

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cipriano Osvaldo,

Esecuzione Immobiliare 473/2023 del R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CANTIERE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI  
Arch. CIPRIANO OSVALDO  
N. 1547  
Osvaldo  
Cipriano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	3
<b>Descrizione</b> .....	3
<b>Bene N°1: Abitazione indipendente</b> su due livelli ed annesso locale al P.T. con vano deposito al piano interrato, sita a Capurso (Ba) - Via Roma n.4-6 .....	3
<b>Lotto UNICO</b> .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
DIVISIBILITA' .....	5
Dati Catastali .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	12
Lotto UNICO.....	12
Stima del Valore Commerciale attuale .....	13
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	15
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 473/2023 del R.G.E.</b> .....	16
<b>Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 122.000,00</b>	
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	17

## INCARICO

In data 30/05/2024, il sottoscritto Arch. OSVALDO CIPRIANO, con studio in Via Robert Kennedy, 4 - 70124 - Bari (BA), email ocipriano.archi@gmail.com, Tel./Fax 080 5614771, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal giudice Cavallo Marina; in data 04/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il Ctu previa analisi della documentazione nel fascicolo e delle opportune visure catastali, insieme al custode Dott.ssa Annabella De Felice, effettuava un primo tentativo di sopralluogo il 21/06/2024 andato a vuoto per irreperibilità dei proprietari dell'immobile pignorato. Successivamente nelle date 04/07/2024 e 18/07/2024 fece due sopralluoghi a Capurso per accertare la consistenza dell'immobile e il suo stato di fatto. (Vedi Verballi - allegato A)

Sulla scorta degli accertamenti effettuati sul posto o presso gli uffici competenti, dopo un'attenta analisi della relativa documentazione reperita riguardante l'immobile, il sottoscritto CTU ha redatto la seguente relazione tecnico-estimativa.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N°1:** Abitazione indipendente su due livelli e annesso locale al P.T. con vano deposito al piano interrato, sita in Via Roma n.4-6 a Capurso (Ba).

## DESCRIZIONE

**BENE N°1: ABITAZIONE INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI E ANNESSO LOCALE AL P.T. CON VANO DEPOSITO AL PIANO INTERRATO, SITA A CAPURSO (BA) - VIA ROMA N.4-6**

Si tratta di un abitazione indipendente in edificio d'epoca dei primi 900 composto da 4 vani ed accessori disposti al primo e secondo piano con terrazzo di copertura calpestabile di proprietà, oltre ad annesso locale al piano terra con bagno e vano deposito interrato.

L'immobile è situato nel centro storico lungo la alberata Via Roma, in un'area per lo più di tipo residenziale ben servita da attività commerciali e da servizi quali Chiese, uff. postale, bar, ristoranti e farmacia, inoltre non c'è molta disponibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'immobile è raggiungibile da Bari tramite la SS100 uscita Capurso, da dove si svolta a sinistra prendendo SP74 e continuando sempre dritto su Via Valenzano fino a incrociare Via Casamassima svoltando a destra, si prosegue sino alla biforcazione dove mantenendo la sinistra si prende via Mizzi che percorrendola costeggia il centro storico e diventa sulla sinistra Via Roma, da dove continuando si arriva sulla sinistra al numero 4. (All. B foto 1-2)

## LOTTO UNICO

Il sottoscritto in seguito al sopralluogo effettuato all'unità abitativa pignorata ha ritenuto opportuno considerare anche il locale al piano terra, dotato di bagno e accesso indipendente, incluso in un unico lotto insieme agli altri piani dell'immobile, essendo parti dello stesso edificio che è identificate in catasto con un'unica particella.

