



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:

LOTTO 2

Abitazione in Palombaio – frazione di Bitonto

via Aspromonte n°74 p.1^

con box autorimessa di pertinenza

via Aspromonte n°76 B p.S1





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.....	7
5.7 CONSISTENZA IMMOBILI.....	7
5.8 ATTESTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
6. TITOLARITÀ.....	8
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.....	11
11. STIMA.....	11
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	11
11.2 STIMA.....	12





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 tuttavia svolte dopo diversi rinvii per impossibilità degli affittuari che detengono l'immobile , il **18 luglio 2019 alle ore 17.00** .

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 inizio operazioni peritali ai debitori ,al creditore procedente ed al custode giudiziario)

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di

e

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





dott. agr. Elena Barbone

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

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 di $\frac{1}{2}$ ciascuno di _____ ubicati in via Aspromonte al civico 74 p.1^ abitazione al Catasto Fabbricati al foglio 98 particella 487 sub 14 con box autorimessa di pertinenza esclusiva al civico 76/B p.S1 al foglio 98 p.la 487 sub 29.

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 €
98	487	14	-	A/3	5	4 vani	mq.58	320,2
Indirizzo					via Aspromonte Piano 1^			

Intestati :

piena proprietà per $\frac{1}{2}$.

piena proprietà per $\frac{1}{2}$.

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 €
98	487	29	-	C/6	1	-	mq.21	43,38





dott. agr. Elena Barbone

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

Indirizzo					via Aspromonte Piano S1			

Intestati :

, piena proprietà per ½ .

, piena proprietà per ½

5. DESCRIZIONE

L'abitazione con locale /autorimessa di pertinenza è porzione di un fabbricato con ascensore costituito da piano interrato, piano terra, piano primo , piano secondo e lastrico solare .

5.1 ACCESSO

L' accesso all'abitazione è dal portone condominiale al civico 74 di via Aspromonte a Palombaio – frazione di Bitonto e quello del box da rampa carrabile e pedonale dal civico 76/B e dal vano scale dell'abitazione.

L'abitazione è al piano primo con porta di ingresso a destra uscendo dall'ascensore e di fronte per chi giunge sul pianerottolo .

Il locale al piano interrato è il quarto box auto (contando da sinistra) per chi discesa la rampa, percorre la corsia di manovra .

5.2 CONFINI

L'abitazione confina con area scoperta, con vano scale , con proprietà salvo altri .

Il locale box auto confina con vano ascensore, con proprietà per due lati, e con corridoio comune per tre lati salvo altri .





dott. agr. Elena Barbone

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

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE

L'abitazione di tipo economico A/3 è composta da : ingresso/soggiorno con angolo cottura , due vani letto , un bagno , un balcone .

Il locale box auto è costituito da un unico vano con apertura con serranda .

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 ingresso blindata; porte in legno .
Infissi esterni	In pvc con vetri a tenuta termica e persiane /scuri con vetri a tenuta termica .
Impianto termico	Autonomo con caldaia a parete esterna alimentata da bombole gas e termosifoni .
Impianto elettrico	Collegato alla rete
Impianto idrico/fognante	Collegato alla rete
Altri impianti	TV centralizzato ; citofono





dott. agr. Elena Barbone

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

--	--

Condizioni manutenzione : buone

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stata realizzata con *PERMESSO DI COSTRUIRE n°147, del 4 novembre 2005, variante n°166 del 5 luglio 2006, DIA dell'8 agosto 2006 n°293/2006.*

I lavori edili ebbero inizio in data 28 novembre 2005 e furono ultimati in data 18 ottobre 2006.

Il Certificato di Agibilità n.6 , è stato rilasciato in data 29/01/2008.

(Allegati 2A e 2B : n° 2 istanze comune Bitonto per atti edilizi ;Allegato 3 : PERMESSO DI COSTRUIRE n°147, del 4 novembre 2005, variante n°166 del 5 luglio 2006 ; Allegato 4A: DIA dell'8 agosto 2006 n°293/2006 ;Allegato 4A : DIA ; Allegati 4 B e 4C : tavole grafiche DIA ; Allegato 5 certificato agibilità n.6/2008)

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili sono conformi .

