

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

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 2

Abitazione in corso di costruzione
in Sannicandro di Bari (BA)

Via Lepanto n.9 p.T.-1-2 foglio 8 p.IIIa 666 sub 1

diritto di proprietà per la quota di 1/1





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 - AGIBILITÀ	6
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	6
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE	7
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE	7
5.8 CONSISTENZA IMMOBILE	7
5.9 DESTINAZIONE DI ZONA	8
6. TITOLARITÀ	8
7. STATO DI OCCUPAZIONE	8
8. PROVENIENZE VENTENNALI	8
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
9.1 ISCRIZIONI	9
9.2 TRASCRIZIONI	9
10. ALTRI VINCOLI	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 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 , terminate in data 24 ottobre 2024 con l'accesso agli atti presso il 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 Lepanto n.9 p.T.-1-2 al fg.8 p.la 666 sub 1 ; è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , Ufficio Provinciale -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] , come già



identificato .

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 €
8	666	1	-	A4	03	3 vani	48 mq. Totale escluso aree scoperte mq.41	€130,15
indirizzo		via Lepanto n.9 p.T-1-2						

Intestato :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

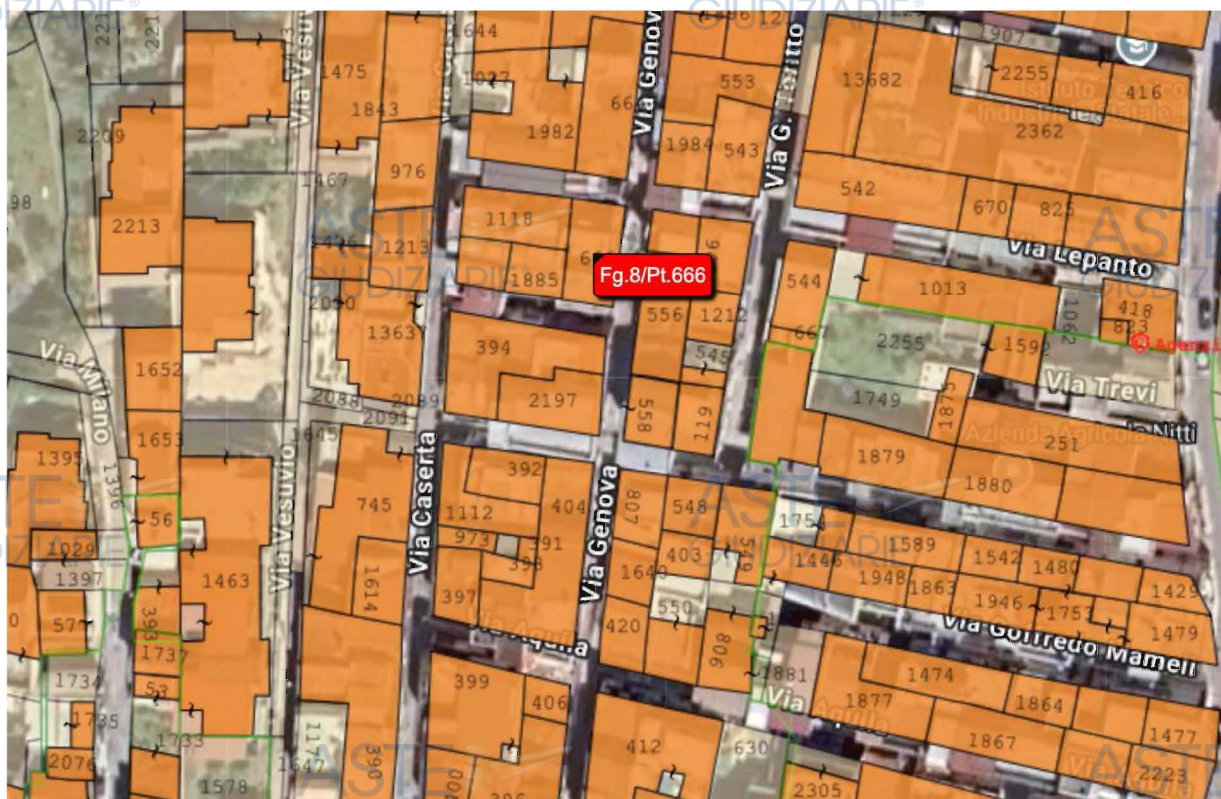
5.DESCRIZIONE

5.1 ACCESSO

L'abitazione in Sannicandro di Bari in zona D/1 Periferica/Limitata dalla Circonvallazione , ha l'accesso dal civico 9 di via Lepanto (1. ubicazione su stradario allegata con fotografie) ; attualmente è al rustico poiché in corso di costruzione .