Il lotto è formato dal seguente bene:

1. ABITAZIONE INDIPENDENTE su due livelli e annesso locale al P.T. con vano deposito al piano interrato, sita a Capurso (Ba) - via Roma n.4-6.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

In virtù d'atto di compravendita del 27/07/2012 N. Rep. 49947 Rac.13594 del Notaio Pantaleo Salvatore di Putignano (Vedi All. E1), trascritto il 30/07/2012 N. Part. 22596 Gen. 29574 alla Conservatoria di Bari, l'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

(Ba)

L'immobile viene posto in vendita **in regime patrimoniale di separazione dei beni**, vedi certificato di stato civile e di matrimonio allegati (vedi All. H2-3), per i seguenti diritti:

(Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'edificio è una casa indipendente su tre livelli con accessi su via Roma n. 4-6 e confina a Sud con proprietà e aventi causa, a Ovest con Vico Rosis, a Nord con altra proprietà e a Est con la Chiesa di San Giuseppe. (Vedi All. C3)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	84,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,07 - 2,80m	I-II
Locale/deposito	34,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,55 m	Terra
Terrazzo di copertura	35,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	-	III
Vano tecnico	13,00 mq	16,00 mq	0,30	5,00 mq	2,10 m	III
Balconi	7,50 mq	7,50 mq	0,30	2,00 mq	3,07 - 2,80m	I-II
Cantina	38,00 mq	48,00 mq	0,20	10,00 mq	2,10 m	Interrato
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>211,50 mq</b>	<b>252,50 mq</b>		<b>170,00 mq</b>		

### **Totale superficie convenzionale (commerciale) : 170 mq**

**L'abitazione** è una unità residenziale indipendente di tre vani più servizi e annesso sottostante locale con cantina. E' distribuita prevalentemente su tre superfici poste: per la parte residenziale al primo e secondo piano, mentre al piano terra abbiamo un locale con annessa cantina interrata adibiti a deposito. L'abitazione e il locale al piano terra sono accessibili entrambi da Via Roma rispettivamente dal portoncino rialzato al numero 4 attraverso una ripida rampa di scale interna e dal portone vetrato al n.6, mentre al terzo piano si trova il terrazzo di copertura calpestabile della casa. (All. B Foto 3/9) Entrando dal portone d'ingresso principale su Via Roma n.4 e salendo una rampa di scala, si accede al primo piano dove troviamo il salone a vista, da cui si accede frontalmente all'ampia Cucina/pranzo con annesso bagno di servizio/lavanderia e di lato alla rampa di scala in marmo che porta al II piano.

L'abitazione ha su entrambi i piani un doppio affaccio frontalmente su Via Roma e sul retro su Vico Rosis, la sala è servita da un balcone in pietra che dà su via Roma mentre la Cucina ha un balconcino affacciante sul retro. (All. B Foto 10/16)

Salendo al secondo piano arriviamo in una piccola stanza con porta-finestra, affacciante sul retro, che fa da disimpegno per il bagno padronale e la grande camera da letto matrimoniale servita da un balconcino (All. B Foto 19/26). Il bagno è areo-illuminato naturalmente, come tutti gli ambienti della casa, è piastrellato in modo uniforme per un altezza di circa m. 2,60 ed è munito di vasca da bagno, lavabo e sanitari sul fondo sotto la finestra. (All. B Foto 27/28)

Inoltre vi è un secondo bagno di servizio con finestra, annesso alla sala da pranzo al primo piano, munito di wc e attacchi idrici per sciacquone che funge da lavanderia. (All. B Foto 17/18).

Tutte le stanze sono dotate di grandi porte finestre in legno mono-vetro con gli scuri interni mentre all'esterno ci sono le relative persiane in legno verniciate di verde in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento complessivamente ha la pavimentazione in piastrelle decorate a disegni geometrici al secondo piano e uniformi di colore grigio chiaro al primo piano tranne nel corridoio/scale che sono in marmo di Carrara, i muri e i soffitti piani sono imbiancati, le porte interne sono in legno a vista tamburino, mentre il portoncino d'ingresso alla casa è in legno massello verniciato, munito di serratura di sicurezza e blindatura a vista dall'interno. (All. B Foto 10-13-16-19-20-24)

A livello impiantistico l'immobile è dotato d'impianto elettrico e d'illuminazione, telefonico e citofonico, d'impianto idrico-sanitario-fognario e d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano nel torrino sul terrazzo e termosifoni in ghisa.

