

TRIBUNALE DI BARI

ASTE SEZIONE EE.II.

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena,
nell'Esecuzione Immobiliare n° **408/2023 R.G.E.**

Creditore Procedente :

Debitori:

- TICINO SPV srl ROMA c.F.16030641001



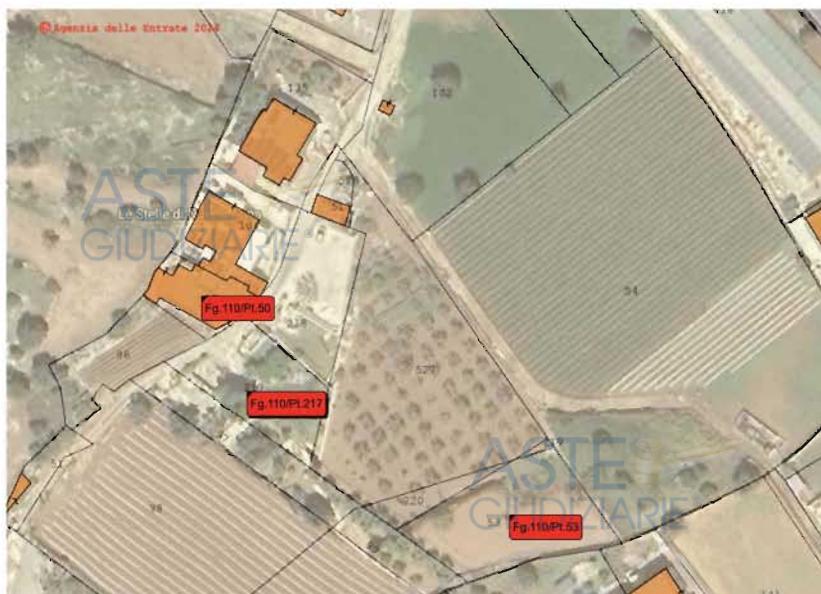
LOTTO unico DIRITTO DI PROPRIETÀ

in MONOPOLI (BA) Contrada l'Assunta

- terreno Catasto Terreni fg.110 p.la 217 are 62.39

- terreno Catasto Terreni fg.110 p.la 53 are 8.56

- fabbricato Catasto Fabbricati fg.110 p.la 50 sub 1 A/7



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

studiodlestimo@gmail.com PEC: elenabarbone@pec.it; e.barbone@enpa.conafpec.it C.F.: BRBLNE59A41A662B - Partita IVA: 04679250722

Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
5. DESCRIZIONE.....	5
5.1 ACCESSO	6
5.2 CONFINI.....	6
5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE.....	7
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ	9
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	10
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE	10
6. TITOLARITÀ.....	11
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	12
9.1 ISCRIZIONI.....	12
9.2 TRASCRIZIONI.....	13
10. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI.....	13
11. STIMA.....	14
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	14

1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Elena Barbone, 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 Esperta ex art. 568-569 c.p.c. nella Esecuzione Immobiliare n.59/2023 R.G.Esecuzioni.

2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

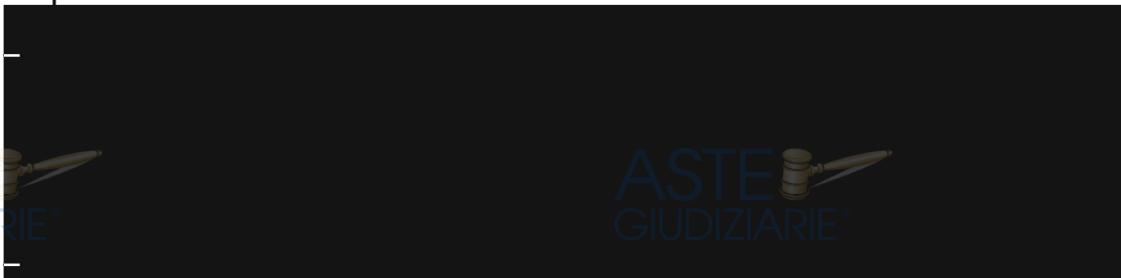
In data **28 marzo 2024** l'Esperta ha prestato il giuramento di rito. Le operazioni peritali presso l'immobile pignorato sono iniziate in data **23 aprile 2024** e sono proseguite in data **17 giugno 2024**.

In data **6 maggio 2024** è stato eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Monopoli previa richiesta del 22 aprile 2024.

In data **6 maggio 2024** e successivamente, previa richiesta di chiarimenti al comune di Monopoli inviata dall'esperta, in data **9 luglio 2024** sono pervenuti ulteriori atti edilizi relativi all'immobile pignorato.

