



TRIBUNALE DI -OMISSIS-

Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 154/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni pignorati

-OMISSIS-

Codice fiscale: -OMISSIS-
via -Omissis-
-Omissis- (BA)

Contro

-Omissis-

Codice fiscale: -OMISSIS-
via -Omissis-
-Omissis- (BA)

-Omissis-

Codice fiscale: -OMISSIS-
via -Omissis-
-Omissis- (BA)



Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

SOMMARIO

INCARICO.....	5
Premessa	5
Lotto 1	8
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Provenienze ventennali.....	11
Dati Catastali	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincolie oneri.....	15
Stima	15
Lotto 2	16
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Provenienze ventennali.....	18
Dati Catastali	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli e oneri.....	21
Stima	21
Lotto 3	22
Titolarità.....	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Provenienze ventennali.....	26
Dati Catastali	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli e oneri.....	32
Stima	32
Lotto 4	33
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	35
Provenienze ventennali.....	35
Dati Catastali	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli e oneri.....	38
Stima	39
Lotto 5	39
Titolarità.....	40
Confini.....	41
Consistenza.....	41
Provenienze ventennali.....	42
Dati Catastali	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli e oneri.....	45
Stima	45
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL r.g.e.....	47
Lotto 1 -PREZZO BASE D'ASTA: 70.800,00 €	47

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Lotto 2 -PREZZO BASE D'ASTA: 72.800,00 €	48
Lotto 3 -PREZZO BASE D'ASTA: 132.050,00 €	49
Lotto 4 -PREZZO BASE D'ASTA: 87.250,00 €	50
Lotto 5 -PREZZO BASE D'ASTA: 8.123,00 €	51

dott. ing. Stefano Corvo

*Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo**Esperto: dott. ing. Stefano Corvo*

INCARICO

Il sottoscritto dott. ing. Corvo Stefano iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di -Omissis- al n° 10307 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di -Omissis- al n° 2729, con studio in Via Michele Troisi, 55 - 70126 - -Omissis- (BA), e-mail steve_59@alice.it, PEC stefano.corvo@ingpec.eu, tel. 335 5462311, con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 c.p.c. del **30.05.2025**, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data **05.06.2025** 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 -Omissis-.

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 dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- 2) la certificazione dell'iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- 3) la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Di concerto con il Custode ha eseguito l'accesso agli immobili staggiati in data **24.06.2025** per dare corso all'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo.

Il sottoscritto, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in:

📍 comune di -Omissis-:

- ✓ via -Omissis--Fg. 2 p.lla 561 sub 10;
- ✓ via -Omissis--Fg. 2 p.lla 561 sub 8;

📍 comune di -Omissis-:

- ✓ via -Omissis--Fg. 41 p.lla 796 sub 8;
- ✓ via -Omissis--Fg. 41 p.lla 796 sub 14;
- ✓ -Omissis--Fg. 47 p.lla 511 sub 2;
- ✓ Terreno Fg. 47, p.lla 516;
- ✓ Terreno Fg. 47, p.lla 349;

📍 comune di -Omissis-:

- ✓ Via -Omissis--Fg. 15 p.lla 327 sub 41;

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

prendeva visione delle unità immobiliari, dello stato di conservazione/manutenzione delle stesse ed eseguiva i rilievi fotografici, nonché i rilievi metrici necessari alla verifica della congruità delle planimetrie catastali presenti in atti presso l'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di -Omissis-.

Quindi, successivamente 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 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 i seguenti:

- Bene 1** - appartamento per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in -Omissis- tra via -Omissis-, con accessi su -Omissis-ed altro accesso su -Omissis-al piano terra, composto da due vani ed accessori, con annesso pertinenziale giardino di circa 38 mq, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, Sez. Urbana -OMISSIS-, al Fg. 2, p.IIa 561, sub 10, Z.C. 4, cat. A/4, classe 5, 3,5 vani, sup. tot. 44 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, R.C. 298,25 €, **per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione dei beni;**
- Bene 2** - appartamento per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in -Omissis- tra via -Omissis-, con accessi su -Omissis-ed altro accesso su -Omissis-al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, Sez. Urbana -OMISSIS-, al Fg. 2, p.IIa 561, sub 8, Z.C. 4, cat. A/4, classe 5, 3 vani, sup. tot. 48 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, R.C. 255,65 €, **per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione dei beni;**
- Bene 3** - locale ad uso deposito sito nel Comune di -Omissis- alla via -Omissis-, al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis- al Fg. 41, p.IIa 796, sub 14, cat. C/2, classe 7, consistenza 43 mq, sup. tot. 35 mq, R.C. 122,14 €, **per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione dei beni;**
- Bene 4** - appartamento per abitazione di tipo popolare sito nel Comune di -Omissis- alla via -Omissis-, al II piano sul piano rialzato, con ingresso a sx salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, nonché quale accessorio dell'appartamento, il locale ad uso deposito sito sul lastrico solare, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 41, p.IIa 796, sub 8, cat. A/3, classe 5, 5,5 vani, sup. tot. 103 mq, R.C. 440,28 €, **per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione dei beni;**
- Bene 5** - appartamento al piano primo del fabbricato cui si accede dal civico n° 78 di Via -Omissis-, con accesso particolare dalla porta posta di fronte per chi salendo le scale giunge al pianerottolo, composto di tre vani ed accessori, confinante con detta via, pianerottolo e vano scala, altra proprietà, salvo altri o diversi confini, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis- al Fg. 15, p.IIa 327 sub 41, Z.C. 1, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. tot. 96 mq, sup. tot. escluse aree scoperte 90 mq, R.C. 542,28 €, **per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione dei beni;**

dott. ing. Stefano Corvo

*Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo**Esperto: dott. ing. Stefano Corvo*

- Bene 6** - fondo rustico in -Omissis- alla -Omissis-, identificato al Catasto Terreni del Comune di -Omissis-, al Fg. 47, p.lla 349, ULIVETO classe 3, sup. 631 mq, R.D. 3,10, R.A. 2,12 €, **per $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione dei beni;**
- Bene 7** - locale ad uso deposito, sito in -Omissis- alla -Omissis- al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 47, p.lla 511 sub 2, cat. C/2, classe 6, consistenza 20 mq, sup. tot. 27 mq, R.C. 48,55 €, **per $\frac{1}{1}$ del diritto di nuda proprietà a -Omissis- in regime di comunione dei beni con il coniuge -Omissis-;**
- Bene 8** - fondo rustico in -Omissis- alla -Omissis-, identificato al Catasto Terreni del Comune di -Omissis-, al Fg. 47, p.lla 516, suddivisa in due porzioni: AA MANDORLETO classe 4, sup. 360 mq, R.D. 0,74, R.A. 0,46, AB ULIVETO classe 4, sup. 2.500 mq, R.D. 9,04, R.A. 7,10 €, **per $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà a -Omissis- in regime di comunione dei beni con il coniuge -Omissis-.**

Dopo aver eseguito i sopralluoghi in loco, aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili, si è ritenuto che la vendita degli immobili pignorati possa essere effettuata determinando i seguenti singoli lotti:

LOTTO 1

Il Lotto è costituito dal Bene 1

- **appartamento** per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in -Omissis- tra via -Omissis-, con accessi su -Omissis- ed altro accesso su -Omissis- al piano terra, composto da due vani ed accessori, con annesso pertinenziale giardino di circa 38 mq con affaccio su via -Omissis-, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-**, Sez. Urbana -OMISSIS-, al **Fg. 2, p.lla 561, sub 10**, Z.C. 4, cat. A/4, classe 5, 3,5 vani, sup. tot. 44 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, R.C. 298,25 €, **per $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione.**

LOTTO 2

Il Lotto è costituito dal Bene 2.

- **appartamento** per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in -Omissis- tra via -Omissis-, con accessi su -Omissis- ed altro accesso su -Omissis- al piano terra, composto da due vani ed accessori, con annesso pertinenziale giardino con affaccio su via -Omissis-, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-**, Sez. Urbana -OMISSIS-, al **Fg. 2, p.lla 561, sub 8**, Z.C. 4, cat. A/4, classe 5, 3 vani, sup. tot. 48 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, R.C. 255,65 €, **per $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione.**

LOTTO 3

Il Lotto è costituito dai Beni 3 e 4.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

- **locale ad uso deposito** sito nel Comune di -Omissis- alla **via -Omissis-**, al piano interrato, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-** al **Fg. 41, p.IIa 796, sub 14**, cat. C/2, classe 7, consistenza 43 mq, sup. tot. 35 mq, R.C. 122,14 €;
 - **appartamento** per abitazione di tipo popolare sito nel Comune di -Omissis- alla **via -Omissis-**, al II piano sul piano rialzato, con ingresso a sx salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, nonché quale accessorio dell'appartamento, il locale ad uso deposito sito sul lastrico solare, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 41, p.IIa 796, sub 8**, cat. A/3, classe 5, 5,5 vani, sup. tot. 103 mq, R.C. 440,28 €;
- per $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione

LOTTO 4

Il Lotto è costituito dal Bene 5.

- **appartamento** al piano primo del fabbricato cui si accede dal civico n° 78 di **Via -Omissis-**, con accesso particolare dalla porta posta di fronte per chi salendo le scale giunge al pianerottolo, composto di tre vani ed accessori, confinante con detta via, pianerottolo e vano scala, altra proprietà, salvo altri o diversi confini, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-** al **Fg. 15, p.IIa 327 sub 41**, Z.C. 1, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. tot. 96 mq, sup. tot. escluse aree scoperte 90 mq, R.C. 542,28 €, per $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione

LOTTO 5

Il Lotto è costituito dai Beni 6, 7 e 8.