**Al terrazzo**, posto al III e ultimo livello, si accede tramite il torrino scale munito di finestrino e portoncino metallico che funge anche da vano tecnico e deposito. Il lastrico solare calpestabile esterno del terrazzo è anche copertura dell'appartamento sottostante di cui è pertinenza, ha i muri di parapetto perimetrali in tufo, imbiancati a calce alti un metro, e si trova in buono stato di manutenzione. (All. B Foto 29-36)

Il terrazzo è munito di rubinetto per l'acqua e funge da stenditoio, oltre a ospitare in un piccolo vano esterno annesso al torrino la caldaia a metano dell'impianto di riscaldamento. (All. B Foto 34-35)

**Locale al Piano Terra** con accesso indipendente da via Roma n.6 attraverso un infisso metallico semitrasparente, protetto da saracinesca metallica avvolgibile manuale. (All. B Foto 37/38)

Sul fondo del locale c'è una seconda uscita che dà su Vico Rosis, munita di porta finestra alta 1,50 protetta da una cancellata esternamente, ed è servito da un piccolo bagno con impianto idrico fognario munito di lavandino e gabinetto, inoltre al lato dell'ingresso vi è il vano scala che porta al deposito posto al piano interrato. Ha l'impianto elettrico e d'illuminazione funzionanti, inoltre le murature laterali sono rivestite in cartongesso imbiancato, il soffitto piano è alto m 2.56 e la pavimentazione è in ceramica color cotto. (All. B Foto 39/44-48)

Dall'interno del locale si accede al **vano deposito sottostante**, posto al piano interrato, tramite una ripida rampa di scale in cemento armato grezzo larga 1 m all'interno di un vano in muratura.

Il deposito è costituito da un ambiente unico scavato a livello delle fondazioni dell'edificio, di altezza circa m.2,10, areo-illuminato naturalmente da una grata nell'intercapedine sotto il marciapiede di Via Roma che comunica col vano attraverso un varco nello spessore murario. (All. B Foto 45/47)

La pavimentazione non c'è ed è costituita da un livellamento grezzo in terra battuta, i muri d'ambito in tufo e il solaio in latero-cemento sono stati lasciati a grezzo non intonacati. Inoltre è presente l'impianto d'illuminazione e quello per l'autoclave con la riserva idrica che serve l'intera abitazione.

## DIVISIBILITA'

**L'immobile è comodamente divisibili in natura.**

L'abitazione è collocata principalmente sui due piani superiori, collegati tramite una scala interna, mentre al piano terra si trova un locale con accesso autonomo e indipendente dal resto dell'abitazione, dotato di bagnetto e annesso deposito sotterraneo accessibile internamente con una rampa di scale.

L'immobile potrebbe essere diviso, attraverso opportuna pratica edilizia comunale e catastale, in due unità indipendenti: la prima un locale al piano terra con destinazione deposito o attività terziaria e la seconda l'abitazione ai piani superiori. Attualmente il locale catastalmente fa parte dell'unità abitativa superiore, avendo un'unica particella per entrambe, ma successivamente all'acquisto potrebbe essere diviso catastalmente dal resto con un frazionamento ed essere adibito a locale commerciale, ufficio o deposito attraverso una pratica edilizia (Scia) per cambio di destinazione d'uso e frazionamento. In tale ipotesi l'immobile potrebbe avere un maggiore valore commerciale se venduto in due lotti separati, che attualmente non è possibile considerare come tali poiché l'immobile andrebbe prima frazionato catastalmente e verificata la reale fattibilità del cambio di destinazione d'uso all'UTC.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	
Urbana	10	284		-	A4	4	5,5 vani	161 mq; tot. escluse aree scoperte 161 mq	284,05	
<b>Indirizzo</b>		Via Umberto Terracini n.80, piano S1- T - 1					<b>Partita</b>	14014		