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è contro :



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.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



dei seguenti beni :

UNITÀ NEGOZIALE 1

- 1) terreno sito in Monopoli (BA) fg.110 p.la 217 ;
- 2) fabbricato in Monopoli fg.110 p.la 50 sub 1 categ.A/7;
- 3) terreno in Monopoli al fg.110 p.la 53.

Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario Tribunale di Bari ,
Pubblico Ufficiale UNEP CCO iTribunale di Bari Codice Fiscale
93123580727 del 16/10/2023, numero di repertorio :8163, trascritto
in data 23/10/2023 ,Registro Generale n.49686, Registro Particolare
n.378324, a favore di :

- **TICINO SPV S.r.l.** via Piemonte n.38 ROMA , C.F.

relativamente all'unità negoziale 1 , per la quota di 1/1 per
il diritto di proprietà.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.A – Identificazione catastale (allegati 1,2 visure aggiornate)

Catasto Terreni comune di MONOPOLI						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.la	qualità	classe	Superficie mq.	R.D. €	R.A. €
110	53	Pascolo	2	856	0,62	0,31
110	217	Uliveto	1	615	3,34	2,54

Tabella 1.B – Identificazione catastale

Catasto fabbricati (NCEU) comune di Monopoli



dott. agr.Elena Barbone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati

Dati identificativi

Dati di classamento

Foglio	p.la	Sub.	Categoria	Cl.	Consist.	Sup. cat.mq.	Rendita €
110	50	1	A/7	2	5,5	-	426,08

Indirizzo Contrada L'Assunta n.NC p.terra

Tabella 1.C Intestati :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	Titolarità	Quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto proprietà	1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto proprietà	1/2

5. DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di villino ubicato alla contrada l'Assunta in zona Agricola con due distinti terreni di pertinenza di 1471 mq. a pochi metri di distanza l'uno dall'altro .

Nell'atto di compravendita a favore dei debitori l'immobile è descritto come segue :

Casa di campagna in Monopoli, contrada L'Assunta civico numero 130/A (centotrenta/A), al piano terra, composta da tre vani, cucina e accessori, con attinenza scoperta, della superficie di circa metri quadrati 20 (venti), e portico, della superficie di circa metri quadrati 30 (trenta), entrambi di proprietà esclusiva, e terreno pertinenziale, suddiviso in due sezioni, delle quali una, in attacco alla casa, della superficie catastale di

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

studiodlestimo@gmail.com PEC - elenabarbone@pec.it ; e.barbone@enpa.conafpec.it C.F.: BRBLNE59A41A662B - Partita IVA - 04679250722

are sei e centiare quindici (are 6.15) e l'altra, separata, della superficie catastale di are otto e centiare cinquantasei (are 8.56).

(Allegato A . atto di compravendita del 2010)

5.1 ACCESSO

L'accesso al villino ed al terreno identificato con la p.la 217 avviene da una strada non asfaltata (foto 2).

Coordinate : 40,88398 °N, 17,33977 ° E.

Il terreno identificato con la p.la 53, come riportato nell'atto di provenienza del 6 dicembre 2010 "ha accesso dalla servitù attiva gravante sulla stradella carrabile esistente" .

L'atto di donazione del 17 agosto 1979 (allegato B. atto di compravendita del 1979) riporta relativamente alla **p.la 53** di are 8.56 quanto segue : *"tale sezione di terreno avrà l'accesso mediante stradella carrabile della larghezza utile di metri tre e cinquanta (mt.3,50) circa, che ha inizio dalla sezione di terreno attribuita al medesimo descritta per seconda (**particella definitiva 217**), attraverserà la sezione di terreno da attribuirsi alla condividente (sulla quale viene fin da ora costituita la relativa servitù di transito) e, correndo lungo il confine con , raggiungerà detta sezione".*

A tale proposito si fa presente che all'atto del sopralluogo peritale effettuato non è stata trovata traccia di tale stradella carrabile di accesso , evidentemente mai realizzata.

5.2 CONFINI

L'abitazione confina a nord con terreno e villino identificato con il



dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fg.110 p.la 104 , ad est con strada di accesso interpoderele non asfaltata, a sud con porzione del medesimo villino identificata con subalterno 2.

Il terreno identificato con il fg.110 p.la 217 confina ad ovest con strada di accesso, a nord con terreno p.la 218 , ad est con terreno p.la 527, a sud con terreno p.la 97.

Il terreno identificato con il fg.110 p.la 53 , confina a nord con terreni p.lle 220 e 219, ad est con p.la 53 e ad ovest con p.la 99.