- 1) **fondo rustico** in -Omissis- alla -Omissis-, identificato al **Catasto Terreni del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.IIa 349**, ULIVETO classe 3, sup. 631 mq, R.D. 3,10, R.A. 2,12 €;
 - 2) **fondo rustico** in -Omissis- alla -Omissis-, identificato al **Catasto Terreni del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.IIa 516**, suddivisa in due porzioni: **AA MANDORLETO** classe 4, sup. 360 mq, R.D. 0,74, R.A. 0,46, **AB ULIVETO** classe 4, sup. 2.500 mq, R.D. 9,04, R.A. 7,10 €.
 - 3) **locale ad uso deposito**, sito in -Omissis- alla -Omissis- al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.IIa 511 sub 2**, cat. C/2, classe 6, consistenza 20 mq, sup. tot. 27 mq, R.C. 48,55 €;
- ❖ per $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà ciascuno dei coniugi -Omissis- e -Omissis- in regime di comunione per fondi rustici ai punti 1) e 2);
 - ❖ per $\frac{1}{1}$ del diritto di nuda proprietà a -Omissis- in regime di comunione dei beni con il coniuge -Omissis- per locale deposito al punto 3).

LOTTO 1

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

La proprietà oggetto di stima è parte di un più ampio edificio residenziale piccolo fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra, piano terra, I e II piano, come detto è dotato di due ingressi, uno da via -Omissis- che di fatto è l'affaccio della stanza adibita a camera da letto e l'altro che funge da ingresso principale, dal civico di via -Omissis- in comune con le u.i. ubicate al I e II piano del fabbricato e l'altro dal civico 76/A in comune con l'u.i. adiacente, sempre di proprietà degli esecutati, avente struttura verticale portante in muratura di tufo e orizzontamenti latero-cementizi.

La costruzione dell'intero fabbricato, testimoniata dai proprietari, risale ai primi anni del 1900 circa.

Esternamente il fabbricato è rifinito con uso di pietra naturale e colori chiari, il sistema di oscuramento esterno su via -Omissis- è costituito da persiane a doppia anta.

La copertura del fabbricato è a terrazzo piano.

Nel complesso e tenuto conto che trattasi di un edificio di vecchia costruzione, il fabbricato presenta un buono stato di conservazione, privo di fenomeni di umidità e con finiture di tipologia più che sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e ad essa si accede dai civici 76 e 76/A, è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che non hanno riguardato le strutture portanti ma solo opere di risanamento, adeguamento normativo e funzionale degli impianti tecnologici e opere di finitura sia interne che esterne, assentiti con la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n° 761 del 16.03.2017.

Varcato il cancello del civico 76, percorrendo il vialetto, lateralmente sulla destra si incontra un cancello che originariamente permetteva di accedere nel giardino che oggi risulta essere non utilizzato e pertanto l'accesso avviene dal cancello posto al civico 76/A di via -Omissis-, attraversando la pertinenziale porzione del giardino in comune che funge da atrio esclusivo.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è la seguente:

- a) varcando la porta-finestra che funge da ingresso, si accede alla stanza adibita a sala da pranzo;
- b) subito a sinistra è presente un piccolo vano adibito a cucinino;
- c) dalla sala da pranzo, a sinistra con le spalle all'ingresso è presente una porta "SCRIGNO" che permette l'accesso al bagno;
- d) sulla parete della sala da pranzo opposta all'ingresso è presente una porta che accede alla stanza da letto avente l'affaccio/ingresso su via -Omissis- in corrispondenza del civico n° 53/A.

La pavimentazione della zona cucinino e della sala da pranzo e del bagno è costituita da piastrelle in ceramica di grande formato di colore chiaro, le pareti della cucina sono rivestite sino ad un'altezza di 2,20 mt con piastrelle, la pavimentazione della stanza da letto è costituita da piastrelle di grande formato di colore chiaro, il rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle di colore chiaro per circa 2,70 mt di altezza.

Tutte le pareti e tutti i soffitti sono interamente intonacati e tinteggiati con diversi colori.

Gli infissi interni sono ad anta singola cieca in legno, la porta del bagno è a scomparsa, tipo "SCRIGNO" cieca, quelli esterni, finestre e porte-finestre sono in PVC con vetro camera.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, sono invece presenti nella sala da pranzo e nella stanza da letto, n° 2 split per la climatizzazione estiva.

La produzione di A.C.S. è delegata ad un boiler elettrico in quanto l'impianto gas non è presente, l'utilizzo della cucina viene assicurato mediante l'impiego di bombole.

L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Attualmente l'unità immobiliare è in uso alla proprietà.
La certificazione di conformità degli impianti non è stata resa disponibile.

TITOLARITÀ

Dalla documentazione agli atti, prodotta dal creditore procedente a seguito dell'esame e dalle risultanze dei pubblici registri immobiliari e catastali, per l'immobile oggetto della presente stima ad oggi la proprietà risulta in capo a:

- ✚ **-Omissis-** nato a **-Omissis-** (B [REDACTED]
Codice fiscale: **-OMISSIS-**
via **-Omissis-**
-Omissis- (BA)
Per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con -Omissis-
- ✚ **-Omissis-** nata a **-Omissis-** [REDACTED]
Codice fiscale: **-OMISSIS-**
via **-Omissis-**
-Omissis- (BA)
Per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con -Omissis-

Il diritto di proprietà deriva dall'atto di compravendita a rogito del notaio **-Omissis-**, notaio in Altamura iscritto al Collegio Notarile del Distretto di **-Omissis-** del 22.07.2016, REP. n° 21241, Racc. n° 7457.

CONFINI

La proprietà confina nell'insieme con via **-Omissis-**, con via **-Omissis-** e con atrio comune.

CONSISTENZA

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 SEL (Superficie esterna lorda), con la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali e ½ di quelli contigui confinanti;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.).

La SEL non comprende:

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- ✓ gli aggetti a scopo architettonico.

Ambiente	Riporta qui i m ² misurati	m ² commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	38,9	38,9
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali		0
Balconi, terrazzi e similari <u>non comunicanti</u> con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>non comunicanti</u> con i vani principali		0
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)	37	3,7
Superficie commerciale totale [m²]		42,6

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la documentazione ipocatastale reperita dal creditore procedente ha permesso di constatare la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (08.01.2025), in particolare si rappresenta che ad oggi:

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis- SEZ. URB. -OMISSIS- Fg 2 p.lle 561 sub 10, attualmente sussiste la situazione seguente:

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/10/2025
Ora: 14:59:15
Numero Pratica: T225904/2025
Pag. 2 - Fine

> **Dati di classamento**
Rendita: Euro 298,25
Zona censuaria 4
Categoria A/4¹, Classe 5, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2018
Pratica n. BA0101650 in atti dal 18/04/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23335.1/2018)
Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. BA0106569 del 25/04/2018

> **Dati di superficie**
Totale: 44 m²
Totale escluse aree scoperte ²: 40 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2018
Pratica n. BA0101650 in atti dal 18/04/2018 Protocollo n. 23335.1/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23335.1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/06/2017, prot. n. BA0159852
Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

Visura telematica

Legenda
a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
c) cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
- OMISSIS-	2	561	10		A/4	5	3,5 vani	Totale: 44 m ² Totale escluse aree scoperte: 40 m ²	298,25 €	T

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, risultano variati dall'impianto meccanografico.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Corrispondenza planimetria catastale**La planimetria catastale rappresenta l'effettivo stato dei luoghi.****STATO CONSERVATIVO**

L'immobile in oggetto, sia per specifiche esigenze dei proprietari che per la sua ubicazione, riveste carattere di stagionalità in termini di abitabilità.

Si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione d'uso e complessivamente presenta un buono stato conservativo e rifiniture nella media.

Si evidenzia che per gli impianti presenti, elettrico e idrico-fognario, non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità, ma dalla documentazione allegata alla S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), prat. n° 183 del 26.06.2017 risulta che il tecnico incaricato ha trasmesso all'Ufficio Energia e Impianti del SUE di -Omissis-, la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idrico-sanitari in data 22.06.2017 -prot. n° 40341.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ad oggi, a causa sia delle specifiche esigenze dei proprietari che per la sua ubicazione, riveste carattere di stagionalità in termini di abitabilità risulta occupata prevalentemente durante i mesi estivi dagli esecutati, dalla signora -Omissis- e dal sig. -Omissis- in forza del **diritto di proprietà di ciascuno pari a $1/2$ in regime di comunione dei beni.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di -OMISSIS- compiute dal sottoscritto, sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni**➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 03.05.2023

Reg. Part. 16068 Reg. Gen. 21259

A favore: -Omissis-**Contro:** -Omissis- e -Omissis-**Formalità a carico della procedura****➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 08.01.2025

Reg. Part. 564

Reg. Gen. 733

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

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:

- Atto esecutivo o Cautelare -Ordinanza di Sequestro Conservativo trascritto a -Omissis- del 03.05.2023 => € **294,00**;
- Atto esecutivo o Cautelare -Pignoramento immobiliare trascritto a -Omissis- del 09.10.2024 => € **294,00**

Per un totale di € 588,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è ubicata nel quartiere Santo -Omissis-rito, zona nord-occidentale del Comune di -Omissis-, a ridosso del litorale adriatico e del centro storico del borgo marinaro, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali a bassa e media densità, costituiti da palazzine plurifamiliari, villette e costruzioni in edilizia privata convenzionata.

