



## TRIBUNALE DI BARI



Seconda Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 162/2023



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Stima dei beni pignorati



\*\*\*

Codice fiscale/P.I.: \*\*\*

via \*\*\*

\*\*\*



Contro

\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*

piazza \*\*\*

\*\*\*



\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*

piazza \*\*\*

\*\*\*



Ing. Stefano Corvo



Giudice: Dr.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo



## SOMMARIO

<b>INCARICO</b> .....	<b>3</b>
<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>4</b>
<b>Descrizione</b> .....	<b>4</b>
<b>Titolarità</b> .....	<b>5</b>
<b>Confini</b> .....	<b>6</b>
<b>Consistenza</b> .....	<b>6</b>
<b>PROVENIENZE VENTENNALI</b> .....	<b>7</b>
<b>Dati Catastali</b> .....	<b>8</b>
<b>Stato conservativo</b> .....	<b>8</b>
<b>Normativa urbanistica</b> .....	<b>12</b>
<b>Regolarità edilizia</b> .....	<b>12</b>
<b>Vincoli E oneri condominiali</b> .....	<b>13</b>
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>13</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2023 DEL r.g.e.</b> .....	<b>20</b>
<b>Lotto 1 -PREZZO BASE D'ASTA: 86.700,00 €</b> .....	<b>20</b>
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	<b>21</b>



dott. ing. Stefano Corvo



via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311



stefano.corvo@ingpec.eu



## INCARICO

Il sottoscritto dott. ing. Corvo Stefano iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 10307 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n° 2729, con studio in Via Michele Troisi, 55 - 70126 - Bari (BA), e-mail [steve\\_59@alice.it](mailto:steve_59@alice.it), PEC [stefano.corvo@ingpec.eu](mailto:stefano.corvo@ingpec.eu), tel. 335 5462311, con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 c.p.c. del 09.02.2024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 13.02.2024 perfezionava la nomina con la trasmissione dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante la sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo del Tribunale di Bari.

## PREMESSA

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. il sottoscritto ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. riscontrando quanto di seguito riportato:

- 1) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, in sostituzione del certificato ipo-catastale, redatta dalla Dr.ssa \*\*.\*, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese;
- 2) la certificazione, per tutti i beni oggetto della procedura, risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- 3) i dati catastali, sia storici che attuali degli immobili pignorati, in particolare riferiti all'intestatari, sono stati indicati nella certificazione suddetta;

Di concerto con il Custode ha eseguito l'accesso all'immobile staggito in data 27.02.2024 per dare corso all'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo.

Il sottoscritto, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in \*\*.\*, precisamente in \*\*.\*, civ. 45, prendeva visione dell'unità immobiliare, dello stato di conservazione della stessa ed eseguiva il rilievo fotografico di tutti i locali, nonché i rilievi metrici necessari alla verifica della congruità della planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari.

Quindi ha svolto ricerche e verifiche urbanistiche-catastali presso i competenti Uffici.

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche

*dott. ing. Stefano Corvo*

*via Michele Troisi, 55 70126 Bari*

*cell. 335 5462311*

*[stefano.corvo@ingpec.eu](mailto:stefano.corvo@ingpec.eu)*

richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- ❖ appartamento al quinto piano avente accesso dal vano scala del civico 45 di \*\*.\*\*. con porta di ingresso, sulla sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da cinque vani ed accessori; confinante con \*\*.\*\*, con \*\*.\*\* e con cortile interno, salvo altri, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di \*\*.\*\*, al \*\*.\*\*, \*\*.\*\*.sub. 26, CAT. A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. 738,53 €, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del D.P.R. 138/1998) di mq 118,00 e di 114 mq escluse le aree scoperte.

Il sottoscritto ritiene che per il bene oggetto della procedura, dal punto di vista dell'utilità e del godimento, si debba considerare un unico lotto.

## LOTTO 1

Appartamento al quinto piano avente accesso dal vano scala del civico 45 di \*\*.\*\*. con porta di ingresso, sulla sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da cinque vani ed accessori; confinante con \*\*.\*\*, con \*\*.\*\* e con cortile interno, salvo altri, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di \*\*.\*\*, al \*\*.\*\*, \*\*.\*\*.sub. 26, CAT. A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. 738,53 €, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del D.P.R. 138/1998) di mq 118,00 e di 114 mq escluse le aree scoperte.

