

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

Custode giudiziario

**AVV. FRANCESCO CONVERTI**

Giudice dell'Esecuzione

**ANTONIO RUFFINO**

---

## LOTTO 4

---

## Sommario

---

|  |    |
|--|----|
| INCARICO.....  | 3  |
| SOPRALLUOGO .....  | 3  |
| CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....                                  | 3  |
| IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....   | 3  |
| FORMAZIONE DEI LOTTI.....  | 3  |
| CONFINI.....   | 3  |
| DESCRIZIONE DEL BENE.....  | 4  |
| DESCRIZIONE .....  | 4  |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....                                      | 4  |
| ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA .....   | 4  |
| REGOLARITA' URBANISTICA .....  | 4  |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....   | 5  |
| CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....                              | 5  |
| CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....                              | 5  |
| CRONISTORIA CATASTALE .....  | 6  |
| TITOLARITA' DEL BENE .....   | 7  |
| PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE .....  | 7  |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....   | 7  |
| SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE ..... | 8  |
| FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....  | 8  |
| ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....                                    | 9  |
| STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....   | 9  |
| PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' .....                              | 9  |
| DIVISIBILITA' DEL BENE.....  | 10 |
| VALUTAZIONE DEL BENE .....   | 11 |
| RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....                                       | 12 |
| Indice allegati.....   | 12 |

## **INCARICO**

---

Con decreto di nomina dell'esperto del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email [architettoguerra@libero.it](mailto:architettoguerra@libero.it), PEC [guerrarocco@pec.it](mailto:guerrarocco@pec.it), Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

## **SOPRALLUOGO**

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nei giorni 21/11/2022 e 25/11/2022.

## **CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

---

1. Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

---

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

La presente relazione riguarda il "**LOTTO 4**" composto da un immobile di seguito descritto:

- **Bene n°1** – sito in Monopoli (BA) – Via Sergente Eustachio Corbacio n.1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 27, consistenza 2,5 vani, categoria A/2 Abitazione, classe 2;

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a nord col la rampa carrabile, a sud-est con Via Sergente Corbacio, a sud ovest ed est con altra unità abitativa.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Monopoli, Via Sergente Eustachio Corbacio n.1, in Catasto identificato al foglio 11, part. 1744, sub. 26. Trattasi di unità immobiliare indipendente, facente parte di un fabbricato edificato nei primi anni '80 e con ultima variazione planimetrica risalente al 1986.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello a piano seminterrato la cui porta di ingresso è situata lungo la rampa carrabile che porta al secondo piano interrato. L'immobile è costituito da un piccolo corridoio di ingresso che permette l'accesso ad un vano allestito a cucina. Completano il bene un vano allestito a bagno accessibile dal vano cucina e altri due vani allestiti a camere da letto, di cui uno permette l'accesso ad un piccolo ripostiglio, e l'altro presenta una porzione rialzata.

Il cespite si presenta in uno stato di abbandono e degrado relativo alle rifiniture, fenomeni infiltrativi e alla presenza di accatastamenti di arredi vari. Inoltre i sanitari si presentano in condizioni vetuste. Il bene necessita di una manutenzione massiva riguardanti gli impianti e le rifiniture.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Ufficio:**

Esposizione: Nord

Altezza interna: 2,47 m

Struttura: in muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti esterne: intonacate

Pareti interne: intonacate

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica

Porte interne: in legno

Infissi esterni: in legno

Impianto elettrico: presente

### **ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA**

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

---

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 163 prot. n. 5599/86 del 21/04/1988

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati. Dai rilievi espletati si è riscontrata una altezza reale netta inferiore a quella

di progetto. Inoltre, il cespite ha una destinazione ad uso ufficio dal punto di vista autorizzativo, diversamente dalla categoria dichiarata dagli atti catastali. Per le considerazioni suddette, il sottoscritto ha ritenuto opportuno inquadrare l'intero immobile come bene a destinazione deposito, essendo tale destinazione d'uso compatibile con le altezze riscontrate, oltre che per le caratteristiche intrinseche del bene.

Per le considerazioni suddette, è necessario procedere con pratica di variazione destinazione d'uso per mezzo di SCIA presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 2.000,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione).