\*A4: Abitazione di tipo popolare

(vedi All.C1)

L'immobile risulta intestato all'attuale proprietario:

(Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

### Corrispondenza catastale (Confronta Alegati D1/2 e C2)

La corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria catastale risalente all'impianto, **non è stata rispettata**, in quanto non sono riportate in pianta al I e II piano: la scala interna che porta al secondo piano, probabilmente per una imprecisa rappresentazione grafica della planimetria d'impianto, e la reale distribuzione interna dei vani del II piano. Inoltre **non è stato accatastato il terrazzo praticabile al III piano** (vedi All.D2) e **non è corretta l'indicazione dell'indirizzo dell'abitazione riportato in visura**, corrispondendo invece a:

- **Via Roma n.4-6;** piano: S1, T, 1 e **2 mancante.**

Catastalmente è necessario quindi una variazione della planimetria per correggere l'errore grafico al piano I e II, inserimento di planimetria della terrazza al III piano con eventuale modificare della superficie catastale indicata, oltre all'aggiornamento dei dati catastali con l'indicazione dell'indirizzo esatto e l'aggiunta del piano II. **Tale procedura tecnica ha un costo di € 50 per diritti di segreteria e € 450 di parcella professionale per un totale di € 500,00+iva.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Proprietà per intero	<b>Catasto Fabbricati</b> Foglio 10, Part. 284 Categoria A4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani Rendita £ 605 Via Terracini Umberto n.80 Piano S1, Terra, 1 Partita: 1414 <b>All'impianto meccanografico</b>

<p><b>Dal 01/01/1992 al 04/07/2014</b></p>	<p>- Proprietà per intero fino al 18/01/2002</p> <p>- Nuda Proprietà per 1/2 fino al 31/01/2006</p> <p>;</p> <p>Usufrutto 1000/1000 fino al 31/01/2006</p> <p>;</p> <p>Proprietà per 1/2 fino al 31/03/2010</p> <p>;</p> <p>- Proprietà per 1/1 fino al 27/07/2012</p> <p>;</p> <p>- Proprietà per 1/1 dal 27/07/2012 ad oggi</p> <p>;</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  Foglio 10, Part. 284  Categoria A4 , Classe 4,  Consistenza 5,5 vani  <b>Rendita € 284,05- £ 550.000</b>  Via Terracini Umberto n.80  Piano S1, Terra, 1  Partita: 1414</p> <p><b>Variazione del quadro tariffario</b></p>
<p><b>Dal 04/07/2014 al 09/11/2015</b></p>	<p>Proprietà per intero</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  Foglio 10, Part. 284  Categoria A4 , Classe 4,  Consistenza 5,5 vani  Rendita € 284,05- £ 550.000  <b>Via Umberto Terracini n.80</b>  Piano S1, Terra, 1  Partita: 1414</p> <p><b>Variazione di Toponomastica</b></p>
<p><b>Dal 09/11/2015 al oggi</b></p>	<p>Proprietà per intero</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  Foglio 10, Part. 284  Categoria A4 , Classe 4,  Consistenza 5,5 vani  <b>Superficie: 161 mq</b>  Rendita € 284,05  Via Umberto Terracini n.80  Piano S1, Terra, 1  Partita: 1414</p> <p><b>Inserimento dati di superficie</b></p>

(vedi All. C1)

Gli intestatari catastali attuali corrispondono a quelli reali come accertato dal titolo di provenienza.  
(vedi All. E1-2)

## STATO CONSERVATIVO

Come riscontrato durante il sopralluogo le finiture delle facciate e gli infissi esterni sono tipici dell'epoca e si trovano in buono stato così come quelle degli spazi interni.