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un edificio realizzato dall'Impresa \*\*. nel 1967.

Fabbricato identificato con il n° civico 45, composto:

- 1) da un piano interrato;
- 2) un piano terra con vari locali ad uso non abitativo;
- 3) da nove piani fuori terra, con n° 4 appartamenti a piano dal 1° al 6°, da n° 2 appartamenti dal 7° al 9°;
- 4) un lastrico solare;

dott. ing. Stefano Corvo

avente struttura portante costituita da un telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi.

In quanto alle caratteristiche estrinseche, il comune di \*\*. \*\* è parte della città metropolitana di Bari, situato a circa 15 Km a sud-est del capoluogo, l'immobile staggito è ubicato nella zona centrale del comune. L'analisi dei servizi presenti ha evidenziato, oltre ad una discreta accessibilità determinata dal reticolo viario, altri importanti dotazioni infrastrutturali (stazione ferroviaria delle Sud-Est a circa un chilometro e mezzo e servizio autobus extra-urbano nelle immediate vicinanze).

Le urbanizzazioni secondarie localizzate in prossimità dell'immobile risultano le seguenti:

- a) negozi alimentari;
- b) locali commerciali;
- c) banche;
- d) scuole;
- e) farmacia.

In quanto alle prospettive di evoluzione del mercato immobiliare, la zona in cui ricade il bene è caratterizzata da una dinamicità medio alta, tale da far ritenere un buon grado di commerciabilità del bene.

## TITOLARITÀ

Dalla documentazione agli atti, prodotta dal creditore precedente a seguito dell'esame e dalle risultanze dei pubblici registri immobiliari e catastali, gli immobili oggetto della presente stima risulta di proprietà dei sigg.:

\*\*. \*\*

nato a \*\*. \*\* il 05.12.1964

Codice fiscale: \*\*. \*\*

piazza \*\*. \*\*

\*\*. \*\*

Diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni.



\*\*\*

nata a \*\*.\*\* il 26.01.1965

Codice fiscale: \*\*.\*\*

piazza \*\*.\*\*

\*\*\*

Diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

L'immobile oggetto della procedura e identificato al Lotto 1, è pervenuto al sig. \*\*.\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni in virtù dei seguenti titoli:

- ✓ atto pubblico notarile di compravendita del notaio \*\*.\*\* del 23.12.2002 Rep. \*\*.\*\* e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 10.01.2003 al n° di R.G. \*\*.\*\* e n° di R.P. \*\*.\*\* da \*\*.\*\* nato a Bari il 10.05.1975 per i diritti pari a ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni, \*\*.\*\* nata a Bari il 03.05.1976 per i diritti pari a ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Si segnalano i confini:

- ✓ NORD: altro appartamento;
- ✓ SUD-OVEST: cortile interno;
- ✓ OVEST: via \*\*.\*\*.

## CONSISTENZA

### LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		107,50 mq	1,00	107,50 mq	3,00 m	I
Balcone 1		5,74 mq	0,25	1,43 mq		
Balcone 2		2,45 mq	0,25	0,61 mq		
Balcone 3		2,45 mq	0,25	0,61 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>**.,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>**.,15 mq</b>		

dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo@ingpec.eu



La misura della superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dalla misura metrica della planimetria catastale.

Per la determinazione della superficie si è adottata la SIL (Superficie interna lorda), con la quale si intende l'area dell'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 mt dal piano del pavimento.

La SIL include:

- ✓ lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.)
- ✓ la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- ✓ i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni.

La SIL non comprende:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali
- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- ✓ lo spazio di circolazione verticale o orizzontale (esterno);
- ✓ i vani ad uso comune.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (29.04.2023), in particolare si rappresenta che:

- ✓ il bene staggito è pervenuto agli esecutati per i diritti pari a  $\frac{1}{1}$  di proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del notaio \*\*.\*\* del 23.12.2002 Repertorio \*\*.\*\* e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 10.01.2003 al n° \*\*.\*\* del Registro Generale e n° \*\*.\*\* del Registro Particolare da \*\*.\*\* nato a Bari il 10.05.1975 per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale dei beni e \*\*.\*\* nata a Bari il 03.05.1976 per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- ✓ precedentemente è pervenuto a \*\*.\*\* nato a Bari il 10.05.1975 per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale dei beni e \*\*.\*\* nata a Bari il 03.05.1976 per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del notaio \*\*.\*\* del 29.05.2000 Repertorio \*\*.\*\* e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

dott. ing. Stefano Corvo

Immobiliare di Bari in data 31.05.2000 al \*.\*.\* del Registro Generale e \*.\*.\* del Registro Particolare da \*.\*.\* di \*.\*.\* con sede in \*.\*.\* C.F. \*.\*.\* per i diritti di  $\frac{1}{1}$  di proprietà.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	*.*.*	*.*.*	*.*.*		A/2	3	6,5 vani	Totale: 118 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 114 m <sup>2</sup>	738,53 €	V

