiture edilizie si ritiene che il fabbricato sia conforme .

É commercializzabile in quanto edificato anteriormente al 1^ settembre 1967.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana necessita di aggiornamento; è stata presentata all'Agenzia delle Entrate nuova planimetria - DOCFA .

(Allegato 3 : vecchia planimetria catastale unità immobiliare urbana; Allegato 4: DOCFA presentato all'Agenzia delle Entrate con nuova planimetria u.i.u.)

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE

L'abitazione è sprovvista di impianto termico; è stata redatta l'APE e trasmessa all'APEPUGLIA dichiarazione della scrivente quale Certificatore Accreditato .

L'unità abitativa è di **classe F**.

(Allegato 5 : APE; Allegato 6: dichiarazione assenza di impianto; Allegato 7: Ricevute Consegna Pec APEPUGLIA)

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	Sup. Lorda mq.	Sup. netta mq.	K	Sup. Convenzionale	h. m.	Piano
Abitazione	157	118,4	1	157	4,8 max	1 [^]
balcone	3,1	-	0,3	0,93	-	1 [^]
scale e ingresso	<i>inclusa nell'abitazione</i>	-	-	-	-	1 [^]
soffitta	115	92,6	0,5	57,5	3,4 max	2 [^]
terrazzino	10,5	-	0,3	3,15	-	2 [^]
TOTALE				219		

6. TITOLARITÀ

L'abitazione è di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero .

8. PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile proviene alla debitrice per i diritti di proprietà della quota 1/1 per :

x atto per causa di morte **Bari R.P. 28974 R.G. 38767 del 20/11/2013**, certificato di denunciata successione, atto amministrativo n°1154/9990 del 18 giugno 2013, pubblico ufficiale Ufficio del Registro di Gioia del Colle – successione testamentaria , testamento notaio Guida in Gioia del Colle rep. n°99298 pubblicato il 7/11/2007 - data morte 30 luglio 2007 .

Da [REDACTED]
[REDACTED] , come già identificata.

x **Bari R.P. 2209 R.G. 3426 del 25/01/2008**, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 54/123 del 05/12/2007, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro successione testamentaria , data morte 30/7/2007 .

x Quote di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] testamento pubblicato per notar Nicola Guida il 07/11/2007, rep.99298;

x **Bari R.P. 38089 R.G. 60528 del 12/11/2007**, atto per causa morte, accettazione espressa di eredità, atto pubblico notarile numero 99298/23013 del 07-11- 2007 notaio Guida Nicola di Gioia Del Colle C.F. GDUNCL35M07E038H successione testamentaria data morte 17-09-1920.

Quote di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 1/1 di piena proprietà. N.B: la data di morte riportata nell'accettazione è errata in quanto è stata riportata la data di nascita della de cuius.

x **Trani R.P. 4969 R.G. 5303 del 27-02-1950**, atto tra vivi, donazione, atto

notaio Domenico Mastroviti dell'1/02/1950.

Quote di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] si riservano l'usufrutto vitalizio a favore di entrambi.

Catastalmente si rintraccia riunione di usufrutto in morte [REDACTED]
[REDACTED].

Da ricerche ipotecarie non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** R.G. n.20654/ R.P. n.3004 del 9/05/2018

Sentenza di condanna , atto giudiziario n°174/2017 del 5 luglio 2017, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Altamura , C.F. 91024670720 , importo totale €10.000,00, importo capitale €5.000,00, Spese €5.000,00 (anche su altri beni immobili) a favore di [REDACTED] (quota 1/1 di piena proprietà) , e contro la debitrice.

9.2 TRASCRIZIONI

- pignoramento già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

10.1 VINCOLI CONNESSI ALLA DISPONIBILITÀ DEL BENE

Non rilevati in atti.

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

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

descritto è stata utilizzata 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 ;
- notai.

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

11.2 STIMA

Nella tabella qui di seguito sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate nella zona centrale del comune di Santeramo in Colle di abitazioni similari .