La stima terrà conto dei costi generali di adeguamento e di ristrutturazione del bene per renderlo usufruibile.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |              |             |                  |               |              |                 |                |              |
|--------------------------------|--------------|-------------|------------------|---------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|
| <b>Foglio</b>                  | <b>P.IIa</b> | <b>Sub.</b> | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Cons.</b> | <b>Sup Cat.</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> |
| <b>11</b>                      | 1744         | 27          | A/2              | 2             | 2,5 vani     | 58 mq           | Euro 219,49    | S1           |

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO**

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi NON E' CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati in atti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari. L'immobile infatti risulta con destinazione d'uso Ufficio nelle ultime tavole approvate dal Comune, mentre risulta con categoria Abitazione agli atti del Catasto. Ricontrato lo stato dei luoghi e l'altezza netta reale, il sottoscritto ha ritenuto opportuno inquadrare l'immobile a destinazione deposito. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione catastale del bene che dovrà essere C/2 (Deposito). Per poter regolarizzare tali difformità è necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: variazione categoria catastale.

# CRONISTORIA CATASTALE

fig. 11, p.lla 1744, sub. 27- Abitazione:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di MONOPOLI (Codice:F376)                          |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di BARI<br>Foglio: 11 Particella: 1744 Sub.: 27 |

## INTESTATO

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 1 | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|--------------------------|

### Unità immobiliare dal 08/01/2016

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |  | Rendita     | DATI DERIVANTI DA  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale   |             |  |
| 1   |                     | 11     | 1744       | 27  |                     |            | A/2       | 2      | 2,5 vani    | Totale: 58 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte**:<br>58 m <sup>2</sup> | Euro 219,49 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2016 Pratica n. BA0018398 in atti dal 08/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16127.1/2016) |
| Indirizzo VIA SERGENTE EUSTACHIO CORBACIO n. 1 Interno 6 Piano S1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |
| Notifica Partita Mod.58 7992                                      |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F376 - Foglio 11 - Particella 1744

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |  | Rendita     | DATI DERIVANTI DA   |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|---|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale   |             |   |
| 1   |                     | 11     | 1744       | 27  |                     |            | A/2       | 2      | 2,5 vani    | Totale: 58 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte**:<br>58 m <sup>2</sup> | Euro 219,49 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 6 Piano S1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |   |
| Notifica Partita Mod.58 7992                            |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |   |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | Rendita    | DATI DERIVANTI DA  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |            |  |
| 1   |                     | 11     | 1744       | 27  |                     |            | A/2       | 2      | 2,5 vani    |                      | L. 425.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 6 Piano S1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |            |  |
| Notifica Partita Mod.58 7992                            |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |            |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1987

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | Rendita | DATI DERIVANTI DA  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |         |  |
| 1   |                     | 11     | 1744       | 27  |                     |            | A/2       | 2      | 2,5 vani    |                      | L. 425  | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/1987 in atti dal 09/12/1999 (n. 271.1/1987) |
| Indirizzo VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 6 Piano S1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |  |
| Notifica Partita Mod.58 7992                            |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1987

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | Rendita | DATI DERIVANTI DA   |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |         |   |
| 1   |                     | 11     | 1744       | 27  |                     |            |           |        |             |                      |         | FRAZIONAMENTO del 09/10/1987 in atti dal 18/08/1988 (n. 271/1987) |
| Indirizzo VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 6 Piano S1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |   |
| Notifica Partita Mod.58 -                               |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |   |
| Annotazioni di stadio: da verificare.                   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |   |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 09/10/1987

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI    |
|---|-----------------|----------------|--------------------------|
| 1   |                 |                | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 09/10/1987 in atti dal 18/08/1988 (n. 271/1987) |                 |                |                          |

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | Rendita | DATI DERIVANTI DA  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |         |  |
| 1   |                     | 11     | 1744       | 18  |                     |            |           |        |             |                      |         | VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE in atti dal 18/08/1988 (n. 114/1986) |
| Indirizzo VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Piano S1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |  |
| Notifica Partita Mod.58 -                     |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |  |
| Annotazioni di stadio: da verificare.         |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | Rendita | DATI DERIVANTI DA                      |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |         |  |
| 1   |                     | 11     | 1744       | 18  |                     |            |           |        |             |                      |         | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Piano S1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |  |
| Notifica Partita Mod.58 -                     |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |         |  |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE                         | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|--|-----------------------|
| 1                 |                 |  | fino al 09/10/1987    |
| DATI DERIVANTI DA |                 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |                       |

Per la cronistoria dei dati catastali precedenti visionare le visure storiche allegate.

