



dott. agr. Elena Barbone

TRIBUNALE DI BARI
Sezione EE.II.

*Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Elena Barbone
nell'Esecuzione Immobiliare n° 150/2020 R.G.E.*

Creditore Procedente :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa
CONVERSANO (BA)
Codice Fiscale : 01461980524

Debitore esecutato:



LOTTO 9

CASSANO DELLE MURGE (BA) Contrada Residence Incoronata
Porzione di villa bifamiliare al fg.32 particella 109 sub 5 F1 area urbana
fg.32 particella 109 sub 2 villino A7



STUDIO DI ESTIMO

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI cell.335 5767698
domicilio fiscale :via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel. 080 3848739
email: studiodiestimo@gmail.com; PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





INDICE

1. INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	4
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	4
5. DESCRIZIONE.....	5
5.1 ACCESSO	5
5.2 CONFINI	6
5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE.....	6
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ	7
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	7
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	9
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE	9
5.8 CONSISTENZA IMMOBILI.....	11
6. TitolaRITÀ.....	12
6.1 REGIME PATRIMONIALE.....	12
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	13
9.1 ISCRIZIONI.....	13
9.2 TRASCRIZIONI.....	15
10. ALTRI VINCOLI.....	15
10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	15
11. STIMA.....	16
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	16
11.2 STIMA.....	17



1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libero 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 , iscritta all'albo dei dottori agronomi della provincia di Bari al n°525 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n°157 della categoria "Dottori Agronomi" ha ricevuto la nomina di Esperto ex art. 568-569 c.p.c. in data **19/10/2020** nella Esecuzione Immobiliare n.150/2020 R.G.Es. ed in pari data ha accettato l'incarico e prestato giuramento .

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali previo avviso con pec al creditore procedente ed al debitore si sono svolte alla presenza del Custode Giudiziario presso l'immobile oggetto di pignoramento il 3 settembre 2021 alle ore 15.00 (causa sospensione Covid-19) e proseguite nei giorni 7 e 8 settembre (accesso agli atti presso il comune di Cassano delle Murge , Catasto per Planimetrie Unità Immobiliari Urbane e notaio per atti di provenienza) .

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di :



[REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 - tra gli altri - sul seguente immobile, come riportato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 17 giugno 2020 R.G. n.21745, R.P. 15092 , Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Bari atto giudiziario del 14 aprile 2020 n° rep. 2194 :

unità negoziale 1 - immobile n.18 :

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone



– Cassano delle Murge (BA)

Catasto Fabbricati Ente Urbano fg.32 p.la 109 subalterno 5, Contrada Residence Incoronata, Piano T.

unità negoziale 1 – immobile n.19:

– Cassano delle Murge (BA)

Catasto Fabbricati A/7 abitazione in villini fg.32 p.la 109 subalterno 2, Contrada Residence Incoronata P.T, p.1 (non indicato p.S1).

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Tabella 1.A – Identificazione catastale alla data della certificazione notarile in atti

Catasto Fabbricati (NCEU) comune di Cassano delle Murge								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
32	109	5	-	F/1	-	-	-	-
Indirizzo			Contrada Residence Incoronata p.T.					

Intestato :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

Tabella 1.B – Identificazione catastale al 14/9/2021 (allegato C)

Catasto Fabbricati (NCEU) comune di Cassano delle Murge								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
32	109	2	-	A/7	2	7,5 vani	Totale 105 mq. Totale escluso aree scoperte 105 mq,	464,81
Indirizzo			Contrada Residence Incoronata p.T.-1-S1					

Intestato :

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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone



		per la quota di 1/1
--	--	---------------------

5. DESCRIZIONE

fg.32 p.la 109 sub 5 F/1

Un bene identificato al Catasto Fabbricati con F/1 è un'area urbana dove non vi sono fabbricati ; generalmente si tratta della corte di una abitazione, di un giardino, di una zona a verde o di una parte di strada; la identificazione come F1 dovrebbe avere una durata transitoria.

Di fatto , si vedano foto 9-10 si tratta di terreno incolto dove, secondo la sanatoria rilasciata (*allegato 2*) doveva essere realizzata una piscina interrata. Come si evince inoltre dall'atto di compravendita (*allegato B*) , si tratta di un'area urbana di 50 mq. priva di cubatura .

fg.32 p.la 109 sub 2 A/7

Si tratta di una porzione di villa bifamiliare su tre superfici come descritto qui di seguito.