5.2 CONFINI

L'abitazione confina con via Lepanto a NORD, via Genova ad EST, p.la 1118 ad OVEST.



1. Ubicazione particella catastale ove insiste fabbricato

(da Agenzia delle Entrate)

5.3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Si tratta di una casa per civile abitazione su tre piani (p.T-1-2) in corso di costruzione (*foto 2,3,4*); il progetto presentato al comune di Sannicandro di Bari prevede la demolizione del fabbricato preesistente edificato anteriormente al settembre del 1967 (già avvenuta) e la ricostruzione con ampliamento di fabbricato.

Il progetto del quale si allegano alcuni tra gli atti edilizi prevede tre piani fuori terra: ai due piani superiori sono previsti gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale unifamiliare con accesso da una scala che si diparte dal pianoterra dove è prevista l'autorimessa pertinenziale dell'alloggio.

La struttura portante verticale è costituita da telai in c.a. mentre gli orizzontamenti piani sono realizzati con solai latero cementizi a travetti



tralicciati prefabbricati in c.a. Il corpo fondale è costituito da un reticolo di travi rovesce dello spessore di cm 55 e della larghezza di cm 60 che collegano al piede i 7 pilastri previsti alla quota di sedime posta a circa m. 1,00. Il collegamento verticale è assicurato per mezzo di una scala realizzata con due solette rampanti in c.a. per ciascun piano ancorate agli impalcati che collegano.

All'atto del sopralluogo , come si evince dalle fotografie allegate, era presente la struttura portante dei tre piani con le scale al rustico e parte della muratura esterna .

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

TITOLI EDILIZI

Il titolo edilizio abilitativo è la S.C.I.A. alternativa al P.d.C. , con adesione al SISMA -BONUS di cui al D.L.34/2020 ,convertito in legge n.77/20 e relativi D.M. attuativi del 6 agosto 2020 come successivamente integrati e/o modificati, presentata al comune di Sannicandro di Bari il 31 maggio 2022 , n. prot. 6015.

Il progetto strutturale è stato trasmesso a mezzo pec al SUE del comune di Sannicandro di Bari in data 27 settembre 2022 (prot.10242 del 27.09.2022) e protocollato alla Città Metropolitana di Bari in data 11.01.2023 (PG n.2088).

I lavori sono stati iniziati in data 28.09.2022 .

Il Direttore dei Lavori ha redatto la relazione a strutture ultimate ai sensi dell'art.65 comma 6 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. in data 27.06.2023, trasmessa a mezzo pec al servizio Edilizia , Patrimonio e Locazioni della Città Metropolitana di Bari tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Sannicandro di Bari in data 29.06.2023.

In data 5 luglio 2023 è stata condotta la visita definitiva di collaudo avvenuta ad ultimazione delle strutture e della copertura dell'edificio .



5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Allo stato i lavori realizzati sono conformi al progetto presentato.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana è del 13/11/2015 e si riferisce al fabbricato demolito; al termine dei lavori dovrà essere presentata nuova planimetria.

(Allegato 1.1. Planimetria catastale unità immobiliare urbana)

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

Non richiesta poiché il manufatto è in corso di costruzione.

