



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 4

Terreno

in BARI al fg. 4 p.la 6,8,46,91,2,45 mq.12296



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.....	2
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	4
5.DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO	4
5.2 CONFINI.....	5
5.3 STATO DEI LUOGHI.....	5
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	5
6. TITOLARITÀ.....	10
6.1 REGIME PATRIMONIALE.....	10
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	10
9.1 ISCRIZIONI.....	10
9.2 TRASCRIZIONI.....	12
10. ALTRI VINCOLI.....	12
11.STIMA.....	12
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	12
11.2 STIMA.....	14





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 si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento il 12 **novembre 2020** e proseguite nei giorni seguenti per l'ottenimento degli atti necessari .

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di :



[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.5 :

Catasto Terreni fg.4 p.la 6 Consistenza 10 are 47 ca

– unità negoziale 1 – immobile n.6 :

Catasto Terreni fg.4 p.la 8 Consistenza 5 are 29 ca





- unità negoziale 1 – immobile n.7 :

Catasto Terreni fg.4 p.la 46 Consistenza 33 are 9 ca

- unità negoziale 1 – immobile n.8 :

Catasto Terreni fg.4 p.la 91 Consistenza 37 are 72 ca

- unità negoziale 1 – immobile n.9 :

Catasto Terreni fg.4 p.la 2 Consistenza 3 are

- unità negoziale 1 – immobile n.10 :

- Catasto Terreni fg.4 p.la 45 Consistenza 33 are 29 ca

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Tabella 1.A – Identificazione catastale

Catasto TERRENI comune di BARI sez.B								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
4	6	-	-	uliveto	2	10 47	4,87	3,51
4	8			uliveto	2	5 29	2,46	1,78
4	46			vigneto	2	33 09	21,36	15,38
4	91			vigneto uva da tav.	2	37 72	90,59	39,94
4	2	-	-	Fabb.diruto	-	3 00	-	-
4	45			vigneto uva da tav	1	33 39	116,4	40,52
sommano						1 22 96		

Intestato :

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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





5. DESCRIZIONE

5.1 ACCESSO

Il terreno è a Bari/ Carbonara e ha l'accesso da una strada non asfaltata : (*foto 1,2*).

Qui di seguito le coordinate geografiche :

41°04' 34.88" N, 16° 51'10.74"E

5.2 CONFINI

Il terreno confina a Nord con strada vicinale di accesso, ad Est con particelle 47, 98,99, 100, a Sud con p.lla 87, ad Ovest con p.lle 12,11,7 ,96, strada .

5.3 STATO DEI LUOGHI

Il terreno di forma irregolare è a m.56 s.l.m. con piante di olivo (circa 150) e alberi sparsi , non coltivato e con presenza di erbe infestanti su lla quasi totalità della superficie. (*foto 3*).

Vi sono tre vecchi fabbricati – ruderi non censiti al catasto e di nessuna importanza economica (destinati all'abbattimento).

5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno ha la seguente destinazione urbanistica :

p.lle 2-6-8: Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie";

p.lla 45: Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie" e "Aree a verde pubblico – verde urbano";

p.lla 46: Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie" e "Aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari";

p.lla 91: "Viabilità di P.R.G.", "Aree a verde pubblico – verde urbano", Aree ad uso





delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie" e "Aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari" con termine a Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie"

1. AREE PER ATTREZZATURE UNIVERSITARIE (art.32 c) nelle quali è ammessa la costruzione di attrezzature ed edifici per l'insegnamento, la ricerca, la residenza di docenti e di studenti, gli impianti sportivi nonché i relativi alloggi per la custodia ed il servizio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq.;

Um.: unità operativa minima: mq.20.000 o l'intero lotto di minor superficie risultante dal P.R.G.;

Rc.: rapporto di copertura: max 40% dell'area;

P.: parcheggi: min. 40% dell'area;

Va.: verde e strade di servizio: min. 20% dell'area;

H.: altezza: max ml.30;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. ml.20;

Df.: distanza tra i fabbricati: min. semi somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; Ds.: distanza dalle strade: min. ml.30;

2. AREE A VERDE PUBBLICO VERDE URBANO (art.31 a NTA)

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:





a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P.: parcheggi: min. 10% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;

Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

3. AREE DI RISPETTO AI PRINCIPALI ASSI DI COMUNICAZIONE STRADALI E FERROVIARI (art.25 NTA)

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, escluso quelle cimiteriali, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione.

Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini.

4. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ (art.27 NTA)

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

a) strade, nodi stradali e piazze;

b) parcheggi;

c) rispetti stradali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità;

nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi, attraverso i piani





particolareggiati o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art.3, comma 2°, lett. d. D.M. 2-4-68;

nelle aree sub c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili.

A tale scopo l'amministrazione Comunale emanerà apposita normativa.