5.1 ACCESSO

L' accesso al villaggio Borgo Incoronata è dalla S.P.145 (*ortofoto 1 e foto 2,3*).

L'accesso al villino – coordinate 40°53'41.74"N, 016°42.13.54"E - è : carrabile : sia dalla viabilità interna condominiale dal civico 31 : cancello verde con ingresso comune (*foto 4*) al lotto confinante a Nord e quindi dal piccolo cancello pedonale a destra della zona pavimentata di accesso comune (*foto 12*) che dal cancello grigio ad ovest del precedente (*foto 5,6,7*) ;

5.2 CONFINI

Il villino , comprensivo dell'area urbana F1, confina con la viabilità interna condominiale a sud , con la p.la 83 ad est e con la p.la 147 del medesimo foglio di mappa 32 .



5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE

Il villino è composta da :

PIANO TERRA :

ampio soggiorno/salone con vano cucina ed un vano bagno (*foto 14,15,15,17,18,19,20,21,22,23,24*) ed una scala a chiocciola che conduce ai piani interrato e 1[^].

PIANO INTERRATO :

due locali e Centrale Termica (*foto 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37*).

PIANO PRIMO:

due vani letto ed un bagno (*foto 38,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44*).

Il villino ha una zona esterna a verde, in parte incolta ed in parte pavimentata (*foto 6,7,8,9,13*).

Tabella 2 – Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solaio	Piano ai due piani e inclinato al piano superiore
Chiusure verticali ed esterne	murature perimetrali
Pavimentazione	Gres ceramico
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura; parete bagni rivestite in parte con piastrelle in ceramica
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura
Infissi interni	Porte in legno ed in ferro piano interrato
Infissi esterni	Alluminio anodizzato e vetro ; vetrocemento finestra cucina; porta blindata di accesso .
Impianto termico	Caldaia e termosifoni in ghisa (non reperita conformità)
Impianto elettrico	Collegato alla rete (non reperita conformità)
Impianto idrico	Collegato alla rete; scaldabagno (da rifare a norma e collaudare) .

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : discrete , slavo ampie macchie di umidità e

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone



muffa sul soffitto del piano interrato (foto 30).

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato, di cui il villino è parte, sono iniziati il 14.11.1984 e terminati il 04.11.1987.

L'immobile è stato edificato con licenza edilizia n.4383 rilasciata dal comune di Cassano delle Murge in data 30 ottobre 1984 pratica n.88/84 e sua variante del 30 luglio 1987; per la realizzazione della piscina - che di fatto allo stato non esiste - è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria n.66/92 e dichiarata abitabile in data 29 aprile 1997.

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile non è CONFORME al progetto approvato ed alla successiva sanatoria:

- per la volumetria realizzata: è stato realizzato un vano cucina al piano terra non previsto in progetto, chiudendo la pre esistente veranda;
- per la destinazione d'uso del piano 1[^] che nelle tavole grafiche allegate alla licenza edilizia risulta sotto tetto non abitabile;
- per la diversa distribuzione interna dei vani ai piani;
- per la assenza di una piscina che invece risulta realizzata e autorizzata in sanatoria.

Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni, l'acquirente potrà regolarizzare l'immobile con la C.I.L.A. in SANATORIA (Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in sanatoria).

È una richiesta di autorizzazione da presentare quando gli interventi edilizi siano già stati realizzati, anche da precedenti proprietari, per la *manutenzione straordinaria* dell'immobile.

Rientrano nella *manutenzione straordinaria* (modifica degli impianti, spostamento di tramezzi, apertura o chiusura di porte, realizzazione di nuovi



servizi, frazionamento e accorpamento di unità immobiliari), eseguite senza autorizzazione, purchè siano conformi agli strumenti urbanistici, rispettino i requisiti igienico sanitari e non interessino le parti strutturali dell'edificio.

Sono interventi edilizi per i quali è richiesta la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così come definiti dall'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 3 del D. lgs n. 222/2016.

Rientrano, infatti in questi casi le opere di manutenzione straordinaria che non interessino le parti strutturali dell'edificio, definite al comma 1, lett. b, dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e cioè: *“ le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso”;*

L'applicazione avviene, come per la C.I.L.A., fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, ...