## **TITOLARITA' DEL BENE**

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- \*\*\*omissis\*\*\*

**(Proprietà 1/1)**

il **LOTTO** viene posto in vendita per il seguente diritto:

- \*\*\*omissis\*\*\*

**(Proprietà 1/1)**

## **PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE**

| Periodo                      | Proprietà                            | Atti                         |            |                  |          |
|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------|------------------|----------|
| Dal<br>13/05/1976<br>ad oggi | ***omissis***<br>proprietà 1000/1000 | <b>Atto di compravendita</b> |            |                  |          |
|                              |                                      | Rogante                      | Data       | Repertorio<br>N° | Racc. N. |
|                              |                                      | Notaio Rotondo<br>Silvio     | 13/05/1976 | 89009            | 9923     |
|                              |                                      | <b>Trascrizione</b>          |            |                  |          |
|                              |                                      | Presso                       | Data       | Reg. gen.        | Vol.     |
| Bari                         | 21/05/1976                           | 09606                        | 198        |                  |          |

Gli atti riguardano le particelle e subalterni che hanno originato quelle attuali: Fg. 11 p.lla 1744 sub. 27

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a novembre 2022:

### **ISCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 28/06/2003  
Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523  
Importo: € 413.200,00

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro: \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 240.497,92  
Rogante: Tribunale di Ravenna  
Data: 26/11/1994  
N° repertorio: 11580/1994  
Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013  
Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013  
Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014  
Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014  
Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015  
Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

Ipoteca Legale  
Iscritto a Roma il 16/04/2015  
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 1792  
Importo: € 334.041,50  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro: \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 167.020,75  
Rogante: \*\*\*omissis\*\*\*  
Data: 15/04/2015  
N° repertorio: 3135/1415

### **TRASCRIZIONI**

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento  
Trascritto a Bari il 17/06/2022  
Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro: \*\*\*omissis\*\*\*  
Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI  
Data: 03/06/2022  
N° repertorio: 4354

### **SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE**

Non sussistono oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione.

### **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

### **ISCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 28/06/2003  
Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523  
Importo: € 413.200,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 240.497,92  
Rogante: Tribunale di Ravenna  
Data: 26/11/1994  
N° repertorio: 11580/1994  
Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013  
Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013  
Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014  
Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014  
Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015  
Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

Ipoteca Legale  
Iscritto a Roma il 16/04/2015  
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 1792  
Importo: € 334.041,50  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro: \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 167.020,75  
Rogante: \*\*\*omissis\*\*\*  
Data: 15/04/2015  
N° repertorio: 3135/1415

### **TRASCRIZIONI**

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento  
Trascritto a Bari il 17/06/2022  
Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro: \*\*\*omissis\*\*\*  
Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI  
Data: 03/06/2022  
N° repertorio: 4354

### **ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

Non esistono censi, livelli o usi civici.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

L'immobile risulta non occupato e non risulta un contratto di locazione in essere.

### **PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

---

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

## ***DIVISIBILITA' DEL BENE***

---

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## VALUTAZIONE DEL BENE

---

Segue la valutazione del **Lotto 4** costituito dal Bene:

- **Bene n°1** – Deposito, Monopoli (BA) – via Sergente Eustachio Corbacio, n. 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 27;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### STIMA

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a 800,00 €/mq.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</b> | <b>800,00 €/mq</b> |
|---|--------------------|

Il valore unitario individuato tiene conto inoltre dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.

| Piano                                   | Destinazione | Superficie Lorde | Coefficiente di ponderazione | Superficie Convenzionale |
|---|--------------|------------------|------------------------------|--------------------------|
| SEMINTERRATO                            | Deposito     | 62,3 mq          | 1,00                         | 62,30 mq                 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |              |                  |                              | <b>62,30 mq</b>          |

La superficie convenzionale complessiva è pari a 62,30 mq.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 62,30 mq x 800,00 €/mq = 49.840,00 €.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 49.800,00**

## TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 4

| Identificazione del bene | Dati catastali              | Quota da trasferire | PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|
| <u>Deposito</u>          | fg. 11, p.lla 1744, sub. 27 | 1/1                 | <b>€ 49.800,00</b>             |

La stima ha tenuto conto dei costi generali di adeguamento e di ristrutturazione del bene per renderlo usufruibile.

**NOTA:** riscontrato lo stato dei luoghi e l'altezza netta reale il sottoscritto ha ritenuto opportuno inquadrare i cespiti che costituiscono il lotto come beni a destinazione deposito.

### **RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE**

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 20/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Guerra Rocco

### Indice allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visura storica catastale
3. Planimetria catastale
4. Atti amministrativi
5. Ispezioni ipotecarie
6. Atto di provenienza
7. Elaborato grafico
8. Valori comparativi