



dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena,
nell'Esecuzione Immobiliare n° 98/2019 R.G.E.

Creditore Procedente :

Monte dei Paschi di Siena Spa
Piazza Salimbeni n.3 , SIENA
Codice fiscale : 00884060526

Debitori eseguiti:

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 1

Abitazione con locale box di pertinenza
in Palombaio – frazione di Bitonto
Trav. Corso Vittorio Emanuele n°2





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

Indice

1. INCARICO.....	3
2. UDIENZA DI GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
5.DESCRIZIONE.....	5
5.1 ACCESSO	5
5.2 CONFINI.....	5
5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE.....	6
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ	7
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	7
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	8
5.7 CONSISTENZA IMMOBILI.....	8
6. TITOLARITÀ.....	9
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	9
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	10
9.1 ISCRIZIONI.....	10
9.2 TRASCRIZIONI.....	11
10. ALTRI VINCOLI.....	11
10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	12
11. STIMA.....	12
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	12
11.2 STIMA.....	13





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libero professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 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. nella Esecuzione Immobiliare n.98/2019.

2. UDIENZA DI GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

In data **21 maggio 2019** l'Esperto ha prestato il giuramento di rito.

Il primo accesso all'immobile è stato concordato con il CUSTODE GIUDIZIARIO il **3 giugno 2019** .

Le operazioni peritali presso l'immobile pignorato si sono regolarmente svolte il **3 giugno 2019 alle ore 9.30** alla presenza del Custode Giudiziario e dei debitori.

Sono poi seguite presso l'Agenzia del Territorio e l' Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto e terminate in data 31 luglio 2019.

(Allegato 1:Pec avviso ai debitori ,al creditore procedente ed al custode giudiziario)

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di [REDACTED]

Il verbale di pignoramento del 4 febbraio 2019 , Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Bari , rep.n°753/2019 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 , trascritto alla Conservatoria dei RR II di Bari in data 25 febbraio 2019 ai nn.7563/5311 ha per oggetto (tra gli altri) gli immobili in Bitonto – frazione Palombaio, per la quota di piena proprietà





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

di ½ ciascuno di [redacted] ubicati in traversa corso Vittorio Emanuele, distinti al Catasto Fabbricati : l'abitazione A/3 al foglio 102 particella 289 sub 5 , e l' autorimessa C/6 al foglio 102 particella 289 sub 14 .

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.A - Identificazione catastale

Catasto fabbricati (NCEU) comune di BITONTO								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	P.la	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita €
102	289	5	-	A/3	5	4,5 vani	mq.103	360,23
Indirizzo				traversa Vittorio Emanuele Piano 1^				

Intestati :

[redacted]

[redacted] , piena proprietà per ½ .

[redacted]

[redacted] , piena proprietà per ½ .

Tabella 1.B - Identificazione catastale

Catasto fabbricati (NCEU) comune di BITONTO								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	P.la	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita €
102	289	14	-	C/6	2	mq.51	mq.51	123,79
Indirizzo				traversa Vittorio Emanuele Piano S1				

Intestati :





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

[REDACTED]

[REDACTED], piena proprietà per $\frac{1}{2}$.

[REDACTED]

[REDACTED], piena proprietà per $\frac{1}{2}$.

5. DESCRIZIONE

L'abitazione è porzione di un fabbricato senza ascensore , composto da sette locali box auto al piano interrato, due abitazioni al piano rialzato (catastalmente al piano terra), due abitazioni al primo piano ed una abitazione al piano secondo *(foto 1)* .

Il locale box auto è pertinenza esclusiva dell'abitazione.

5.1 ACCESSO

L' accesso è dal portone condominiale al civico 2 della 2[^] traversa di corso Vittorio Emanuele a Palombaio – frazione di Bitonto *(foto 2)* .

L'abitazione è al piano primo con porta di ingresso a sinistra di chi sale le scale *(foto 3,4)* .

Il locale-box auto di pertinenza è al piano cantinato con accesso dalla rampa carrabile condominiale alla 2[^] traversa di Corso Vittorio Emanuele senza numero *(foto 22)* - il primo a destra *(foto 24)* - e accesso pedonale dal vano scala dell'abitazione al civico 2 *(foto 23)*.