Per quanto concerne il vano cucina realizzato , deve essere ripristinata la veranda assentita in progetto con la demolizione delle opere non autorizzate.

L'utilizzo del piano 1^ non può essere quello di zona notte, non essendo e non potendo essere abitabile per le altezze del sottotetto.

COSTI

I costi per il ripristino della veranda di circa €7.000,00



I costi amministrativi e tecnici per la CILA e per il DOCFA comprensivi della parcella di un tecnico abilitato si stimano non superiori ad €5.000,00.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana allegata alla istanza di abitabilità è conforme allo stato dei luoghi purchè venga ripristinata la destinazione d'uso assentita; in sostituzione di tale planimetria ne è stata presentata un'altra in data 28/2/2000 per ultimazione fabbricato urbano senza alcun atto edilizio che avesse cambiato le destinazioni indicate su tale nuova pianta .

(*allegate L.9.2 n. 2 Planimetrie catastale unità immobiliare urbana*)

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE

L'immobile non è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192** con il quale è stata data attuazione alla *direttiva comunitaria 2002/91/CE* relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi. La disciplina dettata dal **d.lgs. 192/2005** è stata successivamente modificata da: **decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311** (*disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), **decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115**, **decreto legge 25 giugno 2008 n. 112** convertito con **legge 6 agosto 2008 n. 133**, **D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59** (*Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005*), **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009** con il quale sono state approvate le **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**, **art. 13 del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28** e **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012** con il quale sono state apportate modifiche alle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con il precedente decreto ministeriale del 26 giugno 2009, **D.L. 4 giugno 2013 n. 63**, convertito con **Legge 3 agosto 2013 n. 90**, decreto con il quale veniva prevista, con l'introduzione del comma 3bis dell'art. 6 del **d.lgs. 192/2005** la nullità degli atti di trasferimento di immobili in caso di mancata allegazione dell'APE ai contratti stessi; tale nullità è stata eliminata dal **D.L. 23 dicembre 2013, n. 145** che ha abrogato il comma 3 bis e ha così modificato il comma 3: “*Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da*

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone



euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689. "

In virtù della normativa su richiamata, dunque, all'atto dell'eventuale decreto di trasferimento, l'immobile dovrà essere dotato di A.P.E. in corso di validità; a tale proposito si evidenzia che 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 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".*

Quindi la validità temporale massima dell'APE 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; quindi per avere durata 10 anni, all'attestato di prestazione energetica, bisogna allegare **OBBLIGATORIAMENTE** il libretto di impianto con i controlli di manutenzione aggiornati ed il rapporto di efficienza (OBBLIGATORIO) ai sensi del D.P.R. n.74 del 16 Aprile 2013.

La validità, in caso di assenza di libretto, o della regolarità dei controlli, è limitata al 31/12 dell'anno successivo alla prima scadenza .

La validità, in caso di assenza di impianto, è di 10 anni; lo stesso dicasi in caso di distacco dall'impianto esistente.

Pertanto la scrivente CTU, abilitata al rilascio della certificazione APE ed iscritta all'albo dei Certificatori della Regione Puglia - qualora il Giudice lo riterrà opportuno per la vendita - provvederà all'APE prima del decreto di trasferimento.

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 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	Sup. Lorda mq.	K	Sup. Convenzionale mq.	h. m.	Piano
ABITAZIONE	80	1	80	2,75-3,85	P.T.
Veranda *	21	0,95	20	-	P.T.
DEPOSITO/C.T.	104	0,5	52	2,6	P.S1
SOTTOTETTO NON ABITABILE (attualmente zona notte)	40	0,2	8	1,2-2,00	P.1 ^
		Totale	160		

* si è considerata la veranda sebbene attualmente chiusa per la realizzazione di un vano cucina

Zona esterna incolta, pavimentata e a verde (incluso sub 5)	mq.631
accesso comune altra porzione villino	mq.90

6. TITOLARITÀ

L'immobile è di proprietà per i diritti pari all'intero di [REDACTED]

6.1 REGIME PATRIMONIALE

Gli immobili sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione dei beni.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





L'immobile è nella disponibilità del debitore che vi risiede , quindi ai fini della vendita da considerarsi LIBERO.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Eg.32 p.la 109 sub 5

Al debitore è pervenuto con :

- atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro del 17/04/2015 rep.187666, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06/05/2015 al n.14613 a favore di [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà .

