
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare **n° 219/2019 del R.G.Es.**

Creditore Procedente :

Banca del Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

SIENA (SI)

Codice Fiscale : 00884060526

Debitore :

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 4

Negozi/Botteghe C/1

Acquaviva delle Fonti (BA) via Nicola Abrusci n.66 , piano S1

foglio 46 particella 759 sub 28

Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
5.DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO	4
5.2 CONFINI.....	6
5.3 CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE.....	6
5.4 AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE ED EDILIZIE	7
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	9
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	9
5.7 AGIBILITÀ	9
5.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	9
5.9 CONSISTENZA IMMOBILI.....	9
6. TITOLARITÀ.....	10
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	11
9.1 ISCRIZIONI.....	11
9.2 TRASCRIZIONI.....	11
10. ALTRI VINCOLI.....	11
10.1 VINCOLI CONNESSI ALLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	11
10.2 SPESE CONDOMINIALI	11
11. STIMA.....	12
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	12
11.2 STIMA.....	12

1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale e residenza 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.219/2019.

2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

In data *29 settembre 2019* l'Esperto ha accettato l'incarico e - previo avviso alla debitrice con Raccomandata A.R. - in data *18 ottobre 2019, 28 ottobre 2019, 7 novembre 2019, 6 dicembre 2019, 21 dicembre 2019, 2 gennaio 2020* si sono svolte le operazioni peritali alla presenza 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 l'intera quota del negozio/bottega in Acquaviva delle Fonti(BA) via Nicola Abrusci n.66 p. S1 , al fg.46 p.lla 759 sub 28, C/1 consistenza 76 mq. ; è stato iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , Ufficio Provinciale -Territorio , Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/04/2019 nn. R.G.16906/R.P. 11846 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena (SI) , codice fiscale 00884060526 , in virtù dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Bari del 19/03/2019 rep. N°2470/2019.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.A – Identificazione catastale

Catasto fabbricati comune di Acquaviva delle Fonti

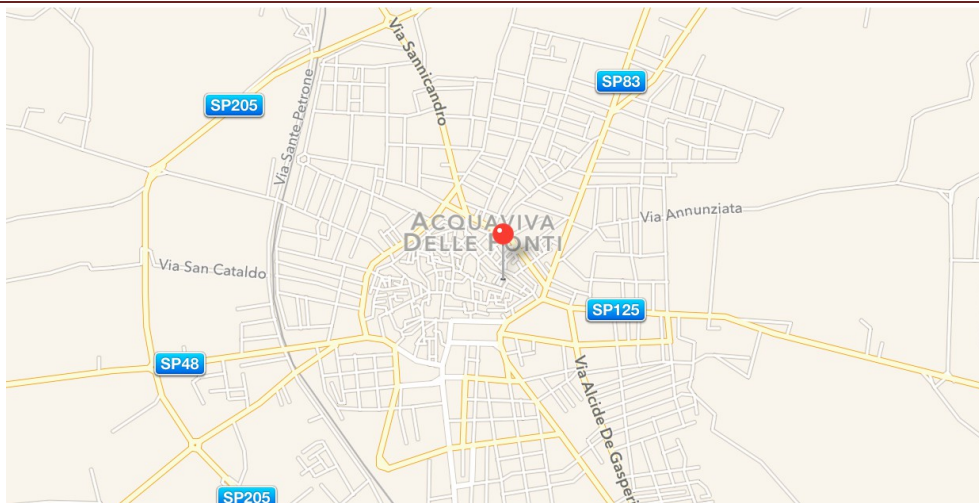
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	P.la	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
46	759	28	-	C/1	3	76 mq.	Totale 102 mq.	1887,96
Indirizzo				via Nicola Abrusci n°66 p. S1				

Intestato :

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

5.DESCRIZIONE

5.1 ACCESSO



1. UBICAZIONE FABBRICATO su stradario

L'immobile è ubicato nel centro storico di Acquaviva delle Fonti , zona A del P.R.G.; ha l' accesso da via Nicola Abrusci n°66 (foto 1-2) e quindi dall'androne scala, vano scala, e dall' ascensore identificati con il sub 26 e bene comune non censibile ai sub 18-27-28-19-36-29-31-37-38-1669/8 (foto 3) .