VIABILITÀ (art.28 NTA)

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di Piano. Le strade si suddividono in:

1. a) strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, munite di strade di servizio laterali, con sezione media complessiva di ml. 60;
2. b) strade di nuova costruzione, a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 25;
3. c) strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 15;
4. d) strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 15 con facoltà del Comune di richiedere , se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml. 3.50 per ciascuna corsia e di ml. 0.75 per ciascun marciapiede. Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni. Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle tavole di Piano e nella presente normativa.

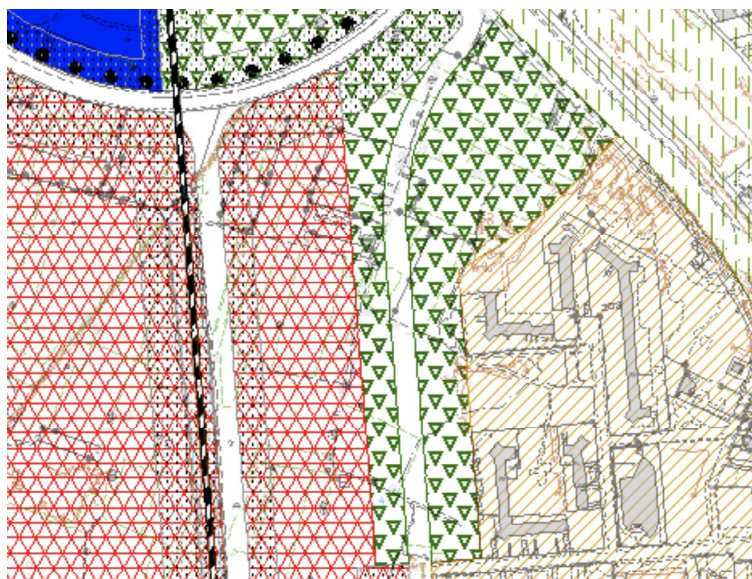
Come riportato nel C.D.U. del comune di Bari: le linee riportate sulla mappa





catastale allegata non costituiscono allineamenti per l'esatta definizione dei limiti di zonizzazione di P.R.G.

Tale dichiarazione – evidenziata nel certificato rilasciato - rende la conseguente estrapolazione delle superfici e delle rispettive destinazioni urbanistiche non oggettiva, anche se unita alla lettura dello stralcio della tavola del PRG qui di seguito riportata.



1. STRALCIO TAVOLA PRG COMUNE DI BARI

Nella tabella 2 è indicata la “ probabile “ superficie estrapolata per singola particella catastale, indispensabile per la successiva stima del suolo.

TABELLA 2 Destinazione urbanistica particelle catastali BARi Carbonara Fig.4

Particella	Superficie mq.	Destinazione urbanistica	percentuale	Superficie mq.
2	300 f.r.	Zone di uso pubblico Aree per attrezzature universitarie	100%	300
6	1047	Zone di uso pubblico Aree per attrezzature universitarie	100,00%	1047
8	529	Zone di uso pubblico Aree per attrezzature universitarie	100,00%	529
45	3339	Zone di uso pubblico Aree per attrezzature universitarie	95,94%	3203





		Aree a verde pubblico verde urbano	4,06%	136
46	3309	Zone di uso pubblico		
		Aree per attrezzature universitarie	50,21%	1661
		Aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari	49,79%	1648
91	3772	Zone di uso pubblico		
		Aree per attrezzature universitarie	23,97%	904
		Aree a verde pubblico verde urbano	65,11%	2456
		Viabilità di PRG	8,15%	308
		Aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari	2,77%	104

(allegato A. Certificato di Destinazione Urbanistica).

6. TITOLARITÀ

Il terreno è di proprietà per i diritti pari all'intero di [REDACTED]

6.1 REGIME PATRIMONIALE

Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni .

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Non risultano in essere contratti di affitto .

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Al debitore è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Renzo Fornaro del 30/11/1983 rep. 233709 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/1983 al n.33349 di formalità per i diritti di proprietà dell'intero a favore del debitore e contro [REDACTED]

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI





x IPOTECA VOLONTARIA n.6638 del 14/12/2015

concessa a garanzia di mutuo ,durata 10 anni, con atto del notaio in Bari dott. Ernesto Fornaro del 14/12/2015 , rep. n°188291/34402 per €800.000,00 di cui 400.000,00 per capitale , a favore di :

Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per azioni , con sede in BARI , domicilio ipotecario Bari, Corso Cavour 19)

contro :

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

x IPOTECA GIUDIZIALE n.778 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 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 :

Baldassarre Stefano , nato a Terlizzi il 07/10/1930;

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

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

Come da atto di provenienza.





11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

Per il suolo destinato ad aree per attrezzature universitarie , per formulare un corretto giudizio di stima, si è utilizzato il *metodo del valore di trasformazione*.

Detta metodologia si applica in tutti quei casi nei quali la situazione attuale dell'immobile può esser vantaggiosamente mutata oppure sia “ economicamente conveniente” procedere alla sua modifica trasformando il cespite in un bene diverso dal precedente ed in questo caso area edificabile *trasformata* ad area edificata .

Il valore dell'area varierà quindi in funzione di quello che si potrà costruire sia come consistenza , sia come destinazione d'uso del prodotto edilizio edificabile.