L'area è compresa nella zona B/5 -Zone di completamento residenziale, del vigente P.R.G. del Comune di -Omissis-, zona suscettibile di interventi di riqualificazione urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli atti effettuato presso il Comune di -Omissis- – Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, ha permesso di accertare che per l'immobile di cui l'unità immobiliare costituente il **LOTTO 1** oggetto della presente procedura, non sono presenti titoli edilizi afferenti alla sua edificazione, infatti, la costruzione dell'intero corpo di fabbrica, come testimoniato dai proprietari risalirebbe ai primi anni del '900. È stato invece possibile reperire la Comunicazione di inizio lavori asseverata (**C.I.L.A.**) n° **761 del 16.03.2017** con la quale sono stati assentiti i lavori di manutenzione straordinaria che non hanno riguardato le strutture portanti dell'edificio, ma solo opere di risanamento, adeguamento normativo e funzionale degli impianti tecnologici e opere di finitura sia interne che esterne dell'unità immobiliare staggita.

È stato possibile inoltre reperire la seguente documentazione:

- ❖ **S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), prat. n° 183 del 26.06.2017.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente, nonché la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati prevista dall'art. 7 del D.M. n°

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

37/2008, ma allegata alla S.C.A. è presente la copia della nota di trasmissione del 22.06.2017 -prot. n° 40341 del tecnico asseverante, all'Ufficio Energia e Impianti del SUE di -Omissis-, della documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idrico-sanitari.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE), ancora in corso di validità sino al 04.07.2026.

VINCOLI E ONERI

Il cancello di accesso posto al civico n° 76/A di via -Omissis- è in comune con altro appartamento al piano terra di proprietà degli stessi sigg. -Omissis-.

STIMA

Accertamenti sono stati svolti presso le Ripartizioni Urbanistica ed Edilizia Privata dei Comuni di -Omissis-, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione degli immobili, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; il sottoscritto inoltre, al solo fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi utili per la stima degli immobili in esame, ha espletato ulteriori accertamenti presso Agenzie Immobiliari locali e siti internet specializzati.

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 per ricerca del più probabile valore di mercato.

Riguardo i criteri utilizzati per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si rimanda all'Allegato **"Rapporto di Valutazione Immobiliare -LOTTO 1"**.

La metodologia operativa esposta nel suddetto **"Rapporto di Valutazione Immobiliare"** ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento di seguito riportato:

83.300,00 €

Stima del valore finale ai fini della proposta di vendita

Adeguamenti e correzioni di stima

LOTTO 1	Immobile via -Omissis- 53/A (-Omissis- nn° 76 e 76/A) -Omissis- S. -Omissis-rito		
1	Valore di mercato	€	83.300,00
2	Abbattimento forfettario nella misura del 15 %	€	12.495,00
3	Totale	€	70.805,00

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

4	arrotondamento	€	- 5,00
	Valore finale di stima	€	70.800,00

Il valore per l'immobile staggito è quindi pari a **70.800,00 €**

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

La proprietà oggetto di stima è parte di un più ampio edificio residenziale piccolo fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra, piano terra, I e II piano, come detto è dotato di due ingressi, uno da via - Omissis- civico 53/B che di fatto è l'affaccio della stanza adibita a camera da letto e l'altro che funge da ingresso principale, dal civico di via -Omissis- civico 76/A in comune con l'u.i. adiacente, sempre di proprietà degli esecutati, avente struttura verticale portante in muratura di tufo e orizzontamenti latero-cementizi.

La costruzione dell'intero fabbricato, testimoniata dai proprietari, risale ai primi anni del 1930 circa.

Esternamente il fabbricato è rifinito con uso di pietra naturale e colori chiari, il sistema di oscuramento esterno su via -Omissis- è costituito da persiane a doppia anta.

La copertura del fabbricato è a terrazzo piano.

Nel complesso e tenuto conto che trattasi di un edificio di vecchia costruzione, il fabbricato presenta un buono stato di conservazione, privo di fenomeni di umidità e con finiture di tipologia più che sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e ad essa si accede dai civici 76 e 76/A, è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che non hanno riguardato le strutture portanti ma solo opere di risanamento, adeguamento normativo e funzionale degli impianti tecnologici e opere di finitura sia interne che esterne, assentiti con la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n° 1172 del 18.04.2017.

L'accesso avviene dal cancello posto al civico 76/A di via -Omissis-, attraversando la pertinenziale porzione del giardino in comune che funge da atrio esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e ad essa si accede dal civico 76/A, attraversando la pertinenziale porzione del giardino in comune che funge da atrio esclusivo.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è la seguente:

- varcando la porta-finestra che funge da ingresso, si accede alla stanza adibita a sala da pranzo;
- subito a destra è presente un piccolo vano adibito a cucinino;
- dal vano cucina si accede al retrostante bagno;
- sulla parete della sala da pranzo opposta all'ingresso è presente una porta che accede alla stanza da letto avente l'affaccio/ingresso su via -Omissis- in corrispondenza del civico n° 53/B.

La pavimentazione della zona cucinino e della sala da pranzo e del bagno è costituita da piastrelle in ceramica di grande formato di colore chiaro, le pareti della cucina sono rivestite sino ad un'altezza di 2,20 mt con piastrelle, la pavimentazione della stanza da letto è costituita da piastrelle di grande formato di colore chiaro, il rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle di colore chiaro per circa 2,20 mt di altezza.

Tutte le pareti e tutti i soffitti sono interamente intonacati e tinteggiati con diversi colori.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Gli infissi interni sono ad anta singola cieca in legno, la porta del bagno è a scomparsa, tipo "SCRIGNO" cieca, quelli esterni, finestre e porte-finestre sono in PVC con vetro camera.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, sono invece presenti nella sala da pranzo e nella stanza da letto, n° 2 split per la climatizzazione estiva.

La produzione di A.C.S. è delegata ad un boiler elettrico in quanto l'impianto gas non è presente, l'utilizzo della cucina viene assicurato mediante l'impiego di bombole.

L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è in uso alla proprietà.

La certificazione di conformità degli impianti non è stata resa disponibile.

TITOLARITÀ

Dalla documentazione agli atti, prodotta dal creditore precedente a seguito dell'esame e dalle risultanze dei pubblici registri immobiliari e catastali, per l'immobile oggetto della presente stima ad oggi la proprietà risulta in capo a:

✚ **-Omissis-** nato a **-Omissis-**

Codice fiscale: **-OMISSIS-**

via **-Omissis-**

-Omissis- (BA)

Per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con -Omissis-

✚ **-Omissis-** nata a **-Omissis-**

Codice fiscale: **-OMISSIS-**

via **-Omissis-**

-Omissis- (BA)

Per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con -Omissis-

Il diritto di proprietà deriva dall'atto di compravendita a rogito del notaio **-Omissis-**, notaio in Monopoli iscritto al Collegio Notarile del Distretto di **-Omissis-** del 07.04.2017, REP. n° 5053, Racc. n° 4146 con il quale i sigg. **-Omissis-** avevano acquistato il diritto di nuda proprietà e dalla successiva Voltura n° 23388.1/2018 per ricongiungimento di usufrutto del 18.06.2018 in morte della usufruttaria **-Omissis-**.

CONFINI

La proprietà confina nell'insieme con via **-Omissis-**, con via **-Omissis-** e con atrio comune.

CONSISTENZA

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

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Per la determinazione della superficie si è adottata la SEL (Superficie esterna lorda), con la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali e ½ di quelli contigui confinanti;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.).

La SEL non comprende:

- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

gli aggetti a scopo architettonico.

Ambiente	Riporta qui i m ² misurati	m ² commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	40,85	40,85
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali		0
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali		0
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)	3,3	3,3
Superficie commerciale totale (m²)		44,15

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la documentazione ipocatastale reperita dal creditore precedente ha permesso di constatare la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (08.01.2025), in particolare si rappresenta che ad oggi:

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis- SEZ. URB. -OMISSIS- Fg 2 p.lle 561 sub 8, attualmente sussiste la situazione seguente:

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/10/2025
Ora: 08:56:24
Numero Pratica: T27999/2025
Pag. 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 255,65
Zona censuaria 4
Categoria A/4^a, Classe 5, Consistenza 3 vani

VARIANTE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2018
Pratica n. BA0146025 in atti del 07/06/2018
VARIANTE DI CLASSAMENTO (n. 37480.1/2018)
Annotazione: Classamento e rendita non notificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/04)

> Dati di superficie

Totale: 48 m²
Totale escluse aree scoperte: 45 m²

VARIANTE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2018
Pratica n. BA0146025 in atti del 07/06/2018 Protocollo
NSD n. VARIANTE DI CLASSAMENTO (n.
37480.1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/06/2017, prot. n. BA0150654

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. -
2. -
3. -
4. -
5. -
6. -
7. -
8. -
9. -
10. -
11. -
12. -
13. -
14. -
15. -
16. -
17. -
18. -
19. -
20. -
21. -
22. -
23. -
24. -
25. -
26. -
27. -
28. -
29. -
30. -
31. -
32. -
33. -
34. -
35. -
36. -
37. -
38. -
39. -
40. -
41. -
42. -
43. -
44. -
45. -
46. -
47. -
48. -
49. -
50. -
51. -
52. -
53. -
54. -
55. -
56. -
57. -
58. -
59. -
60. -
61. -
62. -
63. -
64. -
65. -
66. -
67. -
68. -
69. -
70. -
71. -
72. -
73. -
74. -
75. -
76. -
77. -
78. -
79. -
80. -
81. -
82. -
83. -
84. -
85. -
86. -
87. -
88. -
89. -
90. -
91. -
92. -
93. -
94. -
95. -
96. -
97. -
98. -
99. -
100. -

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Esclusione "superficie di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenze e accessori, comunicanti o non comunicanti"
- cit. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
- OMISSIS-	2	561	8		A/4	5	3 vani	Totale: 48 m² Totale escluse aree scoperte: 45 m²	255,65 €	T

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, risultano variati dall'impianto meccanografico.