In merito ai dati catastali, il sottoscritto, dalla visura catastale storica degli immobili ha verificato che i dati identificativi degli stessi e in particolare dei subalterni, non risultano variati dall'impianto meccanografico ad oggi, conformemente a quanto indicato nella Certificazione Notarile agli atti.

### Corrispondenza planimetria catastale

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

La non congruenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato catastale, rilevata in occasione dell'accesso ai luoghi effettuato in data 27.02.2024, è dovuta sostanzialmente alla diversa distribuzione degli spazi interni realizzata in forza della Comunicazione di inizio attività del 20.01.2003, prot. \*.\*.\* (\*.\*.\*) presentata all'Ufficio Settore Edilizia Privata del Comune di \*.\*.\*.

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico, si è riscontrata una lieve differenza dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria allegata al titolo autorizzativo, consistente in una chiusura di una porta e contestuale apertura di una nuova.

A tal proposito, per regolarizzare l'elaborato planimetrico catastale il sottoscritto ha presentato una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale - Territorio in data 05.04.2024 (protocollo n° \*.\*.\* -Codice di riscontro \*.\*.\*).

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta come di seguito indicato.

Dal punto di vista manutentivo si presenta in discrete condizioni.

dott. ing. Stefano Corvo



Il soffitto e in corrispondenza della trave di bordo del salone si rilevano delle zone con distacchi della tinteggiatura, causati da vecchie infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante.

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi.

L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo.

Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto del livello manutentivo del fabbricato, le finiture del fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare, le dotazioni degli impianti del fabbricato, le finiture dell'unità immobiliare, il livello manutentivo dell'unità immobiliare, le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLO STABILE

Fondazioni	dirette in cemento armato (plinti)	n.a.
Strutture verticali	in cemento armato	buone condizioni
Murature	laterizio/tufo	buone condizioni
Copertura	a terrazzo	n.a.
Portone di ingresso	accesso su strada (**.***) Materiale alluminio	buone condizioni
Ascensore	presente	buone condizioni
Impianto citofonico	presente	buone condizioni

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Porte interne	legno	buone condizioni
Infissi esterni	in PVC con doppia camera	buone condizioni
Oscuramenti	tapparelle in plastica	discrete condizioni

dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo@ingpec.eu

Pareti	laterizio/tufo e intonaco	buone condizioni
Controsoffitti	non presenti	
Rivestimenti bagno	ceramica	buone condizioni
Pavimenti	gres porcellanato	buone condizioni
Porta ingresso	porta blindata	buone condizioni
Gas/acqua calda	fornelli: gas acqua calda: caldaia a gas	buone condizioni
Antenna TV	centralizzata	buone condizioni
Impianto elettrico	sottotraccia 220 V	condizioni funzionante. certificazione presente
Impianto citofonico	presente	condizioni funzionante
Impianto idrico	presente alimentazione lavello cucina, lavandino apparecchi sanitari bagni	condizioni funzionante. certificazione presente
Impianto termico	termoautonomo con caldaia a gas metano	condizioni funzionante. certificazione non presente
Certificazione energetica	assente	
Climatizzazione	presente a split	condizioni non funzionante

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ad oggi risulta non occupata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

dott. ing. Stefano Corvo

### Trascrizioni

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 19.05.2023

Reg. Part. \*\*.\*\*. Reg. Gen. \*\*.\*\*. \*

**A favore:** \*\*.\*\*. \*

**Contro:** \*\*.\*\*. e \*\*.\*\*. \*

**Diritto di proprietà di ½ ciascuno**

**Formalità a carico della procedura**

### Iscrizioni

➤ **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritta a Bari il 13.02.2009

