



Tribunale di Bari



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa CHIARA CUTOLO

N° Gen. Rep. 147/2025

promossa da: TICINO SPV Srl (C.F. 16030641001)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026

Custode Giudiziario: avv. Davide Violante



PERIZIA LOTTO UNICO

*Abitazione indipendente in Capurso (Ba)
al piano seminterrato, rialzato, primo e lastrico solare
nel N.C.E.U. Foglio n. 10, Particella n. 134*

ESPERTO STIMATORE: ING. FILIPPO CAPODIFERRO



**Filippo Capodiferro
Ingegnere**

C.F. CPDFPP68E15A662S - P.Iva 05601200727

Via Pasubio 25,70125 Bari - Cell. 3286623227

Pec : filippo.capodiferro5578@pec.ordingbari.it

N. iscrizione Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari 5578

N. iscrizione Albo CTU Tribunale di Bari 2238



1. PREMESSA

Con decreto del 20.10.2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Filippo Capodiferro, con studio in Via Pasubio, 25 – Bari, invitandolo a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 08/04/2026. Di seguito il quesito richiesto al sottoscritto ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

• se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

• nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

• se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto

l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

11) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

12) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

13) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

16) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare; 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati.

Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31/12/1996 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C. E CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

La presente procedura trae origine dal verbale di pignoramento immobiliare del 1/04/2025 N° Repertorio: 3668, Trascritto a Bari il 10/04/2025, Reg. gen. 18453 - Reg. part. 14035, gravante su immobile così descritto:

Abitazione di tipo economico (A/4) in Capurso (Ba) al Foglio n. 10, Particella n. 134, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 52mq (tot. Escluse aree scoperte 49mq) Rendita € 185,92.

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente **ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati** della Conservatoria dei RR.II. aventi ad oggetto le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La citata certificazione notarile sostitutiva, in virtù delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettivamente accerta - con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento - la continuità delle trascrizioni di idonei atti di acquisto, risalendo fino al primo titolo (a ritroso nel tempo) recante data di trascrizione antecedente al ventennio stesso.

Per ciò che riguarda la storia ipotecaria, la suddetta certificazione notarile risale a:

- Atto di compravendita per notaio Maria Lacalendola, sede Noicattaro (Ba), in data 02.12.2009, repertorio n.43625/11798, trascritto a Bari il 10.12.2009, formalità 55050 R.G. e 36062 R.P. quale l'appervenuto alla debitrice eseguita per acquisto dal signor (C.F.);
- comcola Macchia, sede Putignano (Ba), in data 07.02.2003, repertorio n.46501, trascritto a 3, for R.P., con il quale l'appa al signor (C.F.).

Per ciò che riguarda le risultanze dei registri catastali, il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali, rispettivamente attuale e storico, tuttavia, nella certificazione notarile, sono comunque attestati sia i dati attuali, sia quelli pregressi.

Non è stato depositato il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutata.

3. **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto Ing. Filippo Capodiferro, ha trasmesso il 30/10/2025 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, e di concerto con il custode giudiziario Avv. Davide Violante, il quale ha preventivamente provveduto alle comunicazioni di rito alle parti, è stato fissato l'accesso iniziale per il 28.11.2025. A seguito di rinvio richiesto dalla debitrice a mezzo del proprio legale a causa di problemi di salute, si è rinviato l'accesso alla data del 12.12.2025.

Pertanto il giorno 12.12.2025 alle ore 9.00, lo scrivente si è recato in Capurso (Ba) alla Via dei Pizzoli n.33, sui luoghi oggetto di procedura.

Alla presenza dell' Avv. Davide Violante in qualità di custode giudiziario, veniva riscontrato che, rispetto a quanto erroneamente riportato nei documenti catastali (visure, visure storiche, planimetria), ma correttamente indicato nell'atto di compravendita e relativa trascrizione (R.G.55050, R.P. 36062, del 10.12.2009), **il fabbricato presenta accesso al civico 37 della via dei Pizzoli (già via Pizzoli)**.

Quindi veniva eseguita una ricognizione metrica e fotografica dell'immobile anche alla presenza dell'occupante nonché eseguita (Cfr. *All.1- Verbale di sopralluogo*).