Corrispondenza planimetria catastale
La planimetria catastale rappresenta l'effettivo stato dei luoghi.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di -OMISSIS- compiute dal sottoscritto, sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 03.05.2023

Reg. Part. 16068 Reg. Gen. 21259

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Formalità a carico della procedura

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

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 08.01.2025

Reg. Part. 564 Reg. Gen. 733

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

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:

- Atto esecutivo o Cautelare -Ordinanza di Sequestro Conservativo trascritto a -Omissis- del 03.05.2023 => € 294,00;
- Atto esecutivo o Cautelare -Pignoramento immobiliare trascritto a -Omissis- del 09.10.2024 => € 294,00

Per un totale di € 588,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è ubicata nel quartiere Santo -Omissis-rito, zona nord-occidentale del Comune di -Omissis-, a ridosso del litorale adriatico e del centro storico del borgo marinaro, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali a bassa e media densità, costituiti da palazzine plurifamiliari, villette e costruzioni in edilizia privata convenzionata.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

L'area è compresa nella zona B/5 -Zone di completamento residenziale, del vigente P.R.G. del Comune di -Omissis-, zona suscettibile di interventi di riqualificazione urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli atti effettuato presso il Comune di -Omissis- – Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, ha permesso di accertare che per l'immobile di cui l'unità immobiliare costituente il **LOTTO 2** oggetto della presente procedura, non sono presenti titoli edilizi afferenti alla sua edificazione, infatti, la costruzione dell'intero corpo di fabbrica, come testimoniato dai proprietari risalirebbe ai primi anni del '900. È stato invece possibile reperire la Comunicazione di inizio lavori asseverata (**C.I.L.A.**) n° **1172 del 18.04.2017** con la quale sono stati assentiti i lavori di manutenzione straordinaria che non hanno riguardato le strutture portanti dell'edificio, ma solo opere di risanamento, adeguamento normativo e funzionale degli impianti tecnologici e opere di finitura sia interne che esterne dell'unità immobiliare staggita.

È stato possibile reperire la seguente documentazione:

- ❖ **S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), prat. n° 184 del 26.06.2017.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente, nonché la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati prevista dall'art. 7 del D.M. n° 37/2008, ma allegata alla S.C.A. è presente la copia della nota di trasmissione del 22.06.2017 -prot. n° 40340 del tecnico asseverante, all'Ufficio Energia e Impianti del SUE di -Omissis-, della documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idrico-sanitari.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE), ancora in corso di validità sino al 28.03.2027.

VINCOLI E ONERI

Il cancello di accesso posto al civico n° 76/A di via -Omissis- è in comune con altro appartamento al piano terra di proprietà degli stessi sigg. -Omissis-.

STIMA

Accertamenti sono stati svolti presso le Ripartizioni Urbanistica ed Edilizia Privata dei Comuni di -Omissis-, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione degli immobili, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; il sottoscritto inoltre, al solo fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi utili per la stima degli immobili in esame, ha espletato ulteriori accertamenti presso Agenzie Immobiliari locali e siti internet specializzati.

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

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero” – G.U. n° 178 del 31 luglio 2008.

Metodologia adottata per ricerca del più probabile valore di mercato.

Riguardo i criteri utilizzati per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si rimanda all'Allegato “Rapporto di Valutazione Immobiliare -LOTTO 2”.

La metodologia operativa esposta nel suddetto “Rapporto di Valutazione Immobiliare” ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento di seguito riportato:

85.650,00 €**Stima del valore finale ai fini della proposta di vendita****Adeguamenti e correzioni di stima**

LOTTO 2	Immobile via -Omissis- 53/B (via -Omissis- n° 76) -Omissis- S. -Omissis-rito		
1	Valore di mercato	€	85.650,00
2	Abbattimento forfettario nella misura del 15 %	€	12.847,50
3	Totale	€	72.802,50
4	arrotondamento	€	- 2,50
	Valore finale di stima	€	72.800,00

Il valore per l'immobile staggito è quindi pari a **72.800,00 €**

LOTTO 3**IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

La proprietà oggetto di stima, sia l'appartamento che il locale deposito al piano interrato, è parte di un edificio residenziale costituito da corpi di fabbrica adiacenti di tre piani fuori terra, precisamente piano rialzato, I e II piano, sovrastante lastrico solare e un piano interrato ad uso deposito, in via -Omissis- , civici 8-10-12-14 e 16.

L'accesso alle unità immobiliari dei due edifici avviene dai civici 12 e 16.

La costruzione dell'intero fabbricato, testimoniata dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Servizio per il Territorio del Comune di -Omissis-, risale alla fine degli anni '80 circa.

Esternamente il fabbricato è rifinito a partire dal piano rialzato con uso di piastrelle di colore chiaro pietra naturale e colori chiari, i volumi presenti al pian terreno che fungono da balconi per gli appartamenti al piano rialzato sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico di colore rosso, per quelli appartenenti al civico 12, di colore bianco per quelli che hanno accesso al fabbricato dal civico 16.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

I frontalini dei balconi e le ringhiere metalliche sono di colore rosso mattone.

Il sistema di oscuramento delle finestre è costituito da persiane a doppia anta in legno di colore chiaro.

La copertura del fabbricato è a terrazzo piano.

Nel complesso, l'intero fabbricato presenta un buono stato di conservazione, privo di fenomeni derivanti da umidità e/o fenomeni infiltrativi e con finiture di tipologia più che sufficiente.

Appartamento

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 41, p.lla 796, sub 8, cat. A/3, classe 5, 5,5 vani, sup. tot. 103 mq, R.C. 440,28 €, è posta al II piano sul piano rialzato terra e ad essa si accede a sinistra salendo le scale del civico 16 di via -Omissis-.

L'appartamento è costituito da:

- ❖ ingresso;
- ❖ stanza da letto padronale;
- ❖ stanza da letto;
- ❖ ampia zona pranzo e soggiorno;
- ❖ bagno;
- ❖ un balcone con affaccio interno completamente verandato e attrezzato ad uso cucina con due piccoli locali alle estremità, uno adibito a ripostiglio/lavatrice, mentre nell'altro è installata la caldaia a gas;
- ❖ un balcone con affaccio su via -Omissis-;
- ❖ locale ad uso deposito sito sul lastrico solare.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituita da piastrelle in ceramica di grande formato di colore chiaro, il pavimento del bagno ha piastrelle di diverso formato, ma sempre di colore chiaro e le pareti della cucina sono rivestite sino ad un'altezza di 2,20 mt con piastrelle, la pavimentazione della stanza da letto è costituita da piastrelle di grande formato di colore chiaro, le pareti del bagno sono rivestite con le stesse piastrelle del pavimento sino all'altezza di circa 2,70 mt.

Tutte le pareti e tutti i soffitti sono interamente intonacati e tinteggiati con diversi colori.

Gli infissi interni sono ad anta singola cieca in legno, quelli esterni, finestre e porte-finestre sono in PVC effetto legno con vetro camera.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da una caldaia a gas ubicata nel piccolo vano a sinistra accedendo al balcone verandato, adibito a cucina, è anche presente un impianto di climatizzazione costituito da tre unità interne due nelle camere da letto e uno nella zona soggiorno.

L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è in uso alla proprietà.

Il sopralluogo, ha inoltre evidenziato la non conformità di quanto rappresentato nella planimetria catastale, la quale risulta conforme all'elaborato allegato alla **C.E. n° 359 del 08.08.1986, ultimo titolo edilizio assentito, ma non allo stato dei luoghi**, in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato l'esecuzione di opere di risanamento, una diversa distribuzione degli spazi interni, opere di finitura sia interne che esterne ed infine la realizzazione della veranda sul balcone interno.

Opere eseguite, per le quali l'accesso al S.U.E. -Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, ha consentito di verificare l'assenza di titoli edilizi.

dott. ing. Stefano Corvo

*Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo**Esperto: dott. ing. Stefano Corvo*Locale deposito

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis- al Fg. 41, p.lla 796, sub 14, cat. C/2, classe 7, consistenza 43 mq, sup. tot. 35 mq, R.C. 122,14 €, è posta al piano interrato e ad essa si accede dalla porta presente a sinistra della prima rampa di scale all'interno dell'androne del portone civico 16.

Discese le due rampe di scala, si trova la porta di ingresso ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano rispettivamente, una porta a soffietto di accesso ad un piccolo locale bagno e l'entrata al locale deposito.

Il locale deposito è inoltre dotato di un ulteriore vano, presente sotto l'adiacente rampa carrabile che collega il piano stradale di via -Omissis- ai retrostanti locali ad uso deposito confinanti.

È presente, inoltre, un piccolo vano ripostiglio.

Il locale in oggetto risulta completamente pavimentato con piastrelle in gres ceramico porcellanato di colore ocra e le pareti sono anch'esse rivestite con lo stesso materiale sino ad un'altezza di circa 1,60 mt.

Anche il disimpegno e il locale bagno sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico porcellanato di colore chiaro, così come il rivestimento delle pareti sino a 1,80 mt circa.

Il sopralluogo, anche in questo caso, ha inoltre evidenziato la non conformità di quanto rappresentato nella planimetria catastale, la quale risulta conforme all'elaborato allegato alla **autorizzazione al frazionamento del locale, rilasciata dal Sindaco di -Omissis- in data 05.03.1997**, ma non allo stato dei luoghi, in quanto il locale deposito è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato l'esecuzione di opere di risanamento, una diversa distribuzione degli spazi interni, opere di finitura interne ed infine la realizzazione del locale bagno.