(Allegati 6-7 : pianta abitazione e box)

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali sono conformi .

(Allegati 8-9: 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





dott. agr. Elena Barbone

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

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 abitazione

Destinazione	Superficie Netta mq.	Sup. Lorda mq.	K	Sup. Convenzionale	h. m.	Piano
<i>Abitazione</i>	48	56	1	56	2,75	1
<i>balcone</i>	----	7	0,25	1,75	--	1
TOTALE				58		

Tabella 3.1 - Superficie commerciale locale box auto di pertinenza

Destinazione	Superficie commerciale mq.	h. m.	Piano
<i>Cantina/autorimessa</i>	22	2,75	S1
TOTALE			

5.8 ATTESTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione è di classe F.

(Allegato 10 - APE)

6. TITOLARITÀ

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





dott. agr. Elena Barbone

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

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione ed il box autorimessa sono occupati dal sig. _____ con la sua famiglia con contratto di affitto registrato il 27 aprile 2017 .

Il contratto è stato stipulato con durata di anni quattro con inizio il 26 aprile 2017 e termine il 25 aprile 2021 con un canone annuo di €3.600,00 con aggiornamento annuale su richiesta del locatore , nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (attualmente non richiesto).

(Allegato A: copia contratto di affitto)

8. PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta ai sigg.

_____ per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà con atto di compravendita dell'07/12/2006 del notaio Berardi Roberto di Ruvo di Puglia (BA) rep.n°26706/10572, trascritto il 4/12/2006 ai nn.69408/46790 dalla società

Alla società il terreno su cui insistono gli immobili descritti era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita del 28/09/2005 del notaio Carpinelli Amelia di Bitonto (BA) , rep.n°22835/8060 , trascritto il 07/10/2005 ai nn.52720/32050 dai signori

(_____ che a loro volta avevano acquistato detto terreno , identificato al Catasto con l'originaria particella 128 , con atto di compravendita del 19.04.1971 del notaio Allegretti Michele di Bitonto (BA)





dott. agr. Elena Barbone

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

trascritto a Trani il 12 maggio 1971 ai nn.22464/19147 dai sigg.

(Allegato B : atto di compravendita dell'07/12/2006 del notaio Berardi Roberto di Ruvo di Puglia (BA) rep.n°26706/10572, trascritto il 4/12/2006 ai nn.69408/46790 dalla società

;Allegato C: atto di compravendita del 28/09/2005 del notaio Carpinelli Amelia di Bitonto (BA) , rep.n°22835/8060 , trascritto il 07/10/2005 ai nn.52720/32050 dai signori

;allegato D :atto di compravendita del 19.04.1971 del notaio Allegretti Michele di Bitonto (BA) trascritto a Trani il 12 maggio 1971 ai nn.22464/19147 dai sigg.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

- 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 eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i sigg.

, 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 ubicati in via Aspromonte al civico 74 p.1^ abitazione al Catasto Fabbricati al foglio 98 particella 487 sub 14





dott. agr. Elena Barbone

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

con box autorimessa di pertinenza esclusiva al civico 76/B p.S1 al foglio 98 p.lla 487 sub 29.

9.2 TRASCRIZIONI

- pignoramento già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

Come riportati nell'atto di provenienza a favore dei debitori allegato.

10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Alla data del sopralluogo le spese condominiali pari mediamente ad €20,00 trimestrali risultano versate sino al 1^a trimestre del 2019 .

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

La presenza di un contratto di locazione obbliga , secondo i principi dell'estimo , a ricercare il più probabile valore di mercato del bene con il metodo di stima per capitalizzazione diretta dei redditi .

Il procedimento di capitalizzazione converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare, nel valore di mercato dell'immobile stesso dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i) .