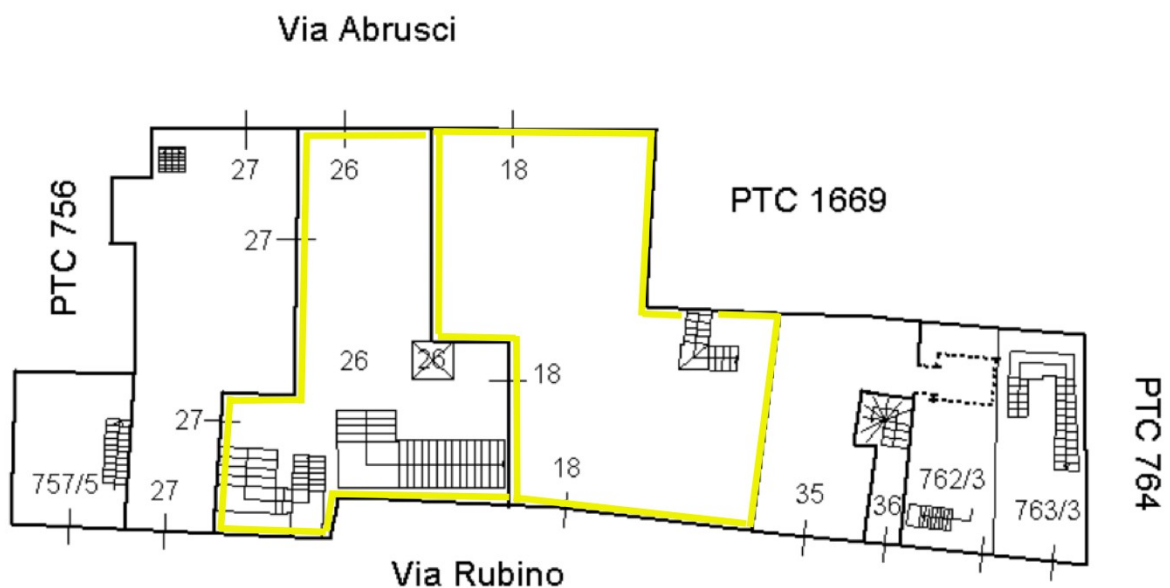
Il secondo accesso è dalle scale del subalterno 18 (foto 4) poiché si ritiene che il locale abbia diritto di passaggio ai sensi dell' art.1062 del c.c. (per destinazione di padre di famiglia).