Opere eseguite, per le quali l'accesso al S.U.E. -Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, ha consentito di verificare l'assenza di titoli edilizi.

TITOLARITÀ

Dalla documentazione agli atti, prodotta dal creditore procedente a seguito dell'esame e dalle risultanze dei pubblici registri immobiliari e catastali, per l'immobile oggetto della presente stima ad oggi la proprietà risulta in capo a:

Appartamento

1. -Omissis-, nato a -Omissis- [REDACTED]
2. -Omissis-, nata a -Omissis- [REDACTED]

per ½ del diritto di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

Il diritto di proprietà deriva dall'atto di compravendita a rogito del notaio -Omissis-, notaio in -Omissis- iscritto al Collegio Notarile del Distretto di -Omissis-, del 30.06.1988, REP. n° 15561, Racc. n° 3698.

Locale deposito

1. -Omissis-, nato a -Omissis- [REDACTED]
2. -Omissis-, nata a -Omissis- [REDACTED]

per ½ del diritto di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Il diritto di proprietà deriva dall'atto di compravendita a rogito del notaio -Omissis-, notaio in -Omissis- iscritto al Collegio Notarile del Distretto di -Omissis-, del 25.01.1999, REP. n° 20405, Racc. n° 6330.

CONFINI

La proprietà confina nell'insieme con via -Omissis-, vano scala e con altra u.i.

CONSISTENZA

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 SEL (Superficie esterna lorda), con la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali e ½ di quelli contigui confinanti;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.).

La SEL non comprende:

- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

gli aggetti a scopo architettonico.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Ambiente	Riporta qui i m ² misurati	m ² commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	78,55	78,55
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	19,9	5,97
Balconi, terrazzi e similari <u>non comunicanti</u> con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali	2,85	1,425
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>non comunicanti</u> con i vani principali	55,85	13,9625
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)		0
Superficie commerciale totale [m²]	99,9075	

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la documentazione ipocatastale reperita dal creditore procedente ha permesso di constatare la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (08.01.2025), in particolare si rappresenta che ad oggi:

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 41, p.lla 796, sub 8 (appartamento), attualmente sussiste la situazione seguente:

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

	
Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	
Data: 02/10/2025 Ora: 10:51:35 Numero Pratica: T99495/2025 Pag: 2 - Fine	
> Dati di superficie	
Totale: 103 m² Totale escluse aree scoperte ⁶⁾ : 97 m²	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/07/1986, prot. n. 223
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2	
Visura telematica	
Legenda	
a) A/C: Abitazioni di tipo economico	
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"	
- cit. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013	

dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 -Omissis-

cell. 335 5462311

stefano.corvo@ingpec.eu

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 41, p.lla 796, sub 14 (locale deposito), attualmente sussiste la situazione seguente:



Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 02/10/2025
 Ora: 10:53:29
 Numero Pratica: T100039/2025
 (Pag: 2 - Fine)

> **Dati di classamento**
 Renda: Euro 122,14
 Categoria: C/2*, Classe 7, Consistenza 43 m²

VARIAZIONE del 19/01/1999 in atti dal 19/01/1999
 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
 DIRITTI DEPOSITO S.C.N.C. (CAMMINAMENTI) (n.
 CDD146.11/1999)
 Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**
 Totale: 35 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
 19/01/1999, prot. n. CDD146

Misura telematica

Legenda
 a) C/2: Magazzini e locali di deposito

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-.

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	41	796	8		A/3	5	5,5 vani	Totale: 103 m² Totale escluse aree scoperte: 97 m²	440,28 €
	41	796	14		C/2	7	43 m²	35 m²	122,14 €
Indirizzo				Via -Omissis-. 16 piano II-III e S-1					

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

In merito ai dati catastali, il sottoscritto, dalla visura catastale storica degli immobili ha verificato che i dati identificativi degli stessi per quanto riguarda il sub 8 non risultano variati dall'impianto meccanografico, al contrario di quelli afferenti al sub 14 che risultano variati.

Lo stato dei luoghi ha evidenziato difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di -OMISSIS- compiute dal sottoscritto, sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 03.05.2023

Reg. Part. 16068 Reg. Gen. 21259

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Formalità a carico della procedura

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

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 08.01.2025

Reg. Part. 564 Reg. Gen. 733

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è ubicata in via -Omissis-, 16 nel Comune di -Omissis- nella zona ricadente nel quadrante sud-est del centro urbano di -Omissis-, in posizione semicentrale, a breve distanza dalla Villa Comunale, dal centro storico e dalla -OMISSIS-.

L'area è ben servita e urbanizzata, con viabilità regolare, marciapiedi, illuminazione pubblica e presenza di parcheggi.

L'area è compresa nella Zona B/1 – Completamento residenziale del vigente P.R.G. del Comune di -Omissis-, zona con possibilità di interventi edilizi diretti e potenzialità di trasformazione compatibile con il contesto.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento e il locale deposito al piano interrato, sono parte di un edificio residenziale costituito da due corpi di fabbrica adiacenti di tre piani fuori terra, precisamente piano rialzato, I e II piano, sovrastante lastrico solare e un piano interrato ad uso deposito, in via -Omissis-, civici 8-10-12-14 e 16.

L'accesso alle unità immobiliari dei due edifici avviene dai civici 12 e 16.

La costruzione dell'intero fabbricato, testimoniata dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Servizio per il Territorio del Comune di -Omissis-, risale alla fine degli anni '80 circa.

La tabella seguente riassume tutti i titoli edilizi richiesti e rilasciati dal S.U.E. -Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, afferenti alla realizzazione dei due corpi di fabbrica costituenti l'edificio in cui sono ubicati i beni costituenti il **LOTTO 3**:

C.E. n°	data	Descrizione
242	11/03/1981	Costruzione FABB. A e FABB. B Seminterrato e piano rialzato
76	26/03/1981	Costruzione casa per civile abitazione
374	22/12/1982	Variante seminterrato e piano rialzato
31	10/02/1983	Costruzione FABB. A Seminterrato e piano rialzato
32	10/02/1983	Variante in corso d'opera
3	12/01/1984	Sopraelevazione FABB. A I e II piano - FABB. B I e II piano
163	16/10/1984	Costruzione casa per civile abitazione - Variante FABB. B
414	16/11/1984	Variante Sopraelevazione FABB. A II piano e lastrico solare - FABB. B -II e lastrico
153	09/10/1985	Variante a sanatoria FABB. A I-II e lastrico solare
50	31/01/1986	Variante FABB. B Seminterrato e distribuzione interna piano rialzato
35	27/04/1986	Variante FABB. B modifiche interne I e II piano locali lastrico
359	08/08/1986	Variante FABB. B Seminterrato, I e II Piano
386	13/11/1986	Rinnovo concessioni 76-374 e 31
41	31/01/1987	Variante a sanatoria FABB. A Seminterrato e piano rialzato
327	08/07/1988	Variante FABB. A piano rialzato I e II piano e lastrico solare
	05/03/1997	Autorizzazione del Sindaco dl Comune di -Omissis- al frazionamento del locale interrato

Le C.E. evidenziate, sono i titoli rilasciati specificatamente per la parte dell'edificio di cui i beni staggit sono parte, cioè il **Fabbricato B**.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato:

per l'appartamento:

la non conformità di quanto rappresentato nella planimetria catastale, la quale risulta conforme all'elaborato allegato alla **C.E. n° 359 del 08.08.1986**, *ultimo titolo edilizio assentito*, **ma non allo stato dei luoghi**, in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato l'esecuzione

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

di opere di risanamento, una diversa distribuzione degli spazi interni, opere di finitura sia interne che esterne ed infine la realizzazione della veranda sul balcone interno.

Opere eseguite, per le quali l'accesso al S.U.E. -Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, ha consentito di verificare l'assenza di titoli edilizi.

per il Locale deposito:

la non conformità di quanto rappresentato nella planimetria catastale, la quale risulta conforme all'elaborato allegato alla **autorizzazione al frazionamento del locale, rilasciata dal Sindaco di -Omissis- in data 05.03.1997**, ma non allo stato dei luoghi, in quanto il locale deposito è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato l'esecuzione di opere di risanamento, una diversa distribuzione degli spazi interni, opere di finitura interne ed infine la realizzazione del locale bagno.

Opere eseguite, per le quali l'accesso al S.U.E. -Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, ha consentito di verificare l'assenza di titoli edilizi.

La regolarizzazione di tali opere, ad esclusione della veranda, si potrà sanare mediante la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. tardiva in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di variazione catastale dell'unità immobiliare mediante redazione ed invio telematico di pratica DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di -Omissis-.

Relativamente alla veranda non essendo stata presentata alcuna pratica edilizia e tantomeno l'aggiornamento catastale, l'opera è da considerarsi **"integralmente abusiva"**, e potrà essere regolarizzata solo tramite demolizione.

Pertanto, al fine di regolarizzare lo stato dell'immobile si sono stimati i necessari costi da sostenere di seguito riportati:

- ✚ onorario professionale per redazione di pratica edilizia da depositare presso il S.U.E. del Comune di -Omissis- e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa **€ 1.100,00** (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- ✚ diritti di segreteria e sanzioni amministrative (per difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.) da corrispondere al S.U.E. del Comune di -Omissis-, quantificabili presuntivamente in circa **€ 1'200,00**;
- ✚ diritti catastali: **€ 70,00**;
- ✚ demolizione della struttura della veranda in quanto non sanabile ai sensi dell'art. 31.6 delle N.T.A., con i dovuti accorgimenti tecnici, incluse opere di ripristino di finiture, trasporto a rifiuto e smaltimento dei materiali di risulta, quantificabile forfetariamente in **€ 2.000,00** (comprensivo di IVA, come per legge).