Reg. Part. \*\*.\*\*. Reg. Gen. \*\*.\*\*. \*

Quota: 1/1 piena proprietà

**A favore:** \*\*.\*\*. \*

**Contro:** \*\*.\*\*. e \*\*.\*\*. \*

per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale

Capitale € 120.000,00

Totale € 216.000,00

**Formalità a carico della procedura**

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritta a Bari il 24.10.2013

Reg. Part. \*\*.\*\*. Reg. Gen. \*\*.\*\*. \*

Quota: ½ piena proprietà

**A favore:** \*\*.\*\*. \*

**Contro:** \*\*.\*\*. \*

per la quota di ½

Capitale € 9.373,33

Totale € 15.000,00

**Formalità a carico della procedura**

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

dott. ing. Stefano Corvo

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari del 10.05.2023 => € **294,00;**
- Ipoteca volontaria iscritta a Bari il 19.06.2008 => € **35,00;**
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bari il 24.10.2013 => € **294,00.**

**Per un totale di € 623,00**

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di **\*\*.\*\***, è risultato che l'immobile di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione, secondo il vigente strumento urbanistico (art. 76 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 08.03.2004 e con successiva Delibera di Giunta regionale n° 1352 del 31.08.2004 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n° **\*\*.\*\*** del 15.09.2004 ed entrato in vigore con la Delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 19.12.2005, ricade nella zona B1 destinate ad interventi edilizi diretti e urbanistici esecutivi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle indagini svolte presso gli uffici tecnici Comunali di **\*\*.\*\***, l'immobile oggetto della presente procedura è parte dell'edificio per civile abitazione edificato in conformità ai seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati e/o presentati presso l'Amministrazione Comunale:

- ❖ nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n° 62/66 del 22.09.1966 dal Sindaco del Comune di **\*\*.\*\***;
- ❖ nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n° 62/66 in variante del 08.10.1966 dal Sindaco del Comune di **\*\*.\*\***;
- ❖ nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n° 63/67 in variante del 05.05.1967 dal Sindaco del Comune di **\*\*.\*\***;
- ❖ dichiarazione di inizio e fine lavori del 25.11.1968 del Direttore Lavori;
- ❖ certificato di Collaudo Statico del 27.07.1968;
- ❖ autorizzazione all'uso del fabbricato del 11.10.1968 rilasciata dal Prefetto della provincia di Bari;
- ❖ autorizzazione di abitabilità del 27.10.1968 rilasciata dal Sindaco di **\*\*.\*\***.

Inoltre, la riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni è stata realizzata in forza della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata il 20.01.2003, pratica **\*\*.\*\*** prot. **\*\*.\*\*** afferente a:

1. demolizione di tramezzature interne;
2. rimozione e realizzazione di nuova pavimentazione;

dott. ing. Stefano Corvo

3. adeguamento dell'impianto idrico;
4. adeguamento dell'impianto elettrico;
5. rimozione e posa in opera di nuovi sanitari.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Allegati alla D.I.A. presentata il 20.01.2003, pratica **\*\*.\*\*** prot. **\*\*.\*\***, sono presenti le seguenti certificazioni:

1. certificazione impianto elettrico del 09.07.2003;
2. " " idrico-fognario del 31.07.2003.

### **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Alla data del 13.03.2024 la situazione relativa a vincoli ed oneri condominiale risulta essere la seguente:

1. spese medie di gestione, tenendo conto dell'anno 2023, ammontano a 288/300 € mensili;
2. spese straordinarie per il 2024 maturate 450,00 € (a carico dell'esecutato 9,68 €);
3. **spese non pagate nel 2022 di 720,02 €;**
4. " " " " **2023 di 357,19 € in attesa della chiusura del bilancio 2023.**

**Totale spese non pagate 1.077,21 €**

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Accertamenti sono stati svolti inoltre, presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di **\*\*.\*\***, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione dell'immobile, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; ulteriori accertamenti il sottoscritto ha espletato, presso Agenzie Immobiliari locali e siti internet specializzati, al fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi, utili per la stima dell'immobile in esame.

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n° 178 del 31 luglio 2008.

#### **Metodologia adottata.**

*dott. ing. Stefano Corvo*

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetti di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

- documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima, la loro catalogazione e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables);
- determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore degli immobili, moltiplicando la misura della consistenza per il valore unitario precedentemente individuato.

In relazione all'ubicazione ed allo stato di conservazione, contestualmente all'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare della zona e dei tempi medi di commerciabilità, si ritiene di poter attribuire al bene in questione, un buon grado di vendibilità.