Per l'esauritivo svolgimento del compito affidatogli, oltre al suddetto sopralluogo, il sottoscritto ha quindi effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici competenti, in relazione all' unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Capurso, recuperando:

- Ispezione ipotecaria alla data del 16/02/2026 all'esito della quale non sono risultate ulteriori formalità sull'immobile oggetto di perizia successive alla trascrizione del pignoramento eseguita in Bari in data 10/04/2025 ai nn. R.G. 18453 / R.P.14035 (Cfr. *All.2- Ispezione ipotecaria*);
- Visura storica dell'immobile (Cfr. *All.3- Visura storica*);
- Documentazione pratiche edilizie (Cfr. *All.4- Titolo edilizio n. 8/1983 del 15.03.83 e grafici allegati*);

– Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (Cfr. All.5- Certificato anagrafico).

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto dell'atto di pignoramento costituisce unico lotto di vendita.

4.1 Descrizione sommaria

Fabbricato residenziale indipendente sito in Capurso (Ba) alla Via dei Pizzoli n.37, composto da:

- locale posto al piano rialzato, con accesso diretto dalla strada tramite piccola rampa di scale, occupato da angolo cottura e zona pranzo oltre che da un locale wc;
- locale posto al primo piano, con affaccio sulla via dei Pizzoli mediante balconcino e destinato a zona notte;
- locale posto al piano seminterrato con affaccio sulla via tramite portafinestra (identificata al civico 39) e destinato a ripostiglio/lavanderia;
- lastrico solare di proprietà.

I piani seminterrato, rialzato e primo sono collegati da rampa scala in muratura, mentre l'accesso al lastrico solare è effettuabile esclusivamente tramite una scala a pioli posta in corrispondenza di torrino.

4.2 Dati catastali

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capurso (Ba) al:

Foglio n. 10 Particella n. 134, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Rendita L. 111 (Derivante da Impianto meccanografico del **30.06.1987**)

Foglio n. 10 Particella n. 134, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Rendita L. 111 (Derivante da variazione in atti dal **18.08.1988**-Sostituzione di planimetria (n.14/1986)

Foglio n. 10 Particella n. 134, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 47,46 (Derivante da variazione del **01.01.1992**-Variazione del quadro tariffario)

Foglio n. 10 Particella n. 134, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita € 185,92 (Derivante da classamento del **10.04.1992** in atti dal 06.10.1995-Notificato ai sensi dell'art. 12 L. 154/88 in data 03.07.92 (n.2906/L.1/1992))

Foglio n. 10 Particella n. 134, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 52mq (tot. Escluse aree scoperte 49mq) Rendita € 185,92 (Derivante da variazione del **09.11.2015**-Inserimento in visura dei dati di superficie)

Foglio n. 10 Particella n. 134, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 52mq (tot. Escluse aree scoperte 49mq) Rendita € 185,92 (Derivante da variazione toponomastica del **04.03.2025**-Pratica n. BA0105985 in atti dal 04.03.2025 Variazione di toponomastica) (Cfr. All.3- Visura storica)

Con i seguenti intestati catastali:

1 Filomena nata a CAPURS

1

2 Vito nato a CAPURSO (BA)

1

Proprieta' 3/5 fino al

Proprieta' 2/5 fino al

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

1 omenica nata a CARBONARA (BA)
1/2 fino al 06/03/1992
Vito nato a CAPURSO (BA) il
06/03/1992

Proprieta'

roprieta' 1/2 fino al

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/07/1988 Pubblico ufficiale NOT.P.MADDALENA Sede CAPURSO (BA)
Repertorio n. 26597 Registrazione n. 9294 registrato in data 22/07/1988 - Voltura n. 145.1/1988 in atti
dal 19/10/1992

1 Giovanni nato a BARI (BA) il
24/07/2002

Proprieta' 1/1 fino al

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/03/1992 Pubblico ufficiale F. R. CAPRIULO Sede SANNICANDRO DI
BARI (BA) Repertorio n. 674 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 5135 registrato in data 01/04/1992 -
COMPRAVENDITA L.154/88 N.2906/92 Voltura n. 13682.1/1992 - Pratica n. 595405 in atti dal
19/10/2001