2. Stralcio estratto di mappa catastale Acquaviva delle Fonti fg.46 p.la 759

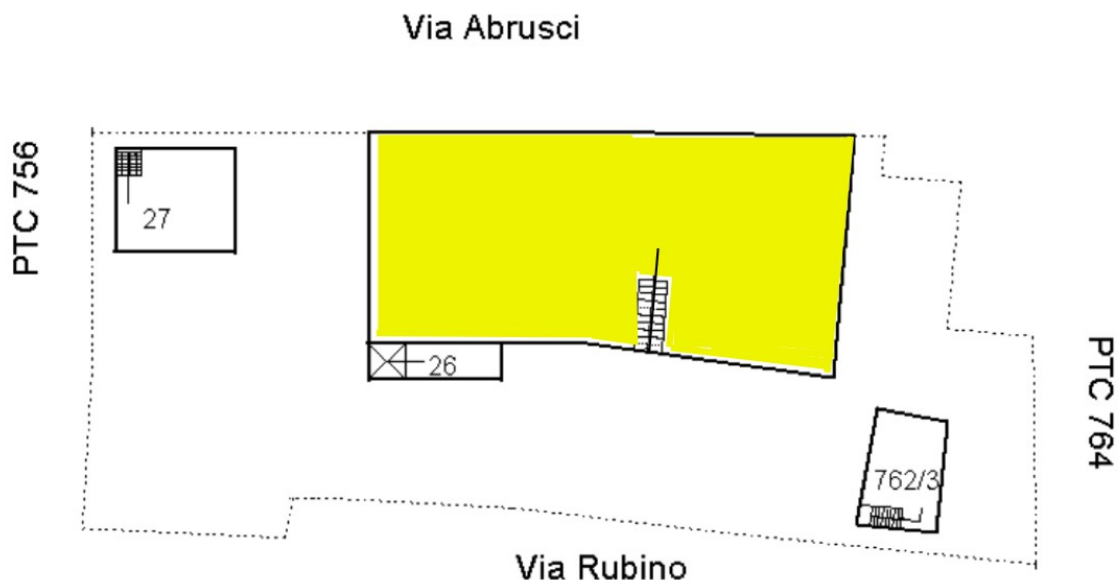
PIANO TERRA

confini immobili sub 18 e sub 26
 dai quali ha l'accesso il locale sub 28 al p.S1



3. Elaborato planimetrico catastale PIANO T p.la 759

PIANO INTERRATO



4. Ubicazione immobile su elaborato planimetrico catastale PIANO S1 p.la 759 sub 28

5.2 CONFINI

L'intero fabbricato , di cui l'immobile fa parte confina nell'insieme con via Abrusci , p.la 765 , via Rubino p. lla 764.

5.3 CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE

Il locale fa parte di un antico palazzo nobiliare del '400 con prospetti su via Rubino e via Abrusci costituito da diverse unità immobiliari alcune destinate a AFFITTACAMERE PER BREVI SOGGIORNI, CASE ED APPARTAMENTI VACANZE , in forma di impresa, a far data dal 30 maggio 2014 ed oggetto di aiuti ai sensi della Misura 313 “ Incentivazione di attività turistiche- Azione 5 – Creazione di strutture di piccola ricettività “ del PSR Regione Puglia 2007-2013 .

L'attività è in essere ; è pubblicizzata anche sul web come PALAZZO

con accesso dal prospetto principale in pietra di

via Abrusci al n°66.

La pietra ed il tufo sono i materiali dominanti in tutte le unità immobiliari , ristrutturata con attenzione ai particolari , recuperando i materiali esistenti nel rispetto dei caratteri architettonici dell'epoca con opere di finitura con colori perfettamente inseriti nel contesto.

Il locale pignorato è costituito da un ampio locale (*foto 8*) , un altro vano (*foto 9*) ed un bagno (*foto 10*) .

Pavimenti : in cotto;

Pareti : in pietra a vista ;

Solaio : volta a botte in pietra ;

Infissi : Porte in legno;

Impianti idrico ed elettrico : a norma .

Collegato ad autoclave di altro immobile ed a contatore energia elettrica di altro immobile .

Impianto di riscaldamento alimentato da caldaia di altro immobile a condensazione e produzione acqua calda con scaldabagno elettrico; n.1 fancoil e n.1 termosifone d'arredo a parete nel bagno.

La caldaia, l' autoclave e nuovo contratto con contatore autonomo saranno a cura e spese dell'aggiudicatario .

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : molto buone

5.4 AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE ED EDILIZIE

Sono stati eseguiti lavori di consolidamento delle pareti, sia al piano terra che al piano primo che hanno interessato la “ dimora storica” .

Qui di seguito gli estremi delle Autorizzazioni reperite rilasciate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Regione Puglia :

– Autorizzazione n.47 dell'11/5/1988;

- Autorizzazione n.112 del 9/08/1989;
- Autorizzazione n.8730/MB del 30/7/1997;
- Autorizzazione n.6501 del 26/3/2003 .

Nella tabella 2 , qui di seguito, gli estremi delle autorizzazioni edilizie reperite ; l'intero fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato oggetto di frazionamenti, fusioni ,cambi di destinazione d'uso, soppressione e creazioni di nuovi subalterni catastali e pertanto si ritiene indispensabile riportare in ordine cronologico le attività edilizie che si sono susseguite con riferimento all'intera dimora sino all'attualità .