L'incidenza dell'area sull'intero costo dell'edificio , notoriamente in base alla teoria di adeguamento del costo al prezzo, può essere fatta pari al valore della costruzione quando si è in regime di libera concorrenza – varia da un minimo del 15 - 22% per i fabbricati in periferia ad un massimo del 60% nel pieno centro di grandi città.

L'incidenza del suolo è minima per le aree destinate a costruzioni di tipo semi-popolare e popolare e cresce in proporzione diretta all'incremento del valore del prodotto edilizio finito e , in considerazione della diversa destinazione degli edifici : residenziale, terziario, industriale e produttivo .

Tenendo presente le NTA del comune di Bari e quindi la superficie /volumetria edificabile è possibile , conoscendo il valore dell'edificato formulare un giudizio di stima del valore del suolo.

Il valore ottenuto al fine di verificarne la fondatezza si confronterà con i valori medi ricercati per suoli con caratteristiche paragonabili a quello oggetto di stima; tale metodo di stima - che si utilizzerà anche per gli altri suoli con altra destinazione urbanistica costituenti il lotto pignorato per ricercare il “*più probabile valore di mercato*” - è la *diretta comparativa* .

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





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 ;
- notai
- valori provenienti da indennità di espropriazione per pubblica utilità

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

La valutazione del suolo pignorato ha tenuto conto , oltre che della destinazione urbanistica , dello sviluppo edilizio già in atto nella zona, della sua potenzialità edificatoria con i limiti ed i vincoli dettati dalla superficie.

Considerando che :

- la somma della superficie ad aree per attrezzature universitarie è pari a mq. 7644 , considerando le NTA sarà possibile con $I_{fc} = 2 \text{ mc/mq}$ e nel rispetto degli altri parametri , costruire la seguente volumetria :

$$2 \text{ mc./mq.} \times \text{mq. } 7644 = \text{mc. } 15288$$

La superficie coperta sarà la seguente :

$$\text{Altezza massima fabbricato} = \text{m. } 10$$

$$\text{mc. } 15288 : 3,25 \text{ (altezza vani)} = \text{mq. } 4704$$

Incrementando detta superficie per solai, cantine , posti auto, balconi, terrazze , ecc. (+20%) :





$\text{mq.} 4.704 \times 1,20 = \text{mq.} 5645$ (Superficie vendibile)

Considerando – trattandosi di residenze universitarie - un valore del prodotto edilizio finito in tale zona è pari ad € 1.200,00/mq.e moltiplicando tale valore per la superficie edificabile “ corretta”, si avrà il valore del prodotto edificabile .

$\text{€} 1.200,00 \times \text{mq.} 5645,00 = \text{€} 6.744.000,00$.

Considerando quindi il valore del suolo , pari al 15 % del prodotto edilizio finito: $\text{€} 6.744.000 \times 0,15 =$ il valore di trasformazione sarà pari a €1.016.100,00; il valore al mq. pari a : $\text{€} / \text{mq.} 1.016.100 : \text{mq.} 7644 \text{ mq.} = \text{€} 132,93$.

Tale valore , si ritiene congruo anche se paragonato ai valori aggiornati delle aree fabbricabili con la medesima tipizzazione urbanistica, approvati con delibera n.290 del 13 maggio 2014 dal Comune di Bari da utilizzare anche ai fini fiscali e per gli espropri .

Nella tabella qui di seguito , alla luce di quanto evidenziato è riportato il valore del suolo stimato , con i prezzi medi ricercati per le altre destinazioni urbanistiche:

Tabella 3 – DESTINAZIONE URBANISTICA E VALORE SUOLO

Destinazione	Superficie mq.	Quotazione €/mq.	Valore €
1 . AREE PER ATTREZZATURE UNIVERSITARIE	7.644	-----	€ 1.106.100,00
2.AREE A VERDE PUBBLICO VERDE URBANO	2592	€ 12,00	€ 31.104,00
3.AREE DI RISPETTO AI PRINCIPALI ASSI DI COMUNICAZIONE STRADALI E FERROVIARI	1752	€ 15,00	€ 26.280,00
4.VIABILITÀ DI PRG	308	€ 7,50	€ 2.310,00
Sommano	mq. 12.296	Sommano	€ 1.165.794,00

Tabella 4 – VALORE A BASE D'ASTA

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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





Suolo in Bari alla contrada Ferrigni tipizzato parte in aree per attrezzature universitarie, parte in aree a verde pubblico verde urbano, parte in aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari , parte in viabilità di PRG , in catasto al foglio 4 p.lle 2,6,8,45,46,91 mq.12.296	€ 1.165.794,00
Abbattimento forfettario del 15% sul totale per assenza di garanzia sul bene venduto	<u>- €174.869,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 990.925,00

** non è stato indicato il costo dell'abbattimento dei vecchi fabbricati in quanto il materiale riveniente può essere riutilizzato nel futuro cantiere*

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, 15 febbraio 2021

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ L.4 . A Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ 6 foto

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

