



dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena,

nell' Esecuzione Immobiliare n° 169/2024 del R.G.Es.

Creditore Procedente :

Banca di Credito Cooperativo di Putignano Soc.Coop.

PUTIGNANO (BA)

Codice Fiscale :06570340726

Debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 1

Abitazione in Sannicandro di Bari (BA)

via J.F.Kennedy n°41 p.S1

foglio 53 p.lla 1839 sub 3

diritto di proprietà per la quota di 1/

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com PEC: elenabarbone@pec.it e barbone@epap.coop@pec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B Partita IVA : 04679260722

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
5.DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO	4
5.2 CONFINI.....	4
5.3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	5
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGITABILITÀ	7
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	8
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	8
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE	9
5.8 CONSISTENZA IMMOBILE	11
5.9 DESTINAZIONE DI ZONA	11
6. TITOLARITÀ	12
7. STATO DI OCCUPAZIONE	12
8. PROVENIENZE VENTENNALI	12
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	13
9.1 ISCRIZIONI	13
9.2 TRASCRIZIONI.....	13
10. ALTRI VINCOLI	13
11. STIMA	13
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	13
11.2 STIMA	15



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 Esperta ex art. 568-569 c.p.c. dal G.E. dott. Chiara Cutolo nella Esecuzione Immobiliare n.169/2024.

2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

In data 31 luglio 2024 l'Esperta ha accettato l'incarico e - previo avviso ai debitori con Raccomandata A.R. - in data 12 settembre 2024 ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili pignorati , proseguite in data 24 ottobre 2024 con l'accesso accessi agli atti presso il comune di Sannicandro di Bari e terminate in data 6 novembre 2024 con un nuovo accesso all'abitazione descritta nella presente relazione al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica alla luce della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sannicandro di Bari.

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di [REDACTED]

Il pignoramento è - tra gli altri beni immobili - sul diritto di proprietà per l'intera quota della casa di abitazione in Sannicandro di Bari alla via J. F. Kennedy 41 p.S1 al fg.53 p.la 1839 sub 3 ; è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , Ufficio Provinciale del Territorio , Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/2024 nn. R.G. 17758/R.P. 13632 a favore della Banca di Credito





Cooperativo di Putignano Soc. Coop. con sede in Putignano (BA), codice fiscale 06570340726 , in virtù dell'atto Giudiziario del 28 marzo 2024 , numero di repertorio 3641/2024 emesso dall' UNEP Corte di Appello di Bari , Codice fiscale 93123580727 e contro [REDACTED].

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1. Identificazione catastale (da visura del 19 aprile 2024 in atti)

Catasto fabbricati comune di Sannicandro di Bari								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	P.la	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Reddito €
53	1839	3	-	A3	05	6 vani	-	€371,85
indirizzo		via John Fitzgerald Kennedy n.41 p.S1						

Intestato :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

5. DESCRIZIONE

5.1 ACCESSO

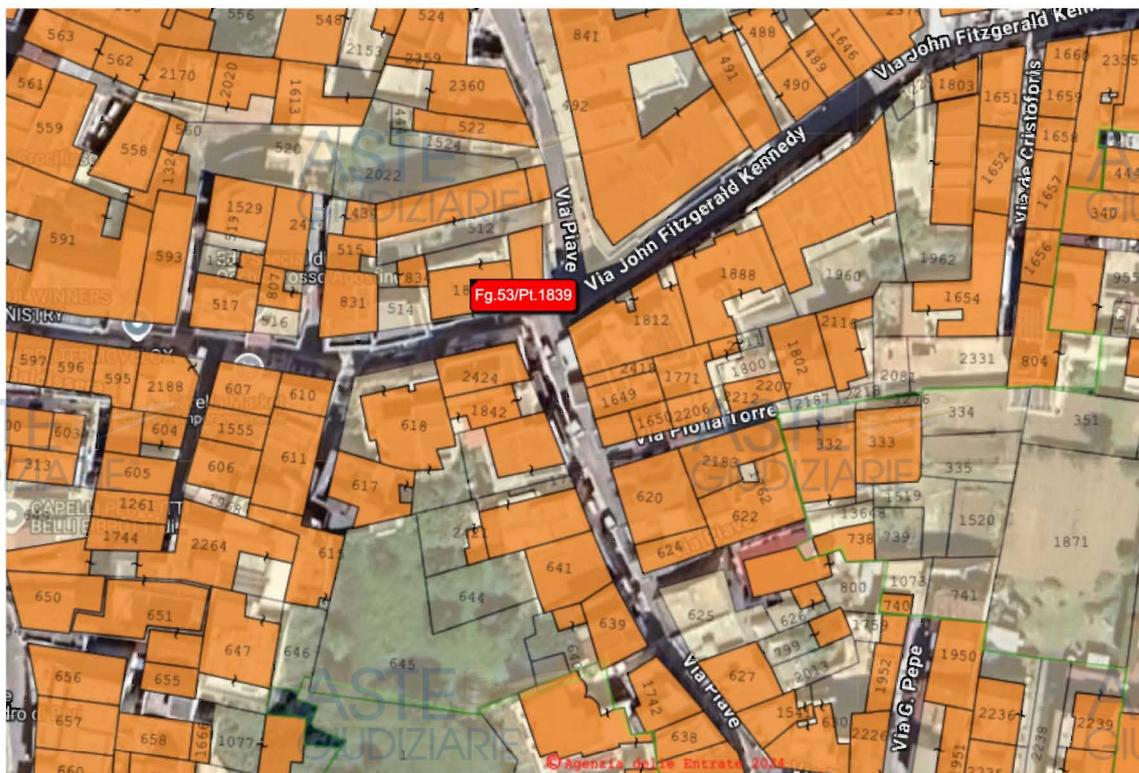
L'abitazione in Sannicandro di Bari in zona centrale , ha l'accesso dal civico 41 di via John Fitzgerald Kennedy (foto 2-3).