Sono state allegate le autorizzazioni e lo stralcio delle tavole ritenute più significative.

Tabella 2 – Autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Acquaviva delle Fonti

Comune Acquaviva delle Fonti data autorizzazione	Oggetto
n.156 del 24 novembre 1987	Casa sita in via Abrusci p.T., p.1 [^] , p.2 [^] -Progetto di consolidamento statico e recupero funzionale
n.47 dell'11 maggio 1988	Casa sita in via Abrusci p.T., p.1 [^] , p.2 [^] Risanamento e consolidamento conservativo L.457/78 [^]
n.112 del 9 agosto 1989	Casa sita in via Abrusci p.T., p.1 [^] , p.2 [^] -Progetto di risanamento e consolidamento conservativo
Prescrizioni C.E. n.148/96	Casa sita in via Abrusci p.S1 , p.T., p.1 [^] , p.2 [^] - coperture (p.3 [^]) -Progetto di risanamento e consolidamento conservativo
Concessione n.59/97 del 28 maggio 2001	via Rubino nn.25,27,29,31 fg.46 p.lle 759 sub 12 e 757 sub 2 – Ri-strutturazione immobile per civile abitazione p.S1-T.1 [^] -2 [^]
Concessione n.80/03 del 26/5/2003	Casa sita in via Abrusci p.S1 , p.T., p.1 [^] , p.2 [^] - via Rubino Cambio di destinazione d'uso con opere interne
Permesso di Costruire n.107/2003	Permesso di costruire relativo al progetto di risanamento e consolidamento conservativo e accorpamento delle unità immobiliari degli immobili in via Abrusci nn.66-68-70-72 e via Rubino nn.25-27-29-

del 2 dicembre 2003	31 e variante alla C.E.n.59/97 , sull'area distinta in catasto al fg.46 p.lle 759 sub1,2,6,11,13e p.la n.717/2.
DIA prot.6655 del 29 marzo 2012	Interventi di manutenzione Straordinaria
DIA prot.2923 dell'11 febbraio 2013	Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento degli impianti ed inserimento ascensore per superamento ed eliminazione barriere architettoniche
Permesso di Costruire n.10/15 del 17/6/2015	Casa sita in via Abrusci /via Rubino p.S1 , p.T., p.1^ -Restauro e risanamento conservativo
S C I A d e l 2 8 / 1 0 / 2 0 1 5 prot.18536 (art.22 comma 2 DPR 380/01) variante al PdC n°10/15 del 17/6/2015	Casa sita in via Abrusci nn.64-66-68 /via Rubino n.37

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il locale dal confronto con la planimetria approvata e lo stato dei luoghi (*allegato B.1 : Stralcio tavola grafica del permesso di costruire rilasciato; allegato 1 : PIANTA SITUAZIONE ATTUALE*)

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana è conforme allo stato dei luoghi (*allegato 2 – Planimetria Catastale Unità Immobiliare Urbana*)

5.7 AGIBILITÀ

L' agibilità è stata attestata in data 18 dicembre 2015 (*allegato 3*) .

5.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L' immobile è di classe energetica D (*allegato 4*)

5.9 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	Superficie Netta mq.	Sup. Lorda mq.	K	Sup. Convenzionale	h. m.	Piano
LOCALE commerciale	76	102	1	102	2,85- 3,75	S1
TOTALE				102		

6. TITOLARITÀ

Il locale è di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale è libero.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Si fa presente che la certificazione notarile in atti non riporta la provenienza dell'immobile .

L'immobile è stato acquistato dalla debitrice [REDACTED] con atto di compravendita del notaio in Acquaviva delle Fonti dott. Giuseppe Susca del 26 settembre 1987, registrato a Gioia del Colle (BA) il 13 ottobre 1987 , al n.1770 , rep. n° 88635 e raccolta n°17128 , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari il 19 ottobre 1987 nn. R.G.33763/R.P.25652 da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione legale e

[REDACTED]
[REDACTED] : fabbricato di antichissima costruzione , in catasto al fg.46 p.lla 759 sub 4 .