L'immobile necessita solo di un ammodernamento degli impianti e delle finiture interne, oltre a una pulitura del deposito al piano interrato e di una ristrutturazione del bagno al piano terra.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare non sono presenti servitù, censo, livelli o usi civici sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è d'antica costruzione e si trova in buone condizioni con finiture interne normali ed esterne tipiche dell'epoca.

**Esposizione:** Est/Ovest con il prospetto principale su via di Roma esposto a Est.

**Altezza interna utile:** con altezza variabile da mt 3.10 a mt 2.10 a seconda del piano.

**Strutture verticali:** Muratura portante in tufo.

**Solai:** Latero-cemento.

**Copertura:** Piana coibentata e pavimentata con lastre di pietra calcarea. (terrazza praticabile)

**Pareti esterne e interne:** Pareti esterne in tufo intonacate di colore chiaro, così come quelle interne.

**Pavimentazione interna:** in gres monocottura, con disegni geometrici al II piano.

**Infissi esterni e interni:** Finestre con ante a battente in legno mono vetro con scuri interne e munite di oscuranti esterni in legno verniciati, tipo a persiane.

Porta d'ingresso in legno massello, munita dall'interno di chiusura di sicurezza e aste in acciaio a vista. Porte interne in legno tamburato.

**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano in vano tecnico e termosifoni in ghisa, impianto telefonico, citofonico e impianto idrico sanitario tradizionale a norma;

**Ascensore e Posto auto assenti.**

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è stato affittato a uso abitativo, ai sensi art. 2 della Legge 431/98, con regolare contratto del 01/07/2022 di durata quadriennale e rinnovabile (scadenza 30/06/2026), registrato all'Agenzia delle Entrate in data 12/07/2022.

Quindi l'abitazione risulta occupata dal locatario sig. \_\_\_\_\_, nato a Bari il \_\_\_\_\_, che la abita. (All. H1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2002 al 31/01/2006	Nuda Proprietà per 1/2 ciascuna, in seguito alla donazione da _____ (usufruttuaria), nata a _____  Ricongiungimento di Usufrutto il 31/01/2006 Voltura N.30242.1/2006	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maddalena Pasquale di Capurso	18/01/2002	60406	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate di Bari	07/02/2002	5350	4008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
-	-	-	-		

Dal 05/10/2007 al 31/03/2010	Intera proprietà ( ½+½)	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maddalena Pasquale di Capurso	05/10/2007	74268	24081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate di Bari	13/10/2007	55030	34316
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-	-	-		
Dal 31/03/2010 ad 27/07/2012	Intera proprietà	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pantaleo Salvatore di Putignano (Ba)	31/03/2010	42487	10611
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Bari	06/04/2010	16354	10708
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-	-	-		
dal 27/07/2012 ad 17/10/2012	Intera proprietà	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pantaleo Salvatore di Putignano (Ba)	27/07/2012	49947	13594
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate di Bari	30/07/2012	29574	22596
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Uff. Gioia del Colle	27/07/2012	7265	Serie 1T		
dal 17/10/2012 ad oggi	Proprietà per ½	<b>COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pantaleo Salvatore di Putignano (Ba)	17/10/2012	50379	13747
	Proprietà per ½	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate di Bari	29/10/2012	41001	29558
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
-	-	-	-		
(vedi All. C1-F)					

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezioni ipotecarie fatte, al 20/06/2024 non risultano altri atti a carico dell'immobile dopo la data del pignoramento (vedi All. F1); inoltre verrà inserito come allegato alla presente relazione copia dell'ultimo titolo di provenienza. (Vedi All. E1)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 20/06/2024, si segnala che in data 17/10/2012 antecedente a quella del pignoramento è stato costituito un fondo patrimoniale cointestato al e alla moglie, inoltre sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: (vedi Allegato F1)