1 r iacomo nato a C
nisione dei beni co

Proprieta' 1/2 in

2 osa nata
c ei beni co

Proprieta' 1/2 in regime di

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/07/2002 Pubblico ufficiale SEVERO VERNICE MARIA ANTO Sede BARI
(BA) Repertorio n. 95049 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23449.1/2002 Reparto PI di BARI in atti dal
30/07/2002

1 icola nato a BARI (BA) i

Proprieta' 1/1 fino al 02/12/2009

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/02/2003 Pubblico ufficiale MACCHIA NICOLA Sede PUTIGNANO (BA)
Repertorio n. 46501 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4519.1/2003 Reparto PI di BARI in atti dal

nata a BARI (BA) i

roprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 02/12/2009 Pu
(BA) Repertorio n. 43625 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36062.1/2009
Reparto PI di BARI in atti dal 11/12/200

A Sede NOICATTARO

Alla presente relazione si allegano le visure catastali storiche aggiornate al 03/02/2026 a cui il sottoscritto
rinvia per ulteriori informazioni catastali (Cfr. All.3- *Visura storica*)

Si ribadisce che, tutta la suddetta documentazione catastale riporta erroneamente come civico del
fabbricato il n.33 anziché il n.37.

4.3 Planimetria catastale attuale

(Cfr. All.6- *Planimetria catastale*)

4.4 Confini

Il fabbricato confina sul prospetto sud con la Via dei Pizzoli, mentre i restanti tre lati confinano con
altrettante altre proprietà.

4.5 Titolarità del bene

esecuzione risulta di proprietà della sig.ra
-Quota e tipologia del diritto 1/1 - Piena proprietà

(C.F:

4.6 Stato di possesso

Durante il sopralluogo del 12/12/2025, la Sig.ra _____ (C.F. _____), ha dichiarato che il bene oggetto di esecuzione immobiliare _____ è sito _____ sulla _____ confermata da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dal sottoscritto in data 05.02.2026 (Cfr. *All.5- Certificato anagrafico*).

L'immobile pignorato costituisce edificio indipendente, per il quale non risulta costituito un condominio, ragion per cui non maturano oneri condominiali.

4.7 Provenienze ventennali

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (Il comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) del Dott. Mario Sculco, Notaio in Soverato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Crotona, Vibo Valentia e Lamezia Terme, prodotto dal creditore precedente si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetto di procedura:

-atto di compravendita per notaio Maria Lacalendola, sede Noicattaro (Ba), in data 02.12.2009, repertorio n.43625/11798, trascritto a Bari il 10.12.2009, formalità 55050 R.G. e 36062 _____ uale _____ to è pervenuto alla debitrice eseguita per acquisto dal signor _____ (C.F. _____);

-atto di compravendita per notaio Nicola Macchia, sede Putignano (Ba), in data 07.02.2003 02.12.2009, repertorio n.46501, trascritto a Bari il 11.02.2003, formalità 62199 R.G. e 4519 R.P., con il quale _____ erve _____ dai signori _____ (C.F. _____).

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed intestata a:

_____ nata a Bari il _____ C.F. _____,

Proprietà per 1/1.

Quindi alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria per l'intera quota dell' unità immobiliare in oggetto in forza di atti regolarmente trascritti.

4.8 Formalità pregiudizievoli

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (Il comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) del Dott. Mario Sculco, Notaio in Soverato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Crotona, Vibo Valentia e Lamezia Terme, prodotto dal creditore precedente si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli sul bene costituente il lotto unico oggetto di procedura:

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico Ufficiale: Notaio Lacalendola Maria, sede Noicattaro (Ba)

Data: 02.12.2009,

N° Repertorio: 43626/11799

Iscritta a Bari il 10/12/2009

Reg. gen. 55051 - Reg. part. 11595

Importo ipoteca: € 72.336,00

Capitale: € 48.224,00 durata 30 anni

Ipoteca su: Abitazione di tipo economico (A/4) in Capurso (Ba) al Foglio n. 10 Particella n. 134,

A favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A., sede Milano, C.F. 05140920017

Trascrizioni

-Verbale di pignoramento immobili

UNEP – Corte d'Appello Bari

Data: 1/04/2025

N° Repertorio: 3668

Trascritto a Bari il 10/04/2025

Reg. gen. 18453 - Reg. part. 14035

Oggetto: Abitazione di tipo economico (A/4) in Capurso (Ba) al Foglio n. 10 Particella n. 134,

A favore di TICINO SPV Srl, Cod. fisc. 16

ede

Contro

nata a Bari il

(C.