Il criterio indicato al punto b) è il Market Comparison Approach (M.C.A. - Metodo del Confronto di Mercato), il quale si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe, apportando una serie di aggiustamenti mediante l'applicazione di opportuni "prezzi marginali".

L'M.C.A. si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} x_{1,j} + p_{2,j} x_{2,j} + \dots + p_{n,j} x_{n,j}$$

dove il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o  $L_0$  (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- ✓ identificazione del segmento di mercato;
- ✓ rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- ✓ analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- ✓ rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);

dott. ing. Stefano Corvo



- ✓ scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- ✓ compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- ✓ analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- ✓ redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- ✓ sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

La ricerca dei contratti di compravendita recenti dei beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*comparables*), è stata effettuata accedendo al sito dell'Agenzia delle Entrate -Ufficio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria RR.II.).

La ricerca ha permesso di individuare i seguenti quattro immobili:

#### ❖ Comparabile A

Appartamento di 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data **26.04.2023** al prezzo di **105.000,00 €**, ubicato nel comune di **\*\*.\*\*\*, \*\*.\*\*\*** n° 45, al piano VI dello stabile costruito nel 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*\*, \*\*.\*\*\*** sub. 32 avente una superficie principale di mq 116,00 (S.I.L.) e le seguenti superfici secondarie:

- ✓ superficie balconi di mq 12,60.

#### Comparabile B

Appartamento di 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data **28.01.2022** al prezzo di **103.400,00 €**, ubicato nel comune di **\*\*.\*\*\***, Via Torino n° 7/A, al piano I dello stabile costruito nel 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*\*, \*\*.\*\*\*** sub. 2 avente una superficie principale di **mq 116,00** (S.I.L.) e le seguenti superfici secondarie:

- ✓ superficie balconi di mq 10,00;
- ✓ superficie veranda di mq 11,00;
- ✓ superficie locale tecnico di mq 11,00.

#### ❖ Comparabile C

Appartamento di 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data **01.04.2021** al prezzo di **100.000,00 €**, ubicato nel comune di **\*\*.\*\*\***, Via Giuseppe Parini n° 7, al piano terra dello stabile costruito nel 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*\*, \*\*.\*\*\*** sub. 2 e 3 avente una superficie principale di **mq 140,00** (S.I.L.) e le seguenti superfici secondarie:

- ✓ superficie cantina di mq 20,00.

#### ❖ Comparabile D

dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo@ingpec.eu

Appartamento di 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data **25.02.2021** al prezzo di **\*\*.\*\*\*.000,00** €, ubicato nel comune di **\*\*.\*\*\***, Via Cianciaruso n° 36, al piano V dello stabile costruito nel 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*\* \*\*.\*\*\*** sub. 12 avente una superficie principale di **mq 125,00** (S.I.L.) e le seguenti superfici secondarie:

- ✓ superficie balcone di mq 4,00;
- ✓ superficie balcone con Vista di mq 8,00;
- ✓ superficie terrazza di mq 13,00.

La metodologia operativa sopra esposta ha portato ad una stima del valore di riferimento, il mq di superficie commerciale, come di seguito riportato:

926,00 €/mq

Tale valore seppur più alto del prezzo medio di mercato rilevato, data la particolare ubicazione la buona commerciabilità dell'unità immobiliare staggita, è stato sostanzialmente confermato dalla ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento.

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- 1) immobile **A**, categoria catastale **A/2** compravenduto nel **04.2021** al prezzo di **100.000,00** €, ubicato nel comune di **\*\*.\*\*\***, **via \*\*.\*\*\*** ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*\* \*\*.\*\*\*** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 156,00**;
- 2) immobile **B**, categoria catastale **A/2** compravenduto nel **02.2021** al prezzo di **110.000,00** €, ubicato nel comune di **\*\*.\*\*\***, **via \*\*.\*\*\*** ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*\* \*\*.\*\*\*** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 151,69**;
- 3) immobile **C**, in categoria catastale **A/2** compravenduto nel **05.2022** al prezzo di **135.000,00** €, ubicato nel comune di **\*\*.\*\*\***, **piazza \*\*.\*\*\***, ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*\* \*\*.\*\*\*** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 138,00**;

dott. ing. Stefano Corvo

4) immobile **D**, categoria catastale **A/2** compravenduto nel **01.2022** al prezzo di **103.400,00 €**, ubicato nel comune di **\*\*.\*\***, via **\*\*.\*\*** ed identificato al Catasto dei Fabbricati **\*\*.\*\*** **\*\*.\*\*** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq **140,00**.