### **Iscrizioni**

#### **- Ipoteca Volontaria**

Inscritta a Bari il 06/04/2010 N. Reg. gen. 16355 - N. Reg. part. 3389

Derivante da Mutuo del 31/03/2010 N.N. Rep 42488/10612 Notaio Pantaleo Salvatore

Capitale € 190.000,00 totale: € 285.000,00 - durata 30 anni

#### **Formalità a carico della procedura**

#### **- Ipoteca Giudiziale**

Inscritta a Bari il 30/12/2022 N. Reg. gen. 68671 - N. Reg. part. 10777

Derivante da Decreto ingiuntivo del 11/05/2022 N. Rep 2394/2021 Avv. Giulio Bertacchi

Capitale € 7.577,91 totale: € 18.000,00

#### **Formalità a carico della procedura**

### **Trascrizioni**

#### **- Costituzione di Fondo Patrimoniale (vedi All. E2)**

Trascritta il 29/10/2012 N. Reg. gen. 41001 - N. Reg. part. 29558

Derivante da atto del 17/10/2012 N.N. Rep 50379/13747 Notaio Pantaleo Salvatore

#### **- Pignoramento**

Trascritto a BARI il 24/11/2023 Reg. gen. 55615 - Reg. part. 42337

Verbale pignoramento Imm. del 25/10/2023 N.Rep.9053/2023

#### **Formalità a carico della procedura**

## NORMATIVA URBANISTICA

Si tratta di un immobile di antica costruzione ante 1942, situato nel centro storico del Comune di Capurso e ricadente in zone omogenea A (Centro antica) del PRG comunale vigente, approvato con delibera regionale n. 6294 del 09 novembre 1992 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 13/01/1993. Inoltre il PRG recepisce, ai sensi dell'art. 2.17 delle NTA per gli interventi sugli edifici in zona A, le indicazioni del Piano di Recupero (PdIR) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.177 del 28/11/1984. Nello specifico l'edificio in oggetto fa parte dell'unità d'intervento UMI n.162 del Piano di Recupero del centro storico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **Non è possibile determinare con certezza la data di costruzione :**

Si tratta di un immobile storico di fine 800 e da ricerche di archivio presso gli uffici Comunali di Capurso e del Catasto è emerso solo che il primo accatastamento dell'edificio risale al 30/12/1941 ad opera della ditta Tanzella, quindi la planimetria catastale originale di primo impianto fa fede ai fini della regolarità edilizia. (vedi All. C2)

### **L'immobile:**

- **Risulta regolare ai sensi della legge n° 47/1985;**
- Risulta **Licenza di costruzione N.1814** approvata dalla Comm. Ed. il 12/10/1971 Verb. N. 219 per la sostituzione del solaio di copertura in legno con uno in cemento armato, di cui manca il certificato di collaudo statico che andava allegato a conclusione dei lavori alla pratica; (vedi All. G1)
- Risulta **Autorizzazione Edilizia N.48/97** rilasciata il 14/10/1997 relativa a un " progetto di manutenzione straordinaria dell'edificio in via Roma n.8/10 - UMI n.162" che riguarda l'abitazione accanto all'immobile pignorato (Via Roma 4/6) rilasciata a De Benedictis Francesca e a Marchionna Vincenza ex proprietaria dell'abitazione vicina. (vedi All. G2)
- **L'immobile non ha l'agibilità;**

### **Certificazione energetica**

- **Esiste il certificato di prestazione energetica dell'immobile/ APE** rilasciato il 05/07/2022 con **classe F**, redatto dal Geom. Dell'Edera Nicola, come risulta dal contratto di locazione allegato. (vedi All. H1)

### **Conformità edilizia:**

Come d'accertamenti fatti con la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio tecnico del Comune di Capurso, del 05/10/2024 e 22/10/2024, dopo il 1942 non risultano rilasciati alcun permesso di costruire o autorizzazioni edilizie relative esclusivamente all'immobile pignorato, ma c'è solo l'Autorizzazione edilizia N.48/97 che lo menziona e lo rappresenta insieme all'immobile confinante oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. (vedi All. G1-2)

In tale Autorizzazione all'interno delle due tavole di rilievo e di progetto in scala 1:100 dell'Arch. Adriano Ambriola (vedi All. G2), oltre all'edificio confinante di due piani oggetto del progetto, viene compiutamente rappresentata anche l'abitazione pignorata, costruita in aderenza all'altra, nei suoi prospetti, in sezione e nelle planimetrie dei vari piani.