5.2 CONFINI

L'abitazione confina con :

- via J. F. Kennedy di accesso a SUD,;
- il cortile di pertinenza sul lato NORD confina con la p.lla 512 ;
- con immobile di proprietà di





1. Ubicazione particella catastale 1839 su mappale

(da Agenzia delle Entrate)

5.3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Dalla porta di ingresso (a SUD) con delle scale, si accede all'ampio vano soggiorno (*foto 4-5-8*) con camino e da qui al vano cucina (*foto 6-9-10*) ed al corridoio (*foto 20-21*); delle porte/finestre si aprono dal soggiorno sul cortile ubicato a NORD dell'abitazione (*foto 7-11*).

Dal corridoio si accede ai due bagni (*foto 22-23*) ed ai due vani letto (*foto 24-25-26-27*); un ripostiglio è ubicato in fondo al corridoio.

Parte del cortile è coperto da una tettoia al di sotto della quale (lato EST) è stato realizzato un vano lavanderia (*foto 13-14*).

Al lato OVEST, con ingresso dal cortile ci sono: un ampio deposito che all'atto del





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sopralluogo era adibito a falegnameria (foto 16-17), due vani tecnici con caldaia a gas a parete (foto 18) e scaldabagno elettrico (foto 19).

Due piccoli vani deposito sono ubicati a destra ed a sinistra del vano falegnameria (foto 28).

Le finestre dei due bagni si aprono in una intercapedine chiusa con vetro-cemento con accesso da una porta su via Kennedy sottostante il terrazzino dell'abitazione confinante chiusa con vetro-cemento; questo non rende ottimale l'areazione dei vani.

La proprietà di detta intercapedine non è dell'immobile pignorato, ma dell'abitazione a confine ovest, sebbene il pozzo imhoff (foto 29), che ad evitare allagamenti deve essere periodicamente svuotato ivi esistente, riceve le acque bianche provenienti dallo stesso.

Il godimento di detta servitù non è stato formalizzato tra le parti.

Tabella 2 – Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solai	Piano con controsoffitti
Chiusure verticali ed esterne	costituite da murature perimetrali
Pavimentazione interna ed esterna	Piastrelle in ceramica
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura; pareti cucina e bagni rivestite con piastrelle in ceramica
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura
Infissi interni	porte in legno e legno/vetro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Infissi esterni	<i>Alluminio anodizzato laccato bianco con vetro camera</i>
Impianto termico	<i>Termosifoni (foto 22) e caldaia per riscaldamento autonomo priva di libretto (foto 14) da collaudare ; camino nel soggiorno alimentato da legna</i>
Impianto elettrico	<i>Collegato alla rete (da collaudare)</i>
Impianto idrico	<i>Collegato alla rete (da collaudare) ;</i>

La casa è dotata di citofono ed impianto di allarme .

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : discrete ; areazione bagni non sufficiente .