Per quanto sopra, a giudizio dello scrivente, dal più probabile valore di mercato del bene costituenti il **Lotto 3**, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

€ 1'100,00 + € 1.200,00 + € 70,00 + € 2.000,00

per un totale di € 4.370,00

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente, nonché la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati prevista dall'art. 7 del D.M. n° 37/2008.

L'unità immobiliare staggita non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui il sottoscritto come disposto dalla S.V.I. provvederà alla sua redazione e lo consegnerà al custode delegato prima dell'udienza fissata per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

VINCOLI E ONERI

Restano escluse dalla proprietà i cortili di esclusiva pertinenza degli appartamenti al piano rialzato (p.la 796 sub 2-3) che comunque restano gravati dalla servitù di veduta, affaccio, sporto e sciorinamento di panni a favore dei piani superiori, l'ulteriore locale deposito al piano interrato (p.la 796 sub 16), il locale scantinato in cui è installato l'impianto autoclave che è condominiale, il lastrico solare del fabbricato (p.la 796 sub 10) fatta eccezione della porzione su cui insistono i locali di sgombero.

Il lastrico è comunque gravato dalla servitù di passaggio per l'accesso ai locali di sgombero.

STIMA

Accertamenti sono stati svolti presso il S.U.E. - Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione degli immobili, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; il sottoscritto inoltre, al solo fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi utili per la stima degli immobili in esame, ha espletato ulteriori accertamenti presso Agenzie Immobiliari locali e siti internet specializzati.

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 per ricerca del più probabile valore di mercato.

Riguardo i criteri utilizzati per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si rimanda all'Allegato "Rapporto di Valutazione Immobiliare -LOTTO 3".

La metodologia operativa esposta nel suddetto "Rapporto di Valutazione Immobiliare" ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento di seguito riportato:

160.500,00 €

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Stima del valore finale ai fini della proposta di vendita**Adeguamenti e correzioni di stima**

LOTTO 3	Immobile via -Omissis-, 16 -Omissis-		
1	Valore di mercato	€	160.500,00
2	Abbattimento forfettario nella misura del 15 %	€	24.075,00
3	Spese regolarizzazione edilizia e catastale	€	4.370,00
4	Totale	€	132.055,00
5	arrotondamento	€	- 5,00
	Valore finale di stima	€	132.050,00

Il valore per l'immobile staggito è quindi pari a **132.050,00 €**

LOTTO 4**IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

La proprietà oggetto di stima è parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato tra l'inizio degli anni '70 e i primi anni '80 ubicato nel quadrante sud-est del centro urbano di -Omissis-.

Il fabbricato si sviluppa su sette piani fuori terra, ha una struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio e copertura piana. È dotato di:

- ✓ ascensore condominiale;
- ✓ balconi per ogni unità;
- ✓ locale cantina e box auto pertinenziali;
- ✓ impianto di riscaldamento autonomo.

Nel complesso, l'intero fabbricato presenta un buono stato di conservazione, è privo di fenomeni derivanti da umidità e/o fenomeni infiltrativi e sono presenti finiture di tipologia più che sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al I piano e ad essa si accede dalla porta posta di fronte per chi salendo le scale del civico 78 giunge al pianerottolo.

L'appartamento è costituito da:

- ❖ ampio ingresso/soggiorno;
- ❖ cucinino abitabile;
- ❖ due bagni, di cui uno finestrato;
- ❖ disimpegno;
- ❖ stanza da letto padronale;
- ❖ seconda stanza da letto;
- ❖ due balconi in corrispondenza delle stanze da letto con affaccio interno;

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

- ❖ un balcone con affaccio su via -Omissis-.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituita da piastrelle in ceramica di medio formato di colore chiaro, i pavimenti dei due bagni hanno piastrelle di diverso formato di colore verde chiaro, le pareti dei bagni sono rivestite sino a 2,00 mt, il pavimento del cucinino è costituito da piastrelle di medio formato di colore chiaro e le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa 2,00 mt con piastrelle di colore chiaro.

Tutte le pareti non rivestite e tutti i soffitti sono interamente intonacati e tinteggiati con diversi colori.

Gli infissi interni sono ad anta singola cieca in legno, quelli esterni, finestre e porte-finestre sono in alluminio a taglio termico con vetro camera e sono corredate.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da una caldaia a gas ubicata sul balcone sul quale si affaccia la camera da letto padronale.

L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è in uso alla proprietà ma risulta disabitato.

Il sopralluogo, ha inoltre evidenziato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, ma differisce da quanto rappresentato nell'elaborato allegato alla **D.I.A. prot. 29737 del 1406.207, ultimo titolo edilizio assentito**, in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno dato luogo ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Opere eseguite, di cui l'accesso al S.U.E. -Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, ha consentito di verificare l'assenza di titoli edilizi.

TITOLARITÀ

Dalla documentazione agli atti, prodotta dal creditore procedente a seguito dell'esame e dalle risultanze dei pubblici registri immobiliari e catastali, per l'immobile oggetto della presente stima ad oggi la proprietà risulta in capo a:

- ✓ -Omissis-, nato a -Omissis- [redacted];
- ✓ -Omissis-, nata a -Omissis- [redacted];

per ½ del diritto di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

Il diritto di proprietà deriva dall'atto di compravendita a rogito del notaio -Omissis-, notaio in Monopoli iscritto al Collegio Notarile del Distretto di -Omissis-, del 20.12.2013, REP. n° 3139, Racc. n° 2557, registrato a -Omissis- il 31.12.2013 al n° 33340 serie 1T e trascritto a -Omissis- il 02.01.2014 al nn° 159/132.

CONFINI

Si segnalano i confini:

- ✓ NORD: p.lla 1916;
- ✓ SUD: -Omissis-;
- ✓ EST: p.lla 1049

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

CONSISTENZA

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 SEL (Superficie esterna lorda), con la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- ✓ lo spessore dei muri perimetrali e ½ di quelli contigui confinanti;
- ✓ i pilastri/colonne interne;
- ✓ lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, etc.).

La SEL non comprende:

- ✓ i balconi, terrazzi e simili;
- ✓ il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

gli aggetti a scopo architettonico.

Ambiente	Riporta qui i m ² misurati	m ² commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	89,7	89,7
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	17,4	5,22
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali		0
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)		0
Superficie commerciale totale [m²]		94,92

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la documentazione ipocatastale reperita dal creditore precedente ha permesso di constatare la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (08.01.2025), in particolare si rappresenta che ad oggi:

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 15, p.lla 327, sub 41, attualmente sussiste la situazione seguente:

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/10/2025
Ora: 16:42:16
Numero Pratica: 1296647/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro **542,28**
Zona censuaria 1,
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 5 vani

Variazione del 04/06/2013 Pratica n. BA0180619 in atti dal 04/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4466/1.5/2013)
Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEN 522 - FOL. 15 PLA 300 SUB 40 PER ALLINEAMENTO MAPPE. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/194)

> Dati di superficie

Totale: **96 m²**
Totale escluse aree scoperte ¹⁾: **90 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 06/11/2015
Dati relativi alla planimetria, data di presentazione 15/07/2010, prot. n. BA0364950

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. **Intestazione di proprietà**
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950

2. **Intestazione di proprietà**
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950
Dati catastali: 15/07/2010, prot. n. BA0364950

Visura planimetrica

Legenda

a) A/2 - Abitazioni di tipo civile
b) escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenza e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- D.M. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2012

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	15	327	41		A/2	2	5 vani	Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte: 90 m²	542,28 €
Indirizzo				Via -Omissis-I piano --Omissis-					

In merito ai dati catastali, il sottoscritto, dalla visura catastale storica degli immobili ha verificato che i dati identificativi degli stessi risultano variati dall'impianto meccanografico. La planimetria catastale agli atti risulta conforme all'effettivo stato dei luoghi.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di -OMISSIS- compiute dal sottoscritto, sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 03.05.2023

Reg. Part. 16068 Reg. Gen. 21259

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Formalità a carico della procedura

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

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 08.01.2025

Reg. Part. 564 Reg. Gen. 733

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è sito in via -Omissis- nel Comune di -Omissis- nella zona ricadente nel quadrante sud-est del centro abitato di -Omissis-, in una zona semicentrale residenziale.

È parallela a via -Omissis- e si collega direttamente a via -Omissis-, arteria di scorrimento che conduce verso il centro cittadino e le zone periferiche.

La zona è interna rispetto alla circonvallazione urbana, ma ben collegata alla -OMISSIS- e alla -OMISSIS-, che garantiscono accesso rapido a -Omissis-, -Omissis- e Palo del Colle.

L'area è parte di un comparto residenziale consolidato, con edifici a media densità, cortili condominiali e viabilità secondaria.

La maglia stradale è regolare e pianeggiante, con buona accessibilità sia pedonale che carrabile.

È priva di funzioni industriali o produttive e si caratterizza per la prevalenza di destinazione residenziale, con presenza di servizi di prossimità.

L'area è compresa nella Zona B/1 – Residenziale di completamento del vigente P.R.G. del Comune di -Omissis-, zona con possibilità di interventi edilizi diretti e potenzialità di trasformazione compatibile con interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e riqualificazione energetica.