Il prezzo medio unitario di un immobile ( $p_{MED}$ ), esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile, anche se l'immobile è stato acquistato a corpo. (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018, Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche		A	B	C	D
Data	DAT	04/2021	02/2021	05/2022	01/2022
Prezzo	PRZ (€)	100.000,00	110.000,00	135.000,00	103.400,00
Sup. Cat. Tot.	SUP (mq)	156,00	151,69	138,00	140,00
$p_{MED}$ (€/mq)		641,03	725,16	978,26	738,57

$$p_{MED} = \frac{\sum p_{MED_i}}{n} = € 770,76 \Rightarrow 800,00 \text{ €/mq}$$

A valle delle considerazioni sopra esposte, si è ottenuto il seguente risultato estimativo:

Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Piazza **.**					
V piano	**.**,15 mq	926,00 €/mq	101.990,74 €	100,00%	101.990,74 €
				Valore di stima: arrotondato	101.990,74 € 102.000,00 €

Valore di stima: **102.000,00 €**

#### Adeguamenti e correzioni di stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

1. Abbattimento forfettario nella misura del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti da disposizione del G.E.:

15.300,00 €

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima**

**15.300,00 €**

**Valore finale di stima del lotto:**

**102.000,00 € - 15.300,00 € = 86.700,00 €**



Giudice: Dr.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo



Nel consegnare la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Bari, li 08.04.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott. ing. Corvo Stefano



dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311



stefano.corvo@ingpec.eu



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Giudice: *Dr.ssa Marina Cavallo*  
Esperto: *dott. ing. Stefano Corvo*

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:**

- ✓ N° 1 – Stima valore di mercato
- ✓ N° 2 - Provenienza del bene oggetto della procedura
- ✓ N° 3 – Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di \*\*.\*\*
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale agli atti
- ✓ N° 6 – Planimetria Catastale aggiornata
- ✓ N° 7 - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 8 - Fotografie
- ✓ N° 9 – Certificazione anagrafici

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

*dott. ing. Stefano Corvo*

*via Michele Troisi, 55 70126 Bari*

*cell. 335 5462311*

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
*stefano.corvo@ingpec.eu*

**ASTE GIUDIZIARIE®**





Giudice: Dr.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE  
IMMOBILIARE 162/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: 86.700,00 €**

**Bene N° 1 - Appartamento**

**\*\*.\*\* - piazza \*\*.\*\***



**Ubicazione:**

**\*\*.\*\* - piazza \*\*.\*\* -V piano**

**Diritto reale:**

Intera proprietà

**Quota**

1/1

**Tipologia immobile:**

Appartamento

**Superficie comm.le**

110,15 mq

**Stato conservativo:**

Buono

**Descrizione:**

Appartamento al quinto piano avente accesso dal vano scala del civico 45 di \*\*.\*\* con porta di ingresso, sulla sinistra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto da cinque vani ed accessori.

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

Libero



dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311



stefano.corvo@ingpec.eu





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

#### ➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Bari il 19.05.2023

Reg. Part. \*\*.\*\*. Reg. Gen. \*\*.\*\*.

**A favore:** \*\*.\*\*.

**Contro:** \*\*.\*\*.e \*\*.\*\*.

Diritto di proprietà di ½ ciascuno

**Formalità a carico della procedura**

### Iscrizioni

#### ➤ IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta a Bari il 13.02.2009

Reg. Part. \*\*.\*\*. Reg. Gen. \*\*.\*\*.

Quota: 1/1 piena proprietà

**A favore:** \*\*.\*\*.

**Contro:** \*\*.\*\*.e \*\*.\*\*.

per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale

Capitale € 120.000,00

Totale € 216.000,00

**Formalità a carico della procedura**

#### ➤ IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta a Bari il 24.10.2013

Reg. Part. \*\*.\*\*. Reg. Gen. \*\*.\*\*.

Quota: ½ piena proprietà

**A favore:** \*\*.\*\*.

**Contro:** \*\*.\*\*.

per la quota di ½

Capitale € 9.373,33

Totale € 15.000,00

**Formalità a carico della procedura**

dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 Bari

cell. 335 5462311

stefano.corvo@ingpec.eu