- a [REDACTED] a rogito del notaio dott.Giuliana Annalinda del 06/08/2014 rep.8450, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari l' 08/08/2014 al n.21649 [REDACTED] , ciascuno per i propri diritti e così per la quota di proprietà pari all'intero.

- A [REDACTED] è pervenuto con Dichiarazione di successione devoluta per legge , presentata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 21/04/1989 n.76, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 14/7/1992 al n.21386 di [REDACTED]

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





07/11/2018 rep.4284 per €259.200,00 di cui 143.831,52 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

[REDACTED]

x **IPOTECA GIUDIZIALE** n.779 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 15/12/2018 rep.5045 per €181.317,60 di cui €100.732,52 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

[REDACTED]

x **IPOTECA GIUDIZIALE** n.780 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 16/11/2018 rep.4455 per €84.600,00 di cui €47.00,00 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

[REDACTED]

x **IPOTECA GIUDIZIALE** n.969 del 19/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bologna in data 21/12/2018 rep.5555/2018 per €239.470,00 di cui €199.558,45 per capitale a favore di :

UNIPOL BANCA S.p.a. con sede in Bologna , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Antonio Formaro via Galliera 8 Bologna , contro :

[REDACTED]

x **IPOTECA GIUDIZIALE** n.1976 del 27/03/2019

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 23/02/2019 rep.1284 per €113.505,48 di cui €72.148,60 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

[REDACTED]

N.B. Le formalità gravano anche su altri immobili .

9.2 TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

Non riportati in atti.

10.1 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Circa le spese annuali condominiali - in mancanza di ricevute delle ricevute delle spese sostenute dal debitore e non avendo avuto notizie in merito dall'amministratore (attualmente non conosciuto) sarà cura del professionista delegato alla vendita mettere a conoscenza i potenziali acquirenti di eventuali insoluti.

Ai sensi dell'art.63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del codice civile , chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente .

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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





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 ;
- 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.

Il valore medio è stato “*corretto*” per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame con dei *coefficienti di differenziazione* , numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media e qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione; il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del livello di piano, della vetustà (a meno che i valori presi come riferimento siano riferiti a beni della stessa età) , dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile, della classe energetica (per gli immobili dove è prevista la obbligatorietà).

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione sono tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell’unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento (per gli immobili dove è previsto che ci sia ,

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





quindi ad esclusione dei depositi) nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

11.2 STIMA

Nella Tabella 4 sono riportate le quotazioni medie dei Villini ubicati a Borgo Incoronata e riferiti dalle fonti ivi citate.

Tabella 4 - VILLINI A/7

Fonte	Quotazione medie €/mq
Agenti immobiliari	€ 850,00
Agenzia del Territorio (valore medio)	€ 750,00
Notai	€ 750,00
VALORE MEDIO	€ 783,00

PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO

Ogni bene immobile ha caratteristiche proprie per i quali si discosta dal valore medio ; il valore commerciale unitario è dato moltiplicando il valore medio ricercato per alcuni “*coefficienti di differenziazione*” che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare rispetto al valore medio di mercato della zona e che determinano così la variazione del valore nell’ambito di una stessa area commerciale.

I coefficienti minori di 1 determinano un ribasso della quotazione media; al contrario quelli maggiori di 1 determinano un aumento di tale quotazione; il coefficiente pari ad 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Non tutti i coefficienti riportati qui di seguito sono stati utilizzati , ma solo alcuni che sono stati indicati nella tabella di calcolo del coefficiente di differenziazione totale ; gli altri parametri infatti non si discostano da quelli del

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





villino oggetto di stima.