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è sito in via -Omissis- nel Comune di -Omissis- nella zona ricadente nel quadrante sud-est del centro abitato di -Omissis-, in una zona semicentrale residenziale, ed è parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato tra l'inizio degli anni '70 e i primi anni '80 in forza del progetto approvato con la **Licenza Edilizia** rilasciata dal Sindaco del Comune di -Omissis- in data **31.08.1968** e successiva **variante del 30.01.1970**, nell'ambito dell'espansione residenziale del quadrante sud-est del centro urbano di -Omissis-.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che la planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi, ma diversa da quanto rappresentato nell'elaborato allegato alla **D.I.A. prot. 29737 del 14.06.2017**, ultimo titolo edilizio assentito, in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno dato luogo ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Opere eseguite, di cui l'accesso al S.U.E. -Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, ha consentito di verificare l'assenza di titoli edilizi.

La regolarizzazione di tali opere, si potrà sanare mediante la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. tardiva in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.

Pertanto, al fine di regolarizzare lo stato dell'immobile si sono stimati i necessari costi da sostenere di seguito riportati:

- ✚ onorario professionale per redazione di pratica edilizia da depositare presso il S.U.E. del Comune di -Omissis-, quantificabile forfetariamente in circa **€ 800,00** (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- ✚ diritti di segreteria e sanzioni amministrative (per difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.) da corrispondere al S.U.E. del Comune di -Omissis-, quantificabili presuntivamente in circa **€ 1'200,00**.

Per quanto sopra, a giudizio dello scrivente, dal più probabile valore di mercato del bene costituenti il **Lotto 4**, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

€ 800,00 + € 1.200,00

per un totale di € 2.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente, nonché la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati prevista dall'art. 7 del D.M. n° 37/2008.

L'unità immobiliare staggita non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui il sottoscritto come disposto dalla S.V.I. provvederà alla sua redazione e lo consegnerà al custode delegato prima dell'udienza fissata per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

VINCOLI E ONERI

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Non presenti

STIMA

Accertamenti sono stati svolti presso il S.U.E. - Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione degli immobili, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; il sottoscritto inoltre, al solo fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi utili per la stima degli immobili in esame, ha espletato ulteriori accertamenti presso Agenzie Immobiliari locali e siti internet specializzati.

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 per ricerca del più probabile valore di mercato.

Riguardo i criteri utilizzati per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si rimanda all'Allegato "Rapporto di Valutazione Immobiliare -LOTTO 4".

La metodologia operativa esposta nel suddetto "Rapporto di Valutazione Immobiliare" ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento di seguito riportato:

105.000,00 €

Stima del valore finale ai fini della proposta di vendita

Adeguamenti e correzioni di stima

LOTTO 4	Immobile via -Omissis- -Omissis-		
1	Valore di mercato	€	105.000,00
2	Abbattimento forfettario nella misura del 15 %	€	15.750,00
3	Spese regolarizzazione edilizia	€	2.000,00
4	Totale	€	87.250,00
5	arrotondamento	€	
	Valore finale di stima	€	87.250,00

Il valore per l'immobile staggito è quindi pari a **87.250,00 €**

LOTTO 5

dott. ing. Stefano Corvo

*Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo**Esperto: dott. ing. Stefano Corvo*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della valutazione, terreni e fabbricato rurale, ricadono in -Omissis-nella fascia periurbana nord-occidentale di -Omissis-, in prossimità della -OMISSIS- e della zona agricola compresa tra Palombaio e Mariotto.

L'oggetto di valutazione è il compendio immobiliare costituito da:

- 1) **fondo rustico** in -Omissis- alla -Omissis-, identificato al **Catasto Terreni del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.IIa 349**, ULIVETO classe 3, sup. 631 mq;
- 2) **fondo rustico** in -Omissis- alla -Omissis-, identificato al **Catasto Terreni del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.IIa 516**, suddivisa in due porzioni: **AA MANDORLETO** classe 4, sup. 360 mq, R.D. 0,74, R.A. 0,46, **AB ULIVETO** classe 4, sup. 2.500 mq;
- 3) **locale ad uso deposito**, sito in -Omissis- alla -Omissis-al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.IIa 511 sub 2**, cat. C/2, classe 6, consistenza 20 mq, sup. tot. 27 mq.

La proprietà oggetto di stima, come detto è costituita da un appezzamento derivante dall'unione di due fondi adiacenti e da parte di un piccolo fabbricato rurale in muratura.

Entrambi i fondi presentano una giacitura piana e risultano accessibili da una viabilità interpodereale che si dirama dalla vicina strada Vicinale -Omissis-.

Attualmente, su entrambe le particelle costituenti i due fondi, sono impiantate piante di ulivo.

Il fabbricato di cui il locale deposito è parte, si trova sulla sinistra, appena varcato il cancello di ingresso lungo il confine Sud-Ovest della particella 516.

Il locale è composto da un unico vano e da un piccolo bagno, ma risulta comunicante tramite una porta interna con il locale adiacente identificato in Catasto Fabbricati di -Omissis- Fg. 47, p.IIa 511, sub 1.

L'intero fabbricato costituito dai suddetti due locali è stato realizzato in forza della **licenza edilizia in sanatoria n° 298/98 (prat. 43/98)**, rilasciata dal **Sindaco del Comune di -Omissis- in data 22.10.1998**.

Con l'**Autorizzazione n° 45 del 07.03.2001**, il Comune di -Omissis- autorizzava il frazionamento dell'immobile (**pratica Varie 297/2000 rif. prat. 43/98**).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di -Omissis- colloca i terreni del suddetto compendio immobiliare nel Contesto Territoriale del vigente P.R.G. "Zone Agricole E" (art. 22 delle N.T.A.), - Verde agricolo E1 (art. 22.1 delle N.T.A.).

TITOLARITÀ

Terreni

La proprietà del fondo rustico indicato **al punto 1)**, oggetto di stima ad oggi risulta di proprietà:

1. -Omissis-, nato a -Omissis-
2. -Omissis-, nata a -Omissis-

per ½ del diritto di proprietà ciascuno in regime di comunione ordinaria

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Il diritto di proprietà deriva dall'atto di compravendita a rogito del notaio -Omissis-, notaio in -Omissis- iscritto al Collegio Notarile del Distretto di -Omissis-, del 03.12.2007, REP. n° 39924, Racc. n° 11982, registrato a -Omissis- il 04.12.2007 al n° 9117 serie 1T e trascritto a -Omissis- il 05.12.2007 al nn° 65134/41009;

La proprietà del fondo rustico indicato **al punto 2)**, oggetto di stima ad oggi risulta di proprietà:

1. -Omissis-, nata a -Omissis- (BA) il 06. 01.1961, codice fiscale -OMISSIS-.

in regime di comunione dei beni con il sig. -Omissis-.

Il diritto di proprietà deriva dall'atto di donazione a rogito del notaio -Omissis-, notaio in -Omissis- iscritto al Collegio Notarile del Distretto di -Omissis-, del 25.06.2001, REP. n° 36521, Racc. n° 10243, registrato a -Omissis- il 12.07.2001 al n° 3248 serie 1U e trascritto a -Omissis- il 13.07.2001 al nn° 27777-27781/19677-19681 con il quale la sig.ra -Omissis- riceveva in dono il fondo rustico di cui al **punto 2) in regime di comunione dei beni con il sig. -Omissis-.**

Fabbricato rurale

L'intestazione del locale ad uso deposito indicato al **punto 3)** oggetto di stima ad oggi risulta a nome di:

1. -Omissis-, nata a -Omissis- [redacted] codice fiscale -OMISSIS-.

per il diritto di nuda proprietà derivante dall'atto di donazione a rogito del notaio -Omissis-, notaio in -Omissis- iscritto al Collegio Notarile del Distretto di -Omissis-, del 25.06.2001, REP. n° 36521, Racc. n° 10243, registrato a -Omissis- il 12.07.2001 al n° 3248 serie 1U e trascritto a -Omissis- il 13.07.2001 al nn° 27777-27781/19677-19681 con il quale la sig.ra -Omissis- riceveva in dono il diritto di nuda proprietà per locale deposito di cui al **punto 3), in regime di comunione dei beni con il sig. -Omissis-.**

Successivamente, alla morte della usufruttuaria, sig.ra Tarantino Anna, in data 19.09.2004 con la Voltura d'Ufficio, - Riunione di diritti ex lege-Ricongiungimento automatico di Usufrutto, la sig.ra -Omissis- acquisiva **il diritto di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con il sig. -Omissis-.**

2. [redacted]
per il diritto di usufrutto per ½.

P.S. La stima del locale deposito è stata effettuata considerando il pieno diritto di nuda proprietà in capo alla sig.ra -Omissis- in regime di comunione dei beni con il coniuge -Omissis-.

CONFINI

Si segnalano i confini:

- ✓ NORD: p.lle 147-515-514-617;
- ✓ SUD: p.lle 517;
- ✓ EST: p.lle 632-196;
- ✓ OVEST: p.lle 195-348.