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

TITOLI EDILIZI

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte fu costruito a cura e spese dei genitori della debitrice su due suoli acquistati nel 1981 e nel 1987 con:

- Concessione Edilizia n.56 in data 18 luglio 1984 ;
- Permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità ex art.36 d.p.R.n.380/01 n.13 in data 15 maggio 2014 (per diversa distribuzione interna), e successiva S.C.I.A. presentata il primo settembre 2014 al comune di Sannicandro di Bari (per divisione tra piano rialzato e seminterrato , senza modifiche delle singole destinazioni d'uso e senza opere di natura edilizia).

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- SCIA del 30 aprile 2015 è stata presentata al comune di Sannicandro di Bari per :
 - cambio di destinazione d'uso parziale del deposito lievemente sottoposto alla quota stradale da destinare a mini alloggio residenziale , inserendo adeguate partizioni interne ed integrando la parte impiantistica nel rispetto delle norme vigenti in tema di sicurezza, igienico-sanitarie, ecc.;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- installazione di una piccola tettoia in legno, quale opera minore ai sensi e per gli effetti della D.G.R.03/06/2010 n.1309- Caso A.1 punto 1.1.;
- creazione di 2 piccoli volumi tecnici al di sotto del balcone esistente, senza opere strutturali, e nel principio sancito dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.2474 del 31/01/1973.”

Si fa presente che su detta SCIA è indicata la presenza di un P.d.C. in sanatoria del quale non sono riportati gli estremi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

AGIBILITÀ

L'agibilità rilasciata in data 26 giugno 2014 n.17/14 per l'originario fabbricato non è da ritenersi più valida in quanto le opere realizzate dalla data di rilascio della stessa alla attualità richiedono il rilascio di una nuova agibilità secondo quanto previsto dalla normativa vigente (DPR n.380/2001 art.24) .

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Alla pagina seguente è riportata la planimetria dello stato dei luoghi dalla quale si evince che sono stati realizzati senza titolo edilizio :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- sotto la tettoia in legno presente sul cortile a nord della abitazione un vano/lavanderia di m.2,15 x m.2,10 x h. m.2,5 (ulteriore cubatura);

- in prosecuzione dei vani tecnici sul cortile due vani deposito di m.2,45 x m.1,10 x h. m.2,2; a sinistra della porta del vano falegnameria il piccolo deposito è stato ricavato riducendo il vano indicato come c.i. , mentre a destra è stata edificato con ulteriore cubatura rispetto a quella di progetto.

Inoltre rispetto alla pianta in atti , non risulta la finestra a nord della cucina (giustamente presente) .

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana non è conforme allo stato dei luoghi, sia per la presenza dei vani abusivi, che per la mancanza della finestra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