5.3 CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL' IMMOBILE

Il villino a piano terra su un unica superficie è costituito da un portico in muratura con la porta di accesso che si apre nel soggiorno (foto 3 - 4 - 5).

A destra del soggiorno con camino(foto 6) ci sono due vani : cucina (foto 7) e WC di servizio (foto 8) ; alla sinistra del soggiorno c'è un corridoio/disimpegno con due vani letto ed un vano WC (foto 11,12,13,14).

Tabella 2- Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Muratura portante
Solai	Piani
Chiusure verticali ed esterne	Le chiusure verticali sono costituite da murature perimetrali e tramezzature interne.
Pavimentazione interna e rivestimenti interni	La finitura orizzontale è stata realizzata con la messa in opera di pavimentazione con piastrelle in marmo.

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 elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epao.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

Pavimentazione esterna	In gres-porcellanato
Esposizione	Nord, Est, Ovest
Pareti esterne ed interne	Tinteggiate con fissativo acrilico ed idropittura acrilica
Soffitti	tinteggiatura
Porte	Porta di ingresso in legno
Infissi esterni	Scuri in alluminio anodizzato verniciato beige
Infissi interni	Alluminio anodizzato e doppio vetro
Impianto elettrico	Collegato alla rete.
Impianto idrico	Collegato alla cisterna interrata .
Impianto termico	Termosifoni (foto 15,16) collegati al camino a legna.
Impianto citofonico	Presente
Impianto televisivo	Presente

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.

Superficie commerciale, incluso il patio scoperto esterno calcolato con coefficiente 0,40 = mq. 95,00
 altezza :da m.2,20 a m.4,00 (si veda tavola grafica allegata al P.d.C., la cui pianta è riportata a pag.10) .

TERRENI

Non sono coltivati , sono privi di fonte irrigua ed hanno un sufficiente franco di coltivazione ; il terreno vicino al villino viene utilizzato per il parcheggio dell'autovettura , il secondo ha la difficoltà di accesso evidenziata , pur godendo del diritto di passaggio.



Esiste una CISTERNA INTERRATA per la raccolta dell'acqua , non essendo il vcillino collegato alla rete pubblica, indicata nell'atto ed il cui utilizzo è stato successivamente regolamentato con scrittura privata (Allegato E. scrittura privata per proprietà , uso e manutenzione cistrena interrata).

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

Nell'atto di compravendita del 6 dicembre 2010 del notaio Cesare Cerasi rep. n.54024 , raccolta n.17653 , reg.to a Bari il 7/12/2010 è riportata la seguente dichiarazione della parte venditrice :

*" I lavori di costruzione della casa in oggetto furono iniziati in data anteriore al 1[^] settembre 1967 per la sua ristrutturazione è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività** , ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni al comune di Monopoli , che ha provveduto a proccollarla il 5 luglio 2006 con il numero **8568/M.S.**; detta comunicazione è accompagnata da relazione di aaseverazione redatta dall' ingegnere Emilio Romani, seguita da dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 9 ottobre 2006; per opere interne e lievi modifiche prospettiche, è stato rilasciato, dal Comune di Monopoli, **permesso di costruire in sanatoria in data 2 novembre 2010, n. 146/2010, Pratica n. pdc-39-2010-GA, Prot. S.U.E. n. 47294 del 2 novembre 2010**; la medesima, sempre in relazione ai citati D.I.A. e permesso di costruire in sanatoria, precisa - e la parte acquirente prende atto - che **la casa in oggetto non è ancora fornita della dichiarazione di agibilità**, che sarà richiesta,*

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@epao.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

perchè così espressamente convenuto tra le parti, a totale sua cura e spese, entro il più breve tempo possibile, sollevando espressamente la parte acquirente da qualsiasi ,responsabilità, in merito, fermo restando l'intervento della parte acquirente stessa per la sottoscrizione della documentazione necessaria a tale scopo . "