(Allegato C – ubicazione su stradario)

5.2 CONFINI

L'abitazione confina con 2[^] traversa Corso Vittorio Emanuele , con altra abitazione sul piano e cortile interno .

Il locale box auto confina con corridoio di manovra, rampa carrabile e altro box





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

auto .

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE

L'abitazione di tipo economico A/3 è composta da : ingresso/soggiorno (foto 3,5) , corridoio (foto 4), cucina (foto 6,7) due vani letto (foto 8,9), un bagno (foto 10) , due balconi (foto 11,12,13,14).

La cucina è separata dall'ingresso/ soggiorno con una porta a due ante a scomparsa (foto 18) .

Il locale box auto (foto 25,26,27,28) è costituito da un unico vano ove è stato realizzato lateralmente un piccolo soppalco non fisso con tubolari in ferro e solaio in legno .

Tabella 2 - Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solai	In latero cemento armato
Chiusure verticali ed esterne	costituite da murature perimetrali
Pavimentazione interna e rivestimenti interni	gres ceramico pavimento locale box : marmette di cemento
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura; pareti cucina pittura acrilica e bagni rivestito con piastrelle in ceramica
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura
Infissi interni	Porta di ingressi blindata; porte in legno e legno/vetro
Infissi esterni	In legno con vetri a tenuta termica e persiane /scuri





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

	(foto 20,21) balcone lato cucina ; in metallo verniciato con vetri a tenuta termica e persiane /scuri balcone lato strada .
Impianto termico	Autonomo con caldaia a parete esterna alimentata da bombole gas (foto 15) e termosifoni in ghisa (foto 17)
Impianto elettrico	Collegato alla rete
Impianto idrico/fognante	Collegato alla rete
Altri impianti	TV centralizzato ; Videocitofono (foto 19)

L'abitazione è dotata di camino a legna ubicato nel soggiorno con canna fumaria .

Condizioni manutenzione : buone

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stata realizzata con *CONCESSIONE EDILIZIA n°226 , pratica n°3/94 rilasciata dal comune di Bitonto in data 6 luglio 1998 e CONCESSIONE IN VARIANTE n°135 rilasciata il 6 ottobre 1999.*

I lavori edili ebbero inizio in data 14 luglio 1998 e furono ultimati in data 11 gennaio 2000.

Il Certificato di Agibilità n.45 , Prat.ed. 3/94 è stato rilasciato in data 24/9/2007.

(Allegati 2A e 2B : n° 2 istanze comune Bitonto per Documenti edilizi ;Allegato 3 : C.E. 226 prat.ed. 3/94; variante n°135 /99 ;certificato agibilità n.45/2007; Allegato 4 : tavola allegata alla variante n°135/99)

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

È stata eliminata una parete divisoria della zona soggiorno/salone lato ovest .

L'immobile è conforme .

(Allegati 5-6 : pianta abitazione e box)

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'abitazione è conforme.

La planimetria catastale del locale box auto non riporta un pilastro , né il soppalco (che può essere agevolmente eliminato al fine della conformità).

(Allegati 7-8: planimetrie catastali unità immobiliare urbane) .

5.7 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 abitazione

Destinazione	Superficie Netta mq.	Sup. Lorda mq.	K	Sup. Convenzionale	h. m.	Piano
Abitazione	89	97	1	97	2,8	1
balconi	-	25,2	0,25	6,3	--	1
TOTALE				103		

Tabella 3.1 - Superficie commerciale locale box auto di pertinenza

Destinazione	Superficie commerciale mq.	h. m.	Piano
--------------	----------------------------	-------	-------





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

<i>Cantina/autorimessa</i>	51	3,2	S1
TOTALE			

Non è stata calcolata la superficie del soppalco poiché realizzato con struttura amovibile ; dovrà essere eliminato (operazione agevole e senza lavori edili) ad evitare superfici utili maggiori di quelle autorizzate .