CONSISTENZA

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Le misure delle superfici delle unità immobiliari sono state desunte dalla consistenza indicata nelle Visure attuali per immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la documentazione ipocatastale reperita dal creditore procedente ha permesso di constatare la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (08.01.2025), in particolare si rappresenta che ad oggi:

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 47, p.Ila 349, attualmente sussiste la situazione seguente:



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/10/2025
Ora: 08:55:34
Numero Pratica: T39268/2025
Pag: 2 - Fine

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2



Visura telematica

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 47, p.Ila 516, attualmente sussiste la situazione seguente:

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 03/10/2025
 Ora: 08:56:52
 Numero Pratica: T39706/2025
 Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

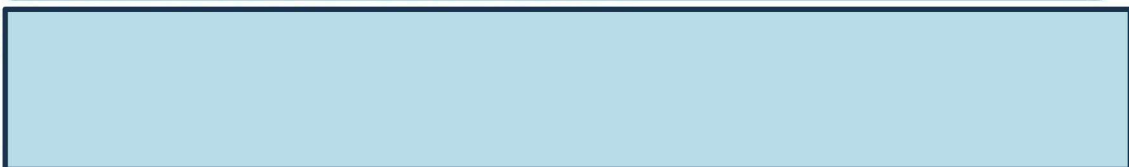
Particella divisa in 2 porzioni
 Totali particella:
 Reddito dominicale Euro 9,78
 agrario Euro 7,56

Superficie: 2.860 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,74	Euro 9,04
Reddito agrario	Euro 0,46	Euro 7,10
Deduzioni	-	-
Superficie m²	360	2.500
Qualità	MANDORLETO	ULIVETO
Classe	4	4

TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0636910 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2008 N.262 (n. 14751.1/2008)



Visura telematica

- ✓ per l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-, al Fg. 47, p.lla 511, sub 2 attualmente sussiste la situazione seguente:

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 03/09/2025
 Ora: 08:58:05
 Numero Pratica: T40114/2025
 Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 49,55
 Rendita: Lire 94.608
 Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 28 m²

VARIAZIONE del 14/11/2000 Pratica n. 506599 in atti dal 14/11/2000 VARIAZ. CONSIST. PER FRAZIONAMENTO (n. 35415.1/2000)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 27 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/11/2000, prot. n. 506599

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3



Visura telematica

dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 -Omissis-

cell. 335 5462311

stefano.corvo@ingpec.eu

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis-.

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	47	349			Uliveto	3		631 m ²	R.D. 3,10 € R.A. 2,12 €
	47	516	AA		Mandorleto	4		360 m ²	R.D. 0,74 € R.A. 0,46 €
			AB		Uliveto	4		2.500 m ²	R.D. 9,04 € R.A. 7,10 €
	47	511	2		C/2	6	20 m ²	Totale: 27 m ²	R.C. 48,55 €
Indirizzo				-Omissis---Omissis-					

Le planimetrie catastali agli atti risultano conformi all'effettivo stato dei luoghi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di -OMISSIS- compiute dal sottoscritto, sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 03.05.2023

Reg. Part. 16068 Reg. Gen. 21259

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Formalità a carico della procedura

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 08.01.2025

Reg. Part. 564 Reg. Gen. 733

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Formalità a carico della procedura

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della valutazione, terreni e fabbricato rurale, ricadono in -Omissis- nella fascia periurbana nord-occidentale di -Omissis-, in prossimità della -OMISSIS- e della zona agricola compresa tra Palombaio e Mariotto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di -Omissis- colloca i terreni del suddetto compendio immobiliare nel Contesto Territoriale del vigente P.R.G. "Zone Agricole E" (art. 22 delle N.T.A.), – Verde agricolo E1 (art. 22.1 delle N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato rurale costituito dai due locali identificati in Catasto Fabbricati del Comune di -Omissis- al Fg 47, p.lla 511 sub 1 e 2, è stato realizzato in forza della **licenza edilizia in sanatoria n° 298/98 (prat. 43/98), rilasciata dal Sindaco del Comune di -Omissis- in data 22.10.1998.**

Con l'**Autorizzazione n° 45 del 07.03.2001**, il Comune di -Omissis- autorizzava il frazionamento dell'immobile (**pratica Varie 297/2000 rif. prat. 43/98**).

VINCOLI E ONERI

-  **fondo rustico** identificato al **Catasto Terreni del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.lla 349**:
diritto di passata a schiena da sui fondi antistanti;
-  **fondo rustico** identificato al **Catasto Terreni del Comune di -Omissis-**, al **Fg. 47, p.lla 516**:
servitù attiva di passata trainabile attraverso il fondo individuato con la particella 517 e gravato da analoga servitù sul tracciato esistente lungo il confine con le particelle 515-512-514 e 350.

STIMA

Accertamenti sono stati svolti presso il S.U.E. - Servizi per il Territorio del Comune di -Omissis-, al fine di riscontrare l'esatta individuazione e classificazione degli immobili, nonché di verificarne la regolarità edilizia e urbanistica; il sottoscritto inoltre, al solo fine di sondare il mercato immobiliare con riferimento a valori sintetici comparativi utili per la stima degli immobili in esame, ha espletato ulteriori accertamenti presso Agenzie Immobiliari locali e siti internet specializzati.

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 per ricerca del più probabile valore di mercato.

Riguardo i criteri utilizzati per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si rimanda all'Allegato "**Rapporto di Valutazione Immobiliare -LOTTO 5**".

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

Stima del valore finale ai fini della proposta di vendita**Adeguamenti e correzioni di stima**

LOTTO 5	Compendio Immobiliare Omissis---Omissis-	Valore di stima (€)
1	Uliveto (p.lle 516 AB e 349)	4.039,99
2	Mandorleto (p.la 516 AA)	327,60
3	Locale deposito (p.la 511 sub 2) nuda proprietà	5.190,96
4	Totale	9.557,55
5	Abbattimento forfettario nella misura del 15 %	1.433,63
6	Totale	8.123,92
	arrotondamento	- 3,92
	Valore finale di stima	8.123,00

Il valore per l'immobile staggito è quindi pari a **8.123,00 €**

Nel consegnare la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, con l'au-Omissis-cio 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.

-Omissis-, li 03.10.2025

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



dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'ESECUZIONE
IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 -PREZZO BASE D'ASTA: 70.800,00 €

Appartamento			
via -Omissis- 53/A (-Omissis- nn° 76 e 76/A) -Omissis- S. -Omissis-rito piano T			
Ubicazione:	via -Omissis- 53/A (-Omissis- nn° 76 e 76/A) -Omissis- S. -Omissis-rito piano T		
Diritto reale:	Proprietà in regime di comunione dei beni	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie comm.le	43 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	appartamento per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in -Omissis- tra via -Omissis-, con accessi su -Omissis-ed altro accesso su -Omissis-al piano terra, composto da due vani ed accessori, con annesso pertinenziale giardino di circa 38 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato stagionalmente		

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

LOTTO 2 -PREZZO BASE D'ASTA: 72.800,00 €

Appartamento			
via -Omissis- 53/B (-Omissis- n° 76) -Omissis- S. -Omissis-rito piano T			
Ubicazione:	via -Omissis- 53/B (-Omissis- n° 76) -Omissis- S. -Omissis-rito piano T		
Diritto reale:	Proprietà in regime di comunione dei beni	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie comm.le	44 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	appartamento per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in -Omissis- tra via -Omissis-, con accesso su via -Omissis- n° 76 ed altro accesso su -Omissis-al piano terra, composto da due vani ed accessori, con annesso pertinenziale giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato stagionalmente		

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

LOTTO 3 -PREZZO BASE D’ASTA: 132.050,00 €

Appartamento e locale deposito			
via -Omissis- 16 -Omissis-		piano II-III-S1	
Ubicazione:	via -Omissis- 16 -Omissis- piano II-III-S1		
Diritto reale:	Proprietà in regime di comunione dei beni	Quota	1/1
Tipologia immobile:	appartamento e locale deposito	Superficie comm.le	100 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	appartamento e pertinenziale locale ad uso deposito sul lastrico solare e locale ad uso deposito al piano interrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si		

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

LOTTO 4 -PREZZO BASE D’ASTA: 87.250,00 €

Appartamento			
via -Omissis- 78 -Omissis-			
Ubicazione:	via -Omissis- 78 -Omissis-		
Diritto reale:	Proprietà in regime di comunione dei beni	Quota	1/1
Tipologia immobile:	appartamento	Superficie comm.le	95 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	appartamento al piano primo del fabbricato cui si accede dal civico n° 78 di Via -Omissis-, con accesso dalla porta posta di fronte per chi salendo le scale giunge al pianerottolo, composto di tre vani ed accessori		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	no		

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

LOTTO 5 -PREZZO BASE D'ASTA: 8.123,00 €**Compendio immobiliare****-Omissis---Omissis-**

Ubicazione:	-Omissis---Omissis- Fg- 47 p.lle 349-516		
Diritto reale:	Proprietà in regime di comunione dei beni	Quota	1/1
Tipologia immobile:	fondi rustici -uliveto/mandorleto	Superficie comm.le	3.131 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	appezzamento derivante dall'unione di due fondi adiacenti aventi giacitura piana e accessibili da una viabilità interpodereale che si dirama dalla vicina strada Vicinale -Omissis-.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	si in capo alla proprietà		

Ubicazione:	-Omissis---Omissis- Fg- 47 p.la 511 sub 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà in regime di comunione dei beni	Quota	1/1
Tipologia immobile:	locale deposito in fabbricato rurale	Superficie comm.le	21 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	il fabbricato di cui il locale deposito è parte, si trova sulla sinistra, appena varcato il cancello di ingresso lungo il confine Sud-Ovest della particella 516. Il locale è composto da un unico vano e da un piccolo bagno, ma risulta comunicante tramite una porta interna con il locale adiacente identificato in Catasto Fabbricati di -Omissis- Fg. 47, p.la 511, sub 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	si in capo alla proprietà		

dott. ing. Stefano Corvo

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Esperto: dott. ing. Stefano Corvo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di -OMISSIS- compiute dal sottoscritto, sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 03.05.2023

Reg. Part. 16068 Reg. Gen. 21259

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Formalità a carico della procedura

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

Immobili siti in -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA), -OMISSIS-(BA)

Trascritto a -Omissis- il 08.01.2025

Reg. Part. 564 Reg. Gen. 733

A favore: -Omissis-

Contro: -Omissis- e -Omissis-

Diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Formalità a carico della procedura

dott. ing. Stefano Corvo

via Michele Troisi, 55 70126 -Omissis-

cell. 335 5462311

stefano.corvo@ingpec.eu