Da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente il 16/02/2026 (Cfr. *All.2- Ispezione ipotecaria*), dell'Agenda del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari, non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto unico oggetto di procedura

4.9 Assoggettabilità IVA

Per quanto concerne l'assoggettabilità ad IVA della vendita, posto che l'attuale proprietario esecutato cedente l'immobile ne trasferisce la proprietà in qualità di persona fisica (soggetto privato), la cessione con decreto di trasferimento sarà esente da IVA.

5. DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il lotto oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato residenziale indipendente inserito nel tessuto edilizio a cortina del nucleo storico del comune di Capurso. La palazzina, che presenta il fronte principale, unico ad avere affacci ed aperture dirette, sulla via dei Pizzoli, si sviluppa su tre livelli:

Piano rialzato - Posto a quota 1,65m circa rispetto alla quota stradale, presenta accesso diretto dalla strada, tramite piccola rampa di scale, al civico 37. Attraversato il vano porta, dotato di infisso esterno blindato, si accede, proseguendo la medesima scala, al primo locale suddiviso in due vani il principale dei quali è occupato da un angolo cottura e da una zona pranzo. La restante superficie del piano rialzato è occupato da un locale wc, completo di doccia e dotato di portafinestra (con grata apribile di sicurezza) con affaccio sulla strada. Sulla parete cieca di fondo si sviluppa una scala in muratura ad unica rampa che collega tale livello a quelli seminterrato e primo.

Tutti gli ambienti di questo piano presentano un'altezza utili pari a 2,70m

Piano primo - Tramite la scala interna si accede dal piano rialzato al primo a quota 4,65m (sempre rispetto alla quota stradale). L'intero piano è occupato da un unico vano, destinato a camera da letto matrimoniale, con affaccio sulla via dei Pizzoli mediante balconcino; tale ambiente presenta un'altezza utile pari a circa 2,95m. Direttamente su questo ambiente si apre un piccolo vano ripostiglio che rappresenta la proiezione del torrino di sbarco al lastrico solare a cui si accede esclusivamente tramite scala a pioli.

Piano seminterrato - A tale livello, posto a quota -1,15m circa rispetto alla strada, si presenta un unico ambiente, destinato prevalentemente a deposito e lavanderia, avente altezza utile 2,30m circa e con affaccio sulla via tramite portafinestra (dotata di grata apribile di sicurezza);

Lastrico solare - Corrispondente con l'intero sedime del fabbricato, si sviluppa, a quota 8,00m circa, il lastrico solare di copertura occupato parzialmente sull'angolo nord-est dal torrino di accesso avente altezza variabile compresa tra 1,40m e 1,95m e parzialmente utilizzato come ripostiglio.

Il fabbricato, come riportato direttamente dall'attuale proprietaria nel corso del sopralluogo, è stato oggetto, presumibilmente nell'anno 2015, di un intervento di manutenzione ordinaria che ha interessato il rifacimento dei rivestimenti e pavimenti, pitturazioni, impianto idrico fognario, elettrico ed infissi.