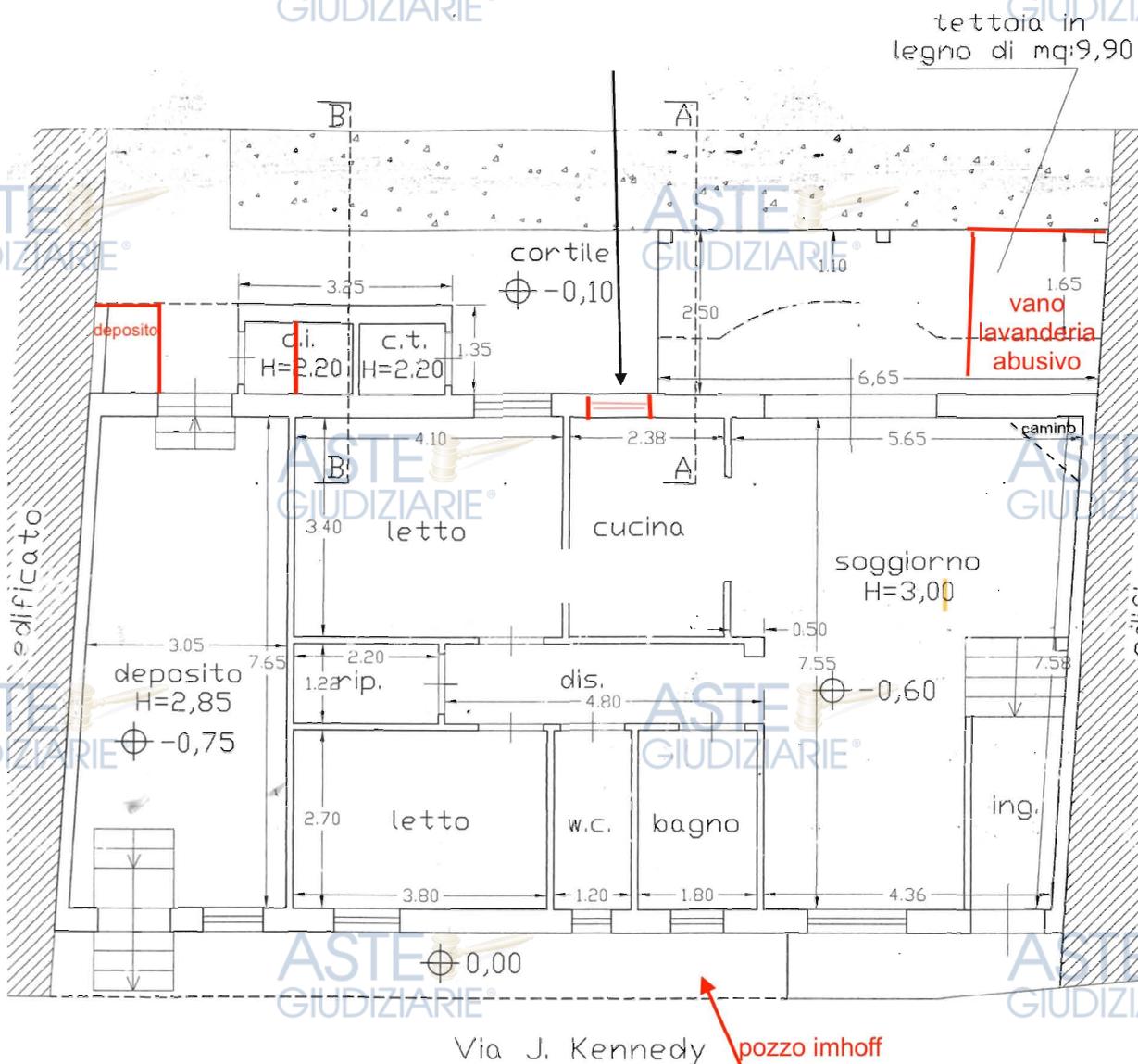
ASTE GIUDIZIARIE®

della cucina (che non influenza la rendita catastale) e per la maggiore superficie indicata del cortile rispetto a quella reale.

(Allegato 1.1. Planimetria catastale unità immobiliare urbana)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



2. Planimetria casa abitazione

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

L'art. 6 comma 5 del D.L. 192/2005 afferma: "L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperta Stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica".

In caso di vendita, all'atto del decreto di trasferimento, dovrà essere verificata, previo sopralluogo, l'effettiva validità di una eventuale A.P.E. rilasciata contestualmente alla redazione della perizia di stima con conseguente aumento dei costi a carico della procedura.

Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è in esercizio in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/2005 e s.m.i.

Poiché manca il libretto della caldaia e non si è a conoscenza di quando è stato effettuato l'ultimo controllo di efficienza energetica della stessa, l'Esperta Stimatrice ritiene che sia opportuno che la redazione dell'APE sia effettuata nell'immediatezza del decreto di trasferimento, o qualora si intenda procedere ad un contratto di affitto precario oneroso, prima della stipula previo collegamento e collaudo dell'impianto termico, redazione del libretto e degli allegati richiesti.

ASTE
GIUDIZIARIE®





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 convenzionale per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Tabella 3 - Calcolo superficie commerciale o convenzionale

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda mq.</i>	<i>K</i>	<i>Sup. Convenzionale mq.</i>	<i>h. m.</i>
<i>Abitazione</i>	96	1	96	3,0
<i>Vani tecnici</i>	4,39	0,15	1,32	2,2
<i>Tettoia</i>	9,9	0,35	3,46	-
<i>Deposito</i>	26,81	0,50	-	2,85
<i>Cortile (al lordo dei vani abusivi)</i>	42,61	0,10	0,62	-
Totale mq.101				

5.9 DESTINAZIONE DI ZONA

L'abitazione è in zona B2 Centrale, completamente urbanizzata, provvista di opere di tutte le urbanizzazioni primarie (adduzione di acqua potabile, fogna dinamica cittadina, energia elettrica, gas metano, viabilità, illuminazione pubblica e linea





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

telefonica) e di urbanizzazioni secondarie, presenti all'interno del centro abitato.

6. TITOLARITÀ

La casa di abitazione è di proprietà [REDACTED].

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice con la sua famiglia; sarà libero alla vendita.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto alla debitrice [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ coniugi in regime di comunione legale dei beni con atto del notaio Reboli Francesco, sede Bari, del 16/12/2014, numero di repertorio 535283/34954, trascritto a Bari in data 08/01/2015, R.G. n.400/R.P. n.320.