6. TITOLARITÀ

L'abitazione è di proprietà dei coniugi in regime di separazione dei beni [REDACTED]

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori che vi risiedono stabilmente.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED], per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà con atto di compravendita dell'01/02/2000 del notaio Luigi Oliva di Bitonto rep.n°39547, trascritto l' 8/2/2000 ai nn.3794/2539 dalla società [REDACTED]

Alla società [REDACTED], il suolo sul quale insiste il fabbricato del quale le unità immobiliari sono parte, identificato in catasto al fg. 102 p.la 222, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita del notaio Luigi Oliva di Bitonto (BA), rep.n°24537/8541 ,





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

trascritto il 23/12/1992 ai nn.44814/35030 dai signori [REDACTED]

(allegato A : atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l' 8/2/2000 ai nn.3794/2539; allegato B : atto di compravendita del notaio Luigi Oliva di Bitonto (BA), rep.n°24537/8541 , trascritto il 23/12/1992 ai nn.44814/35030)

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 08.02/2000 ai nn° 3795/818

nsacente da concessione a garanzia di mutuo del 01.02.2000 a rogito del notaio Luigi Oliva da Bitonto, rep. n°39548 a favore della Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) – codice fiscale 00148520711, domicilio ipotecario eletto San Severo (FG) via Tiberio Solis n.40 e contro i sigg. [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di £220.000.000 ed un capitale di £110.000.000 , durata 10 anni avente per oggetto : gli immobili in Bitonto – frazione Palombaio, per la quota di piena proprietà di ½ ciascuno di [REDACTED] ubicati in traversa corso Vittorio Emanuele, distinti al Catasto Fabbricati : l'abitazione A/3 al foglio 102 particella 289 sub 5 , e l' autorimessa C/6 al foglio 102 particella 289 sub 14 .

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 14.12.2006 ai nn. 69409/13854

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 7.12.2006 a rogito del notaio Berardi Roberto da Ruvo di Puglia , rep. n°26707/10573 , a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena -codice fiscale 00884060526 . domicilio ipotecario





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i sigg. [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di €300.000,00 ed un capitale di €150.000,00, durata 30 anni avente per oggetto (tra gli altri) :

gli immobili in Bitonto – frazione Palombaio, per la quota di piena proprietà di ½ ciascuno di [REDACTED] alla Traversa ubicati in traversa corso Vittorio Emanuele, distinti al Catasto Fabbricati : l'abitazione A/3 al foglio 102 particella 289 sub 5 , e l' autorimessa C/6 al foglio 102 particella 289 sub 14 .

Per la realizzazione del fabbricato di cui l'abitazione fa parte sono stati stipulati in favore del comune di Bitonto :

- a) atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Mardesic di Bitonto in data 30 gennaio 1992 registrato a Bari il 19 febbraio 1992 al numero 1335 e trascritto a Bari il 22 febbraio 1992 ai numeri 9434/7994;
- b) atto di impegno a rogito notaio Oliva in data 5 maggio 1998 registrato a Bari il 20 maggio 1998 al numero 3634 e trascritto a Bari il 21 maggio 1998 ai numeri 15721/11459;
- c) atto integrativo ad atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Oliva di Bitonto , in data 12 maggio 1998 registrato a Bari il 25 maggio 1998 al numero 3722 e trascritto a Bari il 4 giugno 1998 ai numeri 17516/12702;
- d) atto d'obbligo ai sensi degli artt.7 e 8 , legge 28 gennaio 1977 n.10 a rogito notaio Oliva in data 12 maggio 1998 registrato a Bari il 25 maggio 1998 al numero 3723 e trascritto a Bari il 4 giugno 1998 ai numeri 17517/12703.

9.2 TRASCRIZIONI

- pignoramento già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

Qui di seguito si riportano i vincoli indicati nell'atto di provenienza (allegato alla presente relazione ed al quale si rimanda):

La rampa di discesa al piano cantinato ed il relativo corridoio di manovra rimane di carattere condominiale ai soli locali siti a detto piano cantinato e così pure le relative spese di conservazione e manutenzione.

Il lastrico solare definitivo rimane condominiale agli appartamenti dell'intero fabbricato .