I pavimenti del piano rialzato, compreso il bagno, e seminterrato sono in gres porcellanato effetto legno chiaro, mentre il vano posto al piano primo presenta una pavimentazione in monocottura effetto "cotto", presumibilmente preesistente al suddetto intervento di ristrutturazione interna. Il rivestimento del bagno, posato sulle pareti ad altezze diverse, è in gres porcellanato nella tonalità del beige chiaro con l'inserimento di decori a listelli; lo stesso materiale è stato utilizzato per rivestire la parete dell'angolo cottura, fino all'altezza di 1,50 mt ca.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura; sulle pareti è posato il battiscopa in gres nelle tonalità del pavimento. Le pareti del vano posto al piano seminterrato presentano un rivestimento in pannelli di cartongesso su sottostruttura metallica, tesa alla formazione di una camera per tamponare i fenomeni dovuti alla risalita dal terreno di fondazione. Il succielo del balconcino della camera da letto posta al primo piano, alla data del sopralluogo risulta non visibile per la presenza di una rete di protezione da possibili fenomeni di distacchi che, come riportato dalla occupante, hanno in passato interessato la struttura.

Le tre portefinestre, poste in opera in concomitanza dei suddetti lavori rispettivamente nel locale wc, camera da letto al primo piano e locale al piano seminterrato, sono in PVC di colore bianco con vetrocamera (nella camera da letto al primo piano è presente un doppio infisso in alluminio di colore nero a vetro semplice certamente preesistente); tutti questi serramenti sono accessoriati con grate di sicurezza apribili. Le porte interne sono in legno a battente in legno tamburato, il portoncino d'ingresso alla strada, di colore legno scuro, è del tipo blindato.

Il prospetto sulla via pubblica presenta un rivestimento in "scorza" di pietra locale per un'altezza di circa 3 metri e la restante porzione in intonaco per esterni con finitura quarzo di colore bianco; il lastrico solare presenta un manto di copertura impermeabilizzante in guaina bituminosa.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto di condizionamento con utilizzo di due unità split; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto telefonico e citofonico; impianto TV (tutti gli impianti esistenti sono privi di certificazione e dichiarazioni di conformità). Non presenti: impianto ascensore, impianto termico per il riscaldamento invernale e distribuzione gas.

Lo stabile ha struttura portante in muratura, e solai piani del tipo misto in laterocemento. Le tramezzature sono in laterizio. Dal sopralluogo svolto, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione a meno del vano scala a livello del piano seminterrato dove si evidenziano alcuni problemi localizzati di umidità di risalita (per capillarità della muratura a contatto diretto col terreno di fondazione) con fenomeni di efflorescenze ed esfoliazioni della tinteggiatura.

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica in corso di validità.

A corredo della descrizione che precede si vedano le planimetrie di rilievo redatte dallo scrivente (Cfr. *All.7- Planimetria di rilievo*) e la documentazione fotografica (Cfr. *All.8- Documentazione fotografica*).

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser l'immobile oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale. Le superfici commerciali si ottengono in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

Di seguito si riportano le superfici lorde, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa:

Superfici abitazione

(si evidenzia che la superficie delle scale è stata computata solo una volta a piano terra, mentre non sono state riportate tra le consistenze la superficie del balconcino al primo piano, data l'esiguità della stessa, oltre a quella corrispondente al volume sul lastrico solare, in quanto non risulta legittima, né sanabile)

Piano RIALZATO

Destinazione PRANZO-ANG.COTTURA-WC-SCALA

Superficie lorda (mq) 25,50

Coeff. 1

Superficie commerciale (mq) 25,50

Piano PRIMO

Destinazione LETTO-RIP.

Superficie lorda (mq) 23,00

Coeff. 1

Superficie commerciale (mq) 23,00

Piano SEMINTERRATO

Destinazione DEPOSITO-LAV.

Superficie lorda (mq) 17,80

Coeff. 0,35

Superficie commerciale (mq) 6,25

Piano LASTRICO SOLARE

Superficie lorda (mq) 27,00

Coeff. 0,25

Superficie commerciale (mq) 6,75

S SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (arrotondato al metro quadro) = 61,00mq

La superficie lorda è stata calcolata comprendendovi le superfici calpestabili e le superfici occupate dai muri interni e dai muri perimetrali (per quelli in comune, non rivolti verso l'esterno che separano da altre proprietà, ne è stato stimato l'ingombro, poi conteggiato al 50%). Lo spessore massimo preso in considerazione per le murature è di 50 cm.

6. VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto della planimetria catastale attuale (Cfr. All.6- *Planimetria catastale*) con lo stato dei luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dallo scrivente nelle planimetrie da rilievo (Cfr. All.7- *Planimetria di rilievo*) emergono le seguenti difformità:

- Vano wc al piano rialzato più ampio;
- Torrino di sbarco al lastrico solare di diversa conformazione ed ampiezza.

Si evidenzia che tale planimetria, derivante da una variazione presentata in data 11.04.1986 ed in atti dal 18.08.1988 (Sostituzione planimetria n.14/1986), conseguente ad un intervento di ristrutturazione regolarmente denunciato ed autorizzato risalente al 1983 (per il dettaglio vedere paragrafo successivo), presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici del titolo edilizio (Cfr. All.4-1):

- Diversa posizione del torrino di sbarco al lastrico solare (attualmente posto nell'angolo nord-est del fabbricato);
- Assenza secondo locale wc previsto al primo piano.

Emergono quindi delle incongruenze tra pratiche catastali ed autorizzative edilizie legittimanti lo stato dell'immobile.

Come si vedrà al successivo paragrafo 7, le suddette difformità non saranno regolarizzate in catasto in quanto non sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio.

7- VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'

7.1 Rilievo delle difformità

Per l'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Capurso al fine di ricostruire la storia delle pratiche edilizie che lo hanno interessato nel tempo. Ad esito delle ricerche effettuate, considerato anche che si tratta di un immobile di antica costruzione (sicuramente antecedente alla legge urbanistica n. 1150 del 1942 che, all'art. 31, nei centri abitati, introdusse l'obbligo dell'ottenimento di licenza edilizia per qualunque attività di nuova costruzione o modifica di esistente) non è stato possibile rinvenire la prima pratica edilizia in forza della quale esso fu edificato.

L'unico titolo abilitativo custodito presso l'archivio comunale risale al 1983 e trattasi dell'Autorizzazione alla esecuzione di opere edili, con parere della C.E., n.8/83 del 15.03.83 (n. Prat. 3456/83) (Cfr. All.4-1).

Il progetto consisteva nella ristrutturazione del fabbricato con contestuale sostituzione degli impalcati al piano primo e copertura con nuovi solai misti in cls, come meglio descritto nel certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Bari in data 17.12.1983 (Cfr. All.4-2), oltre alla realizzazione dell'attuale scala interna in muratura che collega i livelli seminterrato, rialzato, primo.

Il suddetto intervento edilizio di ristrutturazione si è concluso con il rilascio di permesso di abitabilità in data 13.07.1987 (Cfr. All.4-3).

Come già accennato al punto 5 della presente, il fabbricato, come riportato direttamente dall'attuale proprietaria nel corso del sopralluogo, è stato oggetto presumibilmente nell'anno 2015, di un intervento di manutenzione ordinaria interna che, oltre ad interessare il rifacimento parziale dei rivestimenti e pavimenti, le pitturazioni, l'impianto idrico fognario, elettrico ed infissi, ha comportato anche la parziale modifica degli ambienti interni. In particolare, rispetto a quanto autorizzato con la pratica n.8/83 suindicata, si rilevano le seguenti difformità:

1. Vano wc, al piano rialzato, più ampio di quello di progetto, tanto da inglobare la porta finestra, con affaccio sulla strada, originariamente destinata al vano abitabile allo stesso livello;
2. Realizzazione di un torrino di accesso al lastrico solare, posizionato nell'angolo nord-est del fabbricato. Si evidenzia che nell'elaborato di progetto allegato alla pratica autorizzativa 8/83, non risulta ben chiara la definizione (altezza, dimensioni), tipologia e posizione, dello sbarco al lastrico solare di una prevista "scala in ferro saliscendi".
3. Mancata realizzazione di un vano wc al primo piano.