Si fa presente che nella donazione l'immobile è indicato, poiché tale era la destinazione d'uso, DEPOSITO con pertinenziale retrostante giardino.

Ai donanti l'immobile è pervenuto per averlo costruito a loro cura e spese su suolo acquistato in parte con atto di compravendita a rogito notaio Maria Antonietta Severo Vernice di Sannicandro di Bari, in data 17 giugno 1981, repertorio n.250700, raccolta n.2713, registrato a Bari il 20 giugno 1981 al n.18998 R.G. e n.16612 R.P. ed in parte su altro suolo, acquistato con atto a rogito notaio Massimo Cesaroni di Polignano a mare, in data 18 giugno 1987, repertorio n.45769, raccolta n.7949, registrato a Bari il 13 luglio 1987 al n.23191 R.G. ed al n.18102 R.P.

(Allegato 1.A. atto di donazione)





9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n.23968/ R.P. n.3235 del 27/05/2016

concessa a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED]

[REDACTED] e a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve società cooperativa con sede in Cassano delle Murge (BA) C.F. 00407800721 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione in Sannicandro di Bari al fg.53 p.la 1839 sub 3 in va J. F. Kennedy n.41 al piano S1.

Capitale €62.000,00 ;tasso annuo 3,7% ; totale €124.000,00 ;durata 10 anni .

- **IPOTECA GIUDIZIALE** R.G.n.8934/R.P. n.1098 del 23/02/2024

derivante da Decreto Ingiuntivo R.G. n.23968/ R.P. n.3235 del 27/05/2016

concessa a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED] a favore della Banca di Credito Cooperativo di Putignano Soc. Coop. con sede a Putignano (BA) C.F. 06570340726 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione in Sannicandro di Bari al fg.53 p.la 1839 sub 3 in va J. F. Kennedy n.41 al piano S1.

Capitale €48.885,95 ;Totale €80.000,00.

9.2 TRASCRIZIONI

- pignoramento già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

Non risultano in atti .

L'abitazione non fa parte di condomini.

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;
- 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.

Non ritenendo sanabile il vano lavanderia abusivo, ed il vano deposito a destra della porta di accesso al vano falegnameria (a meno di approvazione piano-casa dal comune di Sannicandro di Bari al momento della stima non in essere) , dal valore stimato è stata detratta la somma occorrente per la eliminazione degli abusi ed il trasporto a discarica del materiale di risulta pari ad €1.500,00.

Per quanto concerne la finestra della cucina si tratta di “ tolleranza costruttiva ” sanata automaticamente con la Legge Salvini perché realizzata prima del 24 maggio 2024.

L'utilizzo del pozzo imhoff dovrà essere formalizzato , con costi a carico dell'aggiudicatario al quale è noto che dovrà anche a sua cura e spese :

- richiedere l'agibilità dell'immobile;
- presentare un aggiornamento della planimetria catastale ;

Costi stimati in riduzione del bene € 2.000,00 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





11.2 STIMA

Nella Tabella A , alla pagina seguente, sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

Tabella A - Quotazioni medie case di abitazione in Sannicandro di Bari

Fonte	Quotazione medie €/mq
Agenti immobiliari	€ 1.200,00
Notai	€ 1.000,00
VALORE MEDIO	€ 1.100,00

Il valore medio riscontrato è stato “corretto” considerando i parametri seguenti, essendo gli altri che ne influenzano il valore nella media della zona di riferimento :

Coefficiente di piano : trattandosi di una abitazione al piano S1 , il coefficiente *k* è pari a 0,85.

Condizioni di manutenzioni mediocri : per le motivazioni già evidenziate , *k* è pari a 0,95

Il “valore di stima corretto” a mq. è pari a €1.100,00 x 0,85x 0,95 = €89.688,00

ABITAZIONE : mq. 101 x €888,00=€ 89.688,00
Eliminazione abusi edilizi =€- 1.500,00
Altri oneri come stimati :-€2.000,00
Valore stimato = € 86.188,00

Tabella 4 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
-----------------	--------





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione in Sannicandro di Bari al fg.53 p.la 1839 sub 3 in va J. F. Kennedy n.41 al piano S1.	€86.188,00
Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-€12.928,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€73.259,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperta Stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Casamassima, 11 novembre 2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A. copia atto di donazione immobile
- ✓ N° 1 Planimetria catastale unità immobiliare urbana
- ✓ Copia ultimo titolo edilizio - SCIA
- ✓ ortofo e foto n.29

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperta Stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