Considerando , data la durata della vita di un immobile che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma :

$$V = R/i$$

dove :

- *V* valore del bene da stimare
- *R* reddito costante
- *saggio di capitalizzazione*





dott. agr. Elena Barbone

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

Il metodo della capitalizzazione diretta prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, ed è di immediata applicazione.

Il canone di mercato può essere calcolato al netto o al lordo delle spese, ne consegue che al reddito lordo sarà applicato il saggio lordo, al reddito netto sarà applicato il saggio netto.

Fondamentale, al fine della stima, è la scelta del saggio di capitalizzazione da adottare; detta scelta è stata effettuata con riferimento al mercato finanziario, rilevando la redditività di vari investimenti nel lungo periodo (buoni del tesoro, obbligazioni,.....) con tasso di rendimento noto.

Si è provveduto quindi a deflazionare i saggi nominali di rendimento e si è adeguato il saggio alla rischiosità dell'investimento, tenendo conto della ubicazione, dell'età, dello stato dell'immobile, arrivando alla determinazione di un saggio lordo pari al 5,1%.

11.2 STIMA

Considerando il reddito lordo annuale derivante dall'affitto e riportato nel contratto vigente pari a €300,00 mensili =€3.600,00 annuali il più probabile **valore di mercato dell'immobile** è pari a :

$$\frac{€3.600,00}{5,1\%} = \frac{€3.600,00}{0,051} = \mathbf{€70.588,00}$$

Detto valore è inferiore al valore di mercato dell'immobile (abitazione +box auto) qualora fosse stato libero.

Tabella 6 - VALORE A BASE D'ASTA BITONTO - PALOMBAIO

Identificazione	Valore
1. Abitazione A/3 al foglio 98 p.la 487 sub 14 via Aspromonte n°74 p.1^	-----
2. Box - Autorimessa C/6 al foglio 98 p.la 487 sub 9 via Aspromonte n°76/B p.S1	-----
Totale 1+2	€ 70.588,00





dott. agr. Elena Barbone

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

Abbattimento forfettario del 15% sul Totale (come richiesto dal G.E.,...)	<u>-€ 10.588,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 60.000,00

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, 6 agosto 2019

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *A : copia contratto di locazione*
- ✓ *B : atto di compravendita dell'07/12/2006 del notaio Berardi Roberto di Ruvo di Puglia (BA) rep.n°26706/10572, trascritto il 4/12/2006 ai nn.69408/46790 dalla società ,*
- ✓ *C: atto di compravendita del 28/09/2005 del notaio Carpinelli Amelia di Bitonto (BA) , rep.n°22835/8060 , trascritto il 07/10/2005 ai nn.52720/32050 dai signori*
- ✓ *D :atto di compravendita del 19.04.1971 del notaio Allegretti Michele di Bitonto (BA) trascritto a Trani il 12 maggio 1971 ai nn.22464/19147 dai sigg. ,*





dott. agr. Elena Barbone

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

- ✓ *E : ubicazione lotto su stradario*
- ✓ *n° 1 : Pec avviso inizio operazioni peritali ai debitori ,al creditore procedente ed al custode giudiziario*
- ✓ *nn° 2A e 2B : n° 2 istanze comune Bitonto per atti edilizi ;*
- ✓ *n°3 : PERMESSO DI COSTRUIRE n°147 del 4 novembre 2005, variante n°166 del 5 luglio 2006 ;*
- ✓ *n°4 A: DIA dell'8 agosto 2006 n°293/2006*
- ✓ *nn° 4 B e 4C : tavole grafiche DIA;*
- ✓ *n°5 certificato agibilità n.6/2008*
- ✓ *nn° 6-7 : pianta abitazione e box - autorimessa*
- ✓ *nn° 8-9 : planimetrie catastali unità immobiliari urbane*
- ✓ *n°10 : APE*
- ✓ *26 fotografie: n° 15 abitazione +n° 11 box autorimessa*