7.2 Disamina analitica della sanabilità delle difformità e la quantificazione dei costi

Riguardo alle difformità rilevate indicate ai punti precedenti 1 e 2, si può affermare che:

1. L'ampliamento del preesistente bagno di per se' costituirebbe una variazione di distribuzione interna sanabile, secondo il parere dello scrivente, presentando una C.I.L.A. tardiva, con contestuale corresponsione di sanzione amministrativa e quindi conseguente aggiornamento della pianta catastale. Ma l'attuale locale wc, come specificato nella descrizione dell'immobile, inglobando l'unica apertura finestrata presente al piano rialzato, ha annullato l'unica fonte di aria e luce dirette necessari al rispetto dei rapporti minimi di aeroilluminazione e quindi dei requisiti igienico-sanitari dei locali abitativi rappresentati dalla zona giorno che quindi risulta essere cieca, imposti dal vigente Regolamento Edilizio comunale (Titolo III Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali- Capo I Disciplina dell'oggetto edilizio 1.11 - Aerazione ed illuminazione dei locali)

Non sussistono quindi le condizioni di sanabilità e pertanto bisognerà prevedere il ripristino in essere della distribuzione originaria in modo da riportare a servizio del vano abitativo la finestra sulla facciata.

Per tale intervento si ritiene congruo il seguente costo:

Demolizione dell'attuale locale wc (con eventuale recupero di sanitari, arredi, infisso interno):	1.000,00€
Realizzazione di nuovo locale wc (opere murarie, impianti, rivestimenti, pitturazioni):	4.500,00€
Costo stimato:	C1 = 5.500,00€

2. Come già evidenziato al precedente paragrafo, nell'elaborato di progetto allegato alla pratica autorizzativa 8/83, non risulta ben chiara la definizione (altezza, dimensioni), tipologia e posizione, dello sbarco al lastrico solare. Volendo rifarsi alla pianta catastale, nella quale a livello del lastrico solare viene riportata una sagoma del torrino analoga a quella di progetto (con dimensioni strettamente limitate alla copertura del foro scale, al solo fine di garantire la possibilità di accesso al lastrico), l'attuale torrino presenterebbe una porzione eccedente, sopravanzando il foro di accesso, lungo il confine est del fabbricato, per una lunghezza pari a circa 1,50m; tale porzione risulta inoltre evidenziata, rispetto alla probabile preesistenza, dalla copertura, piana anziché a falda, ed altezza (si rimanda all'elaborato grafico di rilievo All.7, documentazione fotografica All.8 e elaborato grafico in All.9).

Non sussistono le condizioni per la sanabilità della volumetria eccedente il preesistente torrino scale, come rappresentato nella planimetria catastale originaria, tramite accertamento di conformità, in quanto, ad oggi, l'art. 4.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero del centro storico di Capurso, in tale zona del territorio comunale, prevede il divieto tassativo di costruzione di vani tecnici da adibirsi a locali di deposito e servizio sui lastrici solari dell'edilizia esistente. Per l'attuale volumetria sul lastrico solare, mancando la prova che sia stata mai assentita, dovrà, pertanto, essere prevista la restituzione in pristino.

Per tale intervento si ritiene congruo il seguente costo:

Rimozione della volumetria eccedente (demolizione e ripristini) :	1.500,00€
Costo stimato:	C2 = 1.500,00€

Al fine di rimuovere i suddetti illeciti in parziale difformità al titolo (definibili tali in quanto costituiscono modificazioni che incidono esclusivamente su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'immobile) sarà da prevedere la presentazione all'Ufficio tecnico competente, di apposita pratica tecnica (CILA o SCIA); per i relativi costi tecnico-amministrativi, da detrarre al valore stimato dell'immobile in quanto rientranti tra quelli che restano in capo all'aggiudicatario, si può ritenere congrua una stima pari a :

C3= € 800,00

Pertanto il valore di stima dell'immobile dovrà essere decurtato del complessivo costo costi necessario alla regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Cre = C1+C2+C3 = (5.500,00+1.500,00+800,00) € = 7.800,00€

8 - VALUTAZIONE E STIMA DEL LOTTO

Nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, con riferimento all'ultimo anno, è stato rilevato un volume di compravendite di immobili simili tale da rendere possibile l'adozione, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito, del metodo di stima per comparazione con i prezzi di mercato (Market Comparison Approach). Tale metodo prevede il confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle di beni simili e si basa sul principio che il mercato stabilirà il prezzo di vendita dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto. Una volta accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed individuato il segmento di mercato (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia edilizia, età) dell'immobile da stimare, è stato fissato il metro quadro lordo commerciale (vd. paragrafo 5) come parametro di comparazione.