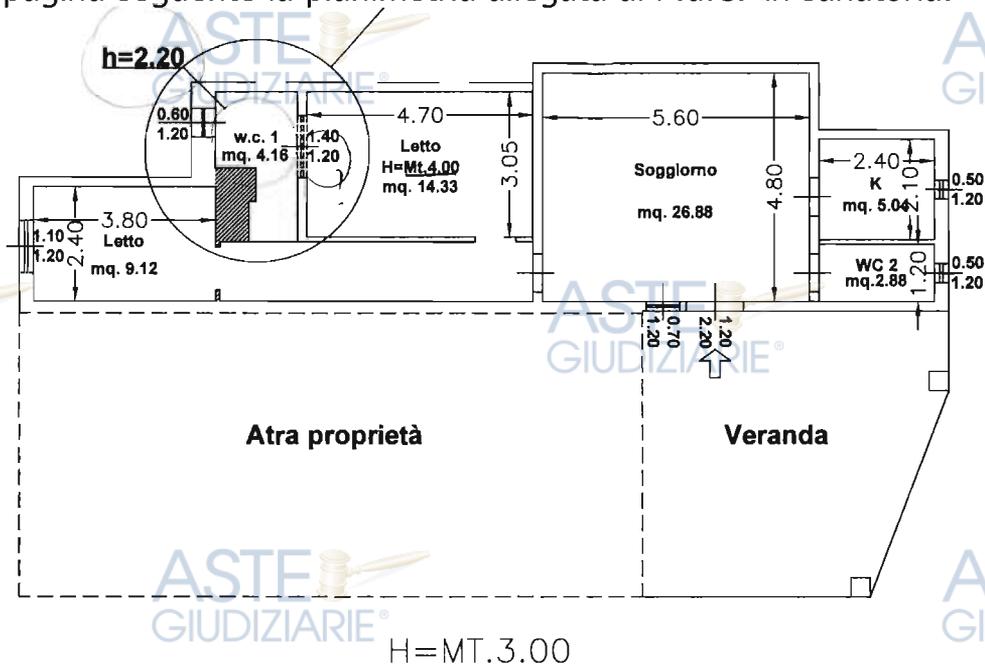
(Allegato C - atti autorizzativi edilizi)

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

ABITAZIONE A/7= VILLINO

Il villino è conforme al P.d.C. in sanatoria del 2/11/2010 .

Alla pagina seguente la planimetria allegata al P.d.C. In sanatoria.



OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

Esiste la conformità catastale poiché c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità immobiliare urbana .

(Allegato 1.Planimetria catastale u.i.u.)

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE

L'abitazione è dotata di attestazione di prestazione energetica ed è di classe F; si precisa tuttavia che sull'APE è riportata unicamente la p.lla 50 priva di subaltermo e che nell'atto di compravendita del 2010 è riportato che l'APE è stato consegnato agli acquirenti, ma non risulta allegato all'atto.

6. TITOLARITÀ

Titolari del diritto di proprietà sono i due debitori per la quota ciascuno di ½.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è occupata con contratto di locazione per una durata di anni 4 con inizio il 15 dicembre 2010 e termine il 14 dicembre 2024 ad un canone annuo di locazione pari ad €4.800,00 da versarsi in 12 rate mensili.

Nel contratto di affitto non sono state riportati i terreni di pertinenza.
Non risulta che il Custode Giudiziario abbia provveduto alla disdetta del contratto che pertanto si intende tacitamente rinnovato .

(Allegato D. contratto di locazione)

8. PROVENIENZE VENTENNALI

➤ L'immobile è pervenuto ai debitori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 6 dicembre 2010

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@epao.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

del notaio Cesare Cerasi rep. n.54024 , raccolta n.17653 , reg.to a Bari il
7 /12/2010 , trascritto li 07/12/2010 ai numeri 34664 RP 55137 RG da

[REDACTED]
[REDACTED] (*Allegato A.copia atto di
compravendita*)

➤ I terreni censiti al foglio 110 particelle 50, 53 e 217 (ex 52/b)
figurano per la nuda proprieta di [REDACTED]

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

[REDACTED] per atto di donazione paterna da
rogato dal Notaio Cesare Cerasi

li 17/08/1979,e contestuale divisione con assegnazione dei terreni
indicati, per l'intera nuda proprieta a nato a
....., trascritto il 07/09/1979 ai numeri 20546
RP 23826 RG. (*Allegato B.copia atto di donazione*)

➤ [REDACTED] è deceduto ni data 12/05/1995, consolidandosi
l'usufrutto alla nuda proprieta.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA N. 55138/13036 del 07/12/2010



derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Cerasi Cesare sede Bari (Ba) rep. n.54025/17654 del 06/12/2010- Capitale di euro 163.500,00 - durata anni 30 anni - Ipoteca di euro 245.250.00

A favore: Unicredit Societa' Per Azioni sede Roma C.F. 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto Roma - Via A. Specchi N. 16)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione di beni, gravante sui beni in oggetto.