Le spese di conservazione e manutenzione della canna fumaria del caminetto ubicato nel soggiorno dell'abitazione ed esterna alla stessa è esclusivamente a carico della proprietà della stessa abitazione .

Tutte le zone scoperte rimangono gravate di servitù di affaccio e sporto in favore dei piani superiori, mentre i panni saranno sciorinati senza stillicidio di acque esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato.

10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Alla data del sopralluogo le spese condominiali pari ad €35,00 trimestrali risultano versate per il 1^a trimestre 2019 .

(Allegato 9 : copia ricevuta pagamento quota condomio 1^a trimestre 2019)

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 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.





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

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.

11.2 STIMA

Nella Tabella A sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

Tabella A - Abitazioni di tipo economico a Palombaio

Fonte	Quotazione medie €
Agenti immobiliari	€ 1.000,00
Agenzia del Territorio	€ 900,00
Notai	€ 1.000,00
VALORE MEDIO	€ 967,00

Il valore medio pari ad € 967,00 non è stato "corretto" , poiché le caratteristiche dell'immobile riportate nella tabella 5 non si discostano da quelle generalmente presenti nella zona di Palombaio .

Le condizioni di manutenzione sono buone e non sono stati pertanto applicati coefficienti correttivi in diminuzione.

Tabella 5 - Tabella punti di merito edificio residenziale





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

Presenza o positiva	Caratteristiche	Assenza o negativa
-	Grado di finitura	1
-	Dotazione impiantistica	1
-	Vetustà	1
-	Immobili di prestigio	-
-	Vincoli contrattuali della locazione	-
-	Negozi nel quartiere	-
-	Giardini Pubblici	-
=	K1 =1	-

Le quotazioni medie per i locali BOX autorimesse riscontrate sono riportate nella tabella B.

Tabella B - BOX/ locali autorimesse a Palombaio

Fonte	Quotazione medie €
Agenti immobiliari	€ 560,00
Agenzia del Territorio	€ 600,00
Notai	€ 600,00
VALORE MEDIO	€ 587,00

Tabella 6 - VALORE STIMATO intero diritto di proprietà

Identificazione	mq	Valore €/mq	Valore €
Abitazione A/3 al foglio 102 p.l a 289 sub 5	103	€ 967,00	€ 99.601,00





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

Box - Autorimessa C/6 al foglio 102 p.la 289 sub 14	51	€ 587,00	€ 29.937,00
TOTALE			€ 129.538,00

Tabella 7 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
1. Abitazione A/3 al foglio 102 p.l a 289 sub 5	€ 99.601,00
2. Box - Autorimessa C/6 al foglio 102 p.la 289 sub 14	€ 29.937,00
Totale 1+2	€ 129.538,00
Abbattimento forfettario del 15% sul Totale (come richiesto dal G.E.,...)	-€ 19.431,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 110.107,00

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.

Casamassima, 4 agosto 2019

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *A : atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l' 8/2/2000 ai nn.3794/2539*
- ✓ *B : atto di compravendita del notaio Luigi Oliva di Bitonto (BA), rep.n°24537/8541 , trascritto il 23/12/1992 ai nn.44814/35030*
- ✓ *C : ubicazione lotto su stradario*





dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Proc. Esec. n°98/2019
G.E. : dott. Assunta Napoliello

- ✓ n° 1 : Pec avviso ai debitori ,al creditore procedente ed al custode giudiziario
- ✓ n° 2A e 2B : n° 2 istanze comune Bitonto per Documenti edilizi ; Allegato 4 : tavola allegata alla variante n°135/99
- ✓ n° 3 : C.E. 226 prat.ed. 3/94; variante n°135 /99 ;certificato agibilità n.45/2007
- ✓ n° 4 : tavola grafica allegata alla variante n°135/99
- ✓ nn° 5-6 : pianta abitazione e box - autorimessa
- ✓ nn° 7-8 : planimetrie catastali unità immobiliari urbane
- ✓ n° 9 : copia ricevuta pagamento quota condomio 1^ trimestre 2019
- ✓ 28 fotografie