4 - Quotazioni case di abitazione a Santeramo in Colle

Fonte	Quotazione medie €/mq.
Agenti immobiliari e mediatori	€ 900,00
Notai	€ 950,00
VALORE MEDIO	€ 925,00

I valori medi riscontrati sono stati quindi “corretti” considerando i seguenti parametri che ne influenzano il valore :

età , qualità e stato di manutenzione : *oltre 60 anni, casa signorile, da*

ristrutturare : $k = 0,65$

Valore corretto al mq. = €925,00/mq x 0,65=€601,00

5. VALORE DI MERCATO

Identificazione	mq.	Valore/mq.	Valore
Abitazione di tipo economico al primo piano , sita in Santeramo in Colle alla via Ladislao n.63 , in catasto urbano del predetto comune al fg.112 , mapp. 1986 , sub 5 , cat. A/3 , per i diritti di proprietà pari all'intero	219	€601,00	€131.619,00

6. VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Abitazione di tipo economico al primo piano , sita in Santeramo in Colle alla via Ladislao n.63 , in catasto urbano del predetto comune al fg.112 , mapp. 1986 , sub 5 , cat. A/3 , per i diritti di proprietà pari all'intero	€131.619,00
Abbattimento forfettario del 15% sul totale per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-€ 19.743,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 111.876,00

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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

Casamassima, 8 ottobre 2020

ELENCO ALLEGATI :

- 1 : pianta abitazione piano 1[^] e piano 2[^] : due tavole grafiche ;
- 2 : DIA e tavole grafiche presentate con la DIA ;
- 3 : vecchia planimetria catastale unità immobiliare urbana;
- 4: DOCFA presentato all'Agenzia delle Entrate con nuova planimetria u.i.u.;
- 5 : APE;
- 6: dichiarazione assenza di impianto;
- 7: Ricevute Consegna Pec APEPUGLIA;
- n° 28 fotografie



dott. agr. Elena Barbone

Ill.mo Giudice

dott. Chiara Cutolo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

B A R I

Oggetto : Tribunale di Bari – Procedimento di Esec. Immobiliare n°615 2019 R.G.Es.

Precisazioni dell'Esperto : ordinanza del G.E. del 21/11/2020

In riferimento a quanto ordinato dal G.E. - su richiesta del Custode Giudiziario - si precisa quanto segue :

1) Abitabilità/Agibilità immobile

L'articolo 46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), statuisce la nullità di tutti i trasferimenti aventi a oggetto **immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985 e non opera nel caso di vendite esecutive immobiliari**, in quanto, in base al combinato disposto del comma 5 del citato DPR e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Compito dell'Esperto è - tra gli altri - verificare per gli immobili pignorati la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative verificando solo in caso di abusi edilizi i costi .

La inesistenza della abitabilità/agibilità non è un abuso edilizio e all'Esperto non è infatti chiesto di quantificare i costi per l'ottenimento della stessa.

L'Esperto ha nella relazione precisato che si tratta di immobili edificati negli anni quaranta e che " ...a partire dall'entrata in vigore del T.U. sull'edilizia il certificato di agibilità deve essere richiesto dal venditore e consegnato all'acquirente necessariamente solo per i nuovi edifici (ossia quelli costruiti successivamente al 30 giugno 2003) o per quelli già esistenti per i quali siano stati eseguiti talune tipologie di interventi " .

L'Esperto , HA INDICATO nella consulenza l'assenza della abitabilità e nel bando di vendita sarà evidenziato , **potendosi comunque trasferire l'immobile anche senza che vi sia.**

L'aggiudicatario non è obbligato a " sanare la mancanza di agibilità " !

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI ;M.+39 335 5767698 email: studiodiestimo@gmail.com
PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





QUESTO È STATO EVIDENZIATO DALL'ESPERTO AL CUSTODE GIUDIZIARIO CHE INVECE HA INSISTITO PERCHÈ L'ESPERTO RISPONDESSE A QUESITI NON RICHIESTI DAL G.E.

2) separazione Lotti 1 e 5

L'Esperto ha evidenziato nelle relazioni che non esiste impianto termico e che gli altri impianti devono essere messi a norma necessitando i due lotti di ristrutturazione essendo in mediocri condizioni.

La presenza di due porte in legno di collegamento tra i due lotti - riportate nelle quattro planimetrie redatte dall'Esperto - dovranno essere chiuse per separare gli immobili con una spesa totale da dividere tra i due lotti non superiore a €150,00 per lotto e assolutamente trascurabile rispetto alla ristrutturazione a farsi delle abitazioni ; non necessitano ulteriori lavori.

Gli impianti infatti – essendo datati - dovranno essere come già evidenziato nella relazione messi a norma e quindi rifatti e di tanto si è tenuto presente nella valutazione dei beni.

L'ESPERTO STIMATORE
dott.agr.Elena Barbone

Casamassima, 25 novembre 2020