9.2 TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale del comune di Monopoli , risulta con destinazione:

- foglio di mappa 110, particella n. 53:

- P.U.G./S: CONTESTI RURALI A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DA TUTELARE E RAFFORZARE (Art. 30/S) (TOTALMENTE) :

- P.U.G./S: CONTESTI RURALI RURALE A DA PRG PICCINATO (TOTAL-

MENTE) : - P.U.G./P: CONTESTI RURALI A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DA TUTELARE E RAFFORZARE (Art. 32/P) (TOTALMENTE) :

- P.U.T.T./P: AMBITI TERRITORIALI ESTESI - C (TOTALMENTE) : -

P.U.T.T. /P: IDROLOGIA SUPERFICIALE - AREA (IN - P.U.T.T./P: GEOMORFOLOGIA DI BASE - RETICOLI FLUVIALI (IN PARTE) :

foglio di mappa 110, particella n.217:

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.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

- P.U.G./S: CONTESTI RURALI A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DA TUTELARE E RAFFORZARE (Art. 30/S) (IN PARTE);

- P.U.G./S: CONTESTI RURALI RURALE A DA PRE PICCINATO (TOTALMENTE) ; - P.U.G./S: "INVARIANTI STRUTTURALI A PREVALENTE VALORE PAESISTICO AMBIENTALE CIGLI DI SCARPATA AREA ANNESSA (Art. 9/S) (IN PARTE) ;

- P.U.G. /S: "INVARIANTI STRUTTURALI A PREVALENTE VALORE PAESI- STICO AMBIENTALE RETICOLO IDROGRAFICO CON FINALITA' GEOMOREO- LOGICA (Art. 9/S) (IN PARTE) :

- P.U.G./P: CONTESTI RURALI A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DA TUTELARE E RAFFORZARE (Art. 32/P) (IN PARTE) ;

- P.A.I.; "RETICOLO IDROGRAFICO (IN PARTE) .

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

In presenza di un contratto di locazione (a meno che non si tratti di un contratto a canone vile e non è questo il caso) essendo il reddito del bene immobile direttamente collegato al valore di mercato ,si ritiene corretto utilizzare quale procedimento di stima del più probabile valore di mercato *il metodo della capitalizzazione del reddito* che determina il valore dell'immobile in funzione della redditualità che lo stesso genera e del saggio di capitalizzazione applicato.

La maggiore criticità di tale metodologia è rappresentata dalla scelta del saggio di capitalizzazione che tuttavia può essere superata considerando il saggio attualmente utilizzato dalle agenzie immobiliari e dai mediatori per immobili alla periferia di Monopoli , che si attesta intorno al 5% ;

considerando che :

$$\text{Valore immobile} = \text{Reddito lordo} / \text{saggio di capitalizzazione}$$

$$= €4800,00/0,05 = €96.000,00 \quad (\text{pari a } €1010,00 \text{ al mq. di superficie commerciale})$$

Valutando i terreni pertinentenziali con il *metodo comparativo* e quindi considerando il valore di terreni aventi caratteristiche qualitative simili nella zona alla periferia di Monopoli e privi di fonte irrigua , pari ad €15,00/mq. , il valore dei terreni si stima pari a:

$$€15,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 1.471 = €22.065,00$$

La cisterna interrata esistente , della quale non è stata possibile né misurarla e né verificare la funzionalità ,non essendo accessibile all'atto del sopralluogo peritale , si stima con un valore prudenziale "a corpo" pari a €1.500,00.

Fermo restando che l'acquirente è stato edotto circa :

- la occupazione dell'immobile con un contratto di locazione opponibile alla procedura ;
- la redditività lorda dell'immobile ;
- la mancanza di abitabilità;
- la mancanza della strada / servitù di accesso ;

Nella tabella qui di seguito , è riportato il valore dell'immobile stimato :

Tabella 3 – VALORE immobile a base d'ista

Identificazione	Valore €
Monopoli (BA) Località l'Assunta	
• villino in Monopoli fg.110 p.la 50 sub 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

studiodlestimo@gmail.com PEC: elenabarbone@pec.it , e.barbone@epap.conafpec.it C.F. BRBLNE59A41A662B - Partita IVA 04679250722

categ.A/7 con due terreni pertinenziali
identificati al :

fg.110 p.la 217 mq.615

fg.110 p.la 53 mq.856

€119.565,00

- a detrarre 15% per assenza garanzia di vizi del bene venduto

- €17.934,75

VALORE A BASE D'ASTA

€ 101.630,00

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A,B Atti di provenienza del 2010 e del 1979 ;
- ✓ C titoli edilizi e APE ;
- ✓ D. contratto di locazione;
- ✓ E : scrittura privata per regolamentazione cisterna
- ✓ 1. planimetria catastale unità immobiliare urbana;
- ✓ rilievi fotografici

Casamassima, 21 luglio 2024

L'Esperta Stimatrice ex art. 568 c.p.c.

dott. agr. Elena Barbone