Presso le agenzie immobiliari locali (fonti dirette), è stato possibile rilevare le caratteristiche ed i prezzi di vendita di un sufficiente numero di immobili simili recentemente compra venduti. Una volta note le caratteristiche ed i prezzi di vendita di tali immobili, nonché le caratteristiche del bene oggetto di stima, si è proceduto ad un aggiustamento del prezzo a metro quadro commerciale, tenuto conto delle differenze rilevate tra gli uni e l'altro (per dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, tipologia dei serramenti, stato manutentivo, ecc.).

In definitiva mediando i risultati delle fonti e applicando gli opportuni arrotondamenti, si è ritenuto assumere come più probabile valore unitario di mercato in cifra tonda:

750,00 €/mq (settecento/00 euro/mq)

Come verifica di massima dei risultati ottenuti si è fatto riferimento anche ad una fonte indiretta accreditata quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre dell'anno 2025) (Cfr. All.9 – Scheda OMI) che, per le abitazioni di tipo economico in condizioni normali situate nella zona omogenea centrale B3 del Comune di Capurso, individua un prezzo unitario di vendita variabile tra 500 €/mq e 700 €/mq.

Date le condizioni e lo stato manutentivo normali dell'immobile in oggetto, si può ritenere congruo considerare, un valore di riferimento nel range della fonte OMI pari a 700€/mq.

Pertanto si ritiene di poter assumere come più probabile valore medio unitario di mercato in cifra tonda:

$V_u = 700,00 \text{ €/mq}$ (settecento/00 euro/mq)

Considerati il valore unitario stimato e la sua superficie commerciale e tenuto conto delle correzioni di stima dovute ai costi della necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia, il valore dell'immobile risulterebbe pari al valore di mercato V_{mab} :

$$V_{mab} = (S * V_u) - C_{re}$$

dove:

S (Superficie commerciale totale) = 61,00mq

V_u (Valore unitario di mercato) = 700,00 €/mq

C_{re} (Costi regolarizzazione edilizia) = 7.800,00€

$$V_{mab} = ((61,00 * 700,00) - 7.800,00) \text{ €} = 34.900,00\text{€}$$

A tale valore andrà apportata un'ulteriore correzione per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, correzione che si quantifica forfettaria mente in una riduzione del 15%.

Pertanto, applicati gli opportuni arrotondamenti, il valore stimato del diritto di piena proprietà del lotto unico di vendita risulterà pari a:

V= 29.700,00 € (ventinovemilasettecento/00 euro)

9 - NOTE

Come già specificato nei paragrafi precedenti, per l'immobile in oggetto si è rilevato:

- Errore nei dati toponomastici catastali che individuano il fabbricato al civico 33 di Via dei Pizzoli anziché al civico 37, come tra l'altro correttamente riportato negli altri atti e/o documenti (atto di compravendita, certificato di residenza, documenti edilizi);
- Assenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità.

In merito ai suddetti punti, il sottoscritto ha provveduto rispettivamente a inoltrare:

- formale richiesta di rettifica toponomastica al competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio;
- istanza di autorizzazione alla nomina di tecnico ausiliario ctu per la redazione e deposito, presso il catasto energetico della regione Puglia, dell'attestato APE.

Pertanto, in ottemperanza all'incarico conferitogli, il sottoscritto rimette la presente relazione di stima, con espressa riserva di integrare la stessa con la documentazione ai punti precedenti.

Bari, 25 febbraio 2026

Il CTU Ing. Filippo Capodiferro



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di accesso all'immobile pignorato
2. Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 16.02.2026)
3. Visura storica catastale immobile attuale
4. Titolo edilizio n. 8/1983 del 15.03.83 (n. Prat. 3456/83) e grafici allegati
5. Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato
6. Planimetria catastale attuale
7. Planimetrie di rilievo
8. Documentazione fotografica
9. Individuazione volume oggetto di demolizione
10. Scheda dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari (1° semestre 2025) relativi agli immobili residenziali in zona centrale B3 del Comune di Capurso