Si precisa che il sub 4 è stato soppresso e ha generato il sub 21, che a sua volta soppresso ha generato il sub 28 (*allegato 5-6 copia atto di compravendita e nota di trascrizione*) .

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE R.G. n.7248/ R.P. n.990 del 20/02/2018

decreto ingiuntivo del 24.01.2018 , Tribunale di Bari, rep. n°42/2018 , a favore di Unicredit SpA con sede in Milano – codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto Bari via Manzoni n.15, avv. Chiaia Noya G. e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di €402.749,54 ed un capitale di €307.749,54 avente per oggetto, tra gli altri quota dell'intero in piena proprietà di negozio e bottega C/1 in Acquaviva delle Fonti , fg.46 p.lla 759 sub 28;

9.2 TRASCRIZIONI

– pignoramento già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

10.1 VINCOLI CONNESSI ALLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Alcune parti della “dimora storica” sono sottoposte ai vincoli ex D. Lgs del 29 ottobre 1999 n.490 “ *Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell' articolo 1 della legge 8 ottobre n.352*”, ora D.Lgs. n.42 del 2004 “ *Codice dei beni culturali e del paesaggio*”.

10.2 SPESE CONDOMINIALI

Non esiste attualmente un condominio.

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.

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 4 sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

Tabella 4 - Locali commerciali in Acquaviva delle Fonti

Fonte	Quotazione medie €
Agenti immobiliari	€ 1.100,00
Agenzia Entrate	€ 1.000,00
Notai	€ 1.000,00

VALORE MEDIO	€ 1.033,00
---------------------	-------------------

Il valore medio pari ad € 1.033,00 è stato “corretto” con il coefficiente k=1,1 , poiché le caratteristiche dell'immobile ,perfettamente ristrutturato , si discostano da quelle generalmente presenti nel Centro Storico di Acquaviva delle Fonti e con il coefficiente 0,50 trattandosi di un immobile al piano S1 .

Il “valore di stima corretto” al mq. è pari a :

$€1.033,00 \times 1,1 \times 0,50 = €568,00.$

Tabella 5 – VALORE STIMATO intero diritto di proprietà

Identificazione	mq	Valore €/mq	Valore €
Locale commerciale C/1 in Acquaviva delle Fonti via Nicola Abrusci n.66 p. S1 foglio 46 p.la 759 sub 28	102	€ 568,00	€ 57.936,00

Tabella 6 – VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Locale commerciale C/1 in Acquaviva delle Fonti via Nicola Abrusci n.66 p. S1 foglio 46 p.la 759 sub 28	€ 57.936,00
Abbattimento forfettario * del 15% sul Totale (come richiesto dal G.E.,...)	<u>-€ 8.690,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 49.246,00

* *Abbattimento : include le spese necessarie per rendere autonomo l'immobile per caldaia, autoclave, nuovo allacciamento energia elettrica stimate in €4.500,00 .*

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 gennaio 2020

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A: Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Acquaviva delle Fonti in data 29 marzo 2012 prot.n.6655 per interventi di manutenzione straordinaria
- ✓ B: Permesso di Costruire n.10/15 rilasciato in data 17 giugno 2015 per lavori di restauro e risanamento conservativo con accorpamento di unità immobiliari
- ✓ N° B. 1 Stralcio tavola grafica del permesso di costruire rilasciato
- ✓ N° 2 Pianta situazione attuale
- ✓ N°3 Planimetria Catastale Unità Immobiliare Urbana
- ✓ N° 4 Agibilità
- ✓ N° 5 APE
- ✓ N° 6 -7 atto di compravendita e nota di trascrizione del notaio in Acquaviva delle Fonti dott.Giuseppe Susca del 26 settembre 1987, registrato a Gioia del Colle (BA) il 13 ottobre 1987 , al n.1770 , rep. n° 88635 e raccolta n°17128 , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari il 19 ottobre 1987 nn. R.G.33763/R.P.25652
- ✓ n°10 fotografie