5.8 CONSISTENZA IMMOBILI

Si riportano qui di seguito i dati di progetto :

Tabella 3 - Dati di progetto

Superficie lotto = S_l m.7,00 x m.5,30	mq.37,10
Volumetria realizzabile : $V_v = S_l \times m.5,00$	mc.185,50
Superficie di progetto piano 1^: S_1 m.7,00 x m.5,30	mq.37,10
Volumetria di progetto piano 1^ $V_1 = S_1 \times m.3,25$	mc.120,575
Superficie di progetto piano 2^ $S_2 = m.4,5 \times m.4,40$	mq.19,80
Volumetria di progetto piano 2^ $= S_2 \times m.3,25$	mc.64,35
Volumetria totale di progetto $V_t = mc.184,925$ <Volume realizzabile	mc.185,50
Area da vincolare a parcheggio $S_p = V_t / 10 + V_r \times 15 / 40$	
$S_p = 184,925 / 10 + 184,925 \times 15 / 40 = mq.25,43$	
Superficie a parcheggio di progetto $SPP = 5,00 \times 2,45 + 5,20 \times 3,30 = mq.29,41$;	$S_{pp} > S_p$



5.9 DESTINAZIONE DI ZONA

Il lotto interessato dall'intervento, è inserito in un'area 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 telefonica), e di urbanizzazioni secondarie, presenti all'interno del centro abitato.

6. TITOLARITÀ

La casa di abitazione è di proprietà del debitore

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e in corso di costruzione .

8. PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto al debitore

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, coniugi in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita del 01/10/2019, repertorio n.1965/1559 del notaio Ranieri Gaetano , sede Sannicandro di Bari (BA), trascritto in data 3 ottobre 2019 R.G. n.43814/R.P. n.31469.

, è pervenuto con atto di compravendita del notaio Sorvillo Eugenio , sede Gioia del Colle, del 01/12/2015 , numero di repertorio 1392/1126 , registrato a Gioia del Colle il



22 dicembre 2015, Trascritto a Bari in data 23/12/2015 R.G. n.48419/35514

R.P. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ coniugi in regime di comunione legale dei beni.

A [REDACTED] per la quota dei diritti di proprietà dell'intero con atto giudiziario SENTENZA PER USUCAPIONE del 21/06/2013 del Tribunale di Bari numero di repertorio 2416/2013

(*Allegato 2.A. atto di compravendita*)

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** R.G. n.14764/ R.P. n.1905 del 27/03/2024

decreto ingiuntivo del 12.12.2023 , Tribunale di Novara, C.F.94006660032, rep. n°1087/2023 , trascritto all'Agenzia a favore di COMOLI, FERRARI & C. Spa con sede in Novara (NO) , Codice Fiscale 00123060030 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] e sul bene descritto (anche su altri beni immobili).

9.2 TRASCRIZIONI

- pignoramento già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

Non risultano 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 del costo di costruzione*.

Si è quantificato il valore dell'area edificabile, considerata quale valore percentuale del prodotto finito, i costi dei professionisti incaricati, le spese amministrative ed il valore del costruito all'attualità.

11.2 STIMA

Sono stati considerati i valori degli edifici residenziali nuovi della medesima tipologia in zona B2 nel comune di Sannicandro, pari ad €1.100,00/mq.

VALORE DEL LOTTO EDIFICATORIO

Superficie di progetto = mq. 37,10 + mq.19,80 = mq. 56,9

Superficie a parcheggio mq. 29,41 = valore 20% rispetto al valore dell'edificato = mq.5,9

Sommano = mq.62,8 + balcone/veranda pari a circa il 25% = mq.66 sarà pari al 40% del valore dell'edificabile.

VALORE PRODOTTO FINITO = €1.100,00/mq. x 66 mq. = €72.600,00

VALORE LOTTO EDIFICABILE = €72.600,00 x 0,40 = €29.040,00

VALORE LOTTO ALL'ATTUALITÀ (considerando il costruito e gli oneri come già specificato), pari al 20% del prodotto finito = €14.520,00

VALORE IMMOBILE = €29.040,00 + €14.520,00 = €43.560,00

Tabella 4 – VALORE IMMOBILE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato in corso di costruzione in Sannicandro di Bari al fg.8 p.la 666 sub 1 in via Lepanto n.9 p.T-1-2	€43.560,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-€6.534,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€37.026,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperta Stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

Casamassima, 11 novembre 2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A. copia atto di compravendita immobile
- ✓ Titoli edilizi (2 cartelle zippate)
- ✓ ortofo e foto n.4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperta Stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