Tabella 5 – Parametri e coefficienti per valore di mercato villino

PARAMETRO	INDICE	COEFFICIENTI
Ubicazione/dotazione servizi	Ku	Trasporto pubblico (Ku1), servizi pubblici (Ku2), rumorosità (Ku3), ambiente/giardini (Ku4), accessibilità (Ku5), viabilità (Ku6), facilità di parcheggio automezzi (Ku7)
Immobile	Ke	Vetustà (Ke1), qualità materiali, impianti, strutture (Ke2)
	Ki	Dimensione (Ki1), esposizione (Ki2), luminosità (Ki3), affaccio (Ki4), accessibilità (Ki5), piano (Ki6), qualità materiali, manufatti impianti, (Ki7), fruibilità (Ki8), coefficiente di riscaldamento/classe energetica (Ki9), stato manutenzione (ki10)

Ubicazione :

Coefficiente di parcheggio : la difficoltà di parcheggio nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'abitazione non è dotato di posto auto esclusivo .

Coefficiente di rumorosità : l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo e viceversa la tranquillità un plus (da +5 a +10%).

Coefficiente ambientale : la presenza di parco condominiale o la vicinanza ad un parco o giardino pubblico sono fattori incrementativi soprattutto nel centro cittadino.

Immobile/villino :

Coefficiente di vetustà : l'età di un immobile viene valutata se si discosta da quella degli altri della zona a meno che non si tratti di un palazzo antico e/o di

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





pregio e diventa in questo caso un fattore invece di non deprezzamento o a volte di maggiorazione del valore (l'eventuale deprezzamento sarà eventualmente considerato unicamente per qualità dei materiali, impianti e strutture).

Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture : la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture del fabbricato commisurata anche in relazione all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (da +5 a -15%).

Coefficiente dimensionale : a seconda delle caratteristiche della zona, la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamenti dalla volumetria tipo.

Coefficiente di esposizione : in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud; fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord.

Coefficiente di luminosità : viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento .

Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore "vista" o "panoramicità" di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti , l'apertura su parchi, giardini, mare ,la panoramicità di bellezze naturali esclusive , mentre sono decrementative tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati , muri, vicoli stretti .

Coefficiente di accessibilità : inteso come facilità di raggiungere l'abitazione/villino dall'ingresso dell'edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento,).





Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali : la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell'entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore.

Coefficiente fruibilità : l'annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l'abitazione/villino conferendone una migliore fruibilità .

Coefficiente di riscaldamento/ classe energetica : l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è oggi considerata nella norma. La classe energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore.

Il valore medio pari ad €783,00/mq. è stato "corretto" , riducendolo per il coefficiente correttivo 0,80 per la necessità di provvedere ai lavori per l'eliminazione della umidità al piano interrato .

Applicando il coefficiente $k= 0,80$ il valore medio è pari a :

$$€ 783,00 \times 0,80 = € 626,00$$

Tabella 6 – VALORE STIMATO

Identificazione	mq.	€/mq.	Valore €
CASSANO DELLE MURGE (BA) Contrada Residence Incoronata Porzione di villa bifamiliare al fg.32 particella 109 sub 5 F1 area urbana e fg.32 particella 109 sub 2 villino A7	160	626,00	100.160,00
– zona pavimentata e a verde	631	90,00	56.790,00
– zona comune	90	45,00	4.050,00
Sommano			€ 161.000,00
Spese per ripristino veranda , per CILA, aggiornamento DOCFA Catasto	-----	-----	<u>-€ 12.000,00</u>

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





Totale	€ 149.000,00
---------------	---------------------

Tabella 7 – VALORE STIMATO A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
CASSANO DELLE MURGE (BA) Contrada Residence Incoronata Porzione di villa bifamiliare al fg.32 particella 109 sub 5 F1 area urbana e fg.32 particella 109 sub 2 villino A7	€149.000,00
Abbattimento forfettario del 15% (..... a detrarre) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-€22.350,00</u>
VALORE a base d'asta	€ 126.650,00

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, 14 settembre 2021

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ L.9 .1. Pianta abitazione
- ✓ L.9. 2 n.2 Planimetrie catastali unità immobiliare urbana
- ✓ L.9 .3-4-5-6 Copia atti edilizi: licenza costruzione, sanatoria e tavole grafica allegate; abitabilità .
- ✓ L.9. A copia atto di compravendita di provenienza sub 2
- ✓ L.9 B copia atto di provenienza sub 5
- ✓ L.9 C. visura catastale storica aggiornata Cassano delle Murge fg.32 p.la 109 sub 2
- ✓ n. 1 ortofoto e n.43 fotografie

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