Di conseguenza l'U.T. Comunale avendo utilizzato nella verifica della legittimità dell'esistente i disegni presentati allegati alla richiesta di Autorizzazione (pratica n.33 del 11/07/1997) senza rilevarne alcuna illegittimità e in seguito regolarmente approvata il 14/10/1997 con l'Autorizzazione n.48/97, **ne deriva che lo stato legittimo** ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico, introdotto dal D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 convertito con Legge n. 120 del 11/09/2020, è quello ratificato a suo tempo dal Comune.

In fine dagli accertamenti fatti, durante il sopralluogo, ne deriva che lo stato di fatto dell'immobile è **conforme a quanto rappresentato nelle tavole della Autorizzazione Edilizia n.48/97** e quindi legittimo come già verificato dal Comune di Capurso. (vedi rilievi stato di fatto D e planimetrie All.G2)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri condominiali essendo un unico proprietario, ma l'immobile risulta vincolato e cointestato in un fondo patrimoniale in data 17/10/2012, anteriore al pignoramento (vedi All.E2)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame di alcune documentazioni ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

**Il bene oggetto di stima, benché suscettibile di divisione, è stato incluso in un lotto unico di vendita.**

## LOTTO UNICO

**ABITAZIONE INDIPENDENTE su due livelli e annesso locale al P.T. con vano deposito al piano interrato, sita in Via Roma n.4-6 a Capurso (Ba).**

Si tratta di un abitazione indipendente in edificio d'epoca dei primi 900 composto da 4 vani ed accessori disposti al primo e secondo piano con terrazzo di copertura calpestabile di proprietà, oltre ad annesso locale al piano terra con bagno e vano deposito interrato.

L'immobile è situato nel centro storico lungo la alberata Via Roma, in un'area per lo più di tipo residenziale ben servita da attività commerciali e da servizi quali Chiese, uff. postale, bar, ristoranti e farmacia, inoltre non c'è molta disponibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'immobile è raggiungibile da Bari tramite la SS100 uscita Capurso, da dove si svolta a sinistra prendendo SP74 e continuando sempre dritto su Via Valenzano fino a incrociare Via Casamassima svoltando a destra, si prosegue sino alla biforcazione dove mantenendo la sinistra si prende via Mizzi che percorrendola costeggia il centro storico e diventa sulla sinistra Via Roma, da dove continuando si arriva sulla sinistra al numero 4.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati:

**Abitazione indipendente - Fg. 10, Part. 284, Categoria A4  
posto in vendita per intero diritto di Proprietà  
Valore di stima del bene: € 144.000,00**

### CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, si è ritenuto opportuno procedere usando il metodo di stima sintetico o comparativo, pertanto sono state condotte indagini relative ai prezzi di mercato d'immobili in zona con analoghe caratteristiche e destinazione.

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione di atti di compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Capurso, anche da diverse agenzie immobiliari locali.

Gli elementi emersi da tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini presso le agenzie immobiliari locali, sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari.

Il parametro unitario preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie commerciale, che considera la superficie al lordo dei muri perimetrali e interni.

### STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell'abitazione è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione in una zona molto centrale, della tipologia richiesta, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche standard, dell'epoca di costruzione, delle discrete condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova.

Dall'indagine effettuata presso gli agenti immobiliari locali si è rilevato un prezzo medio di 900 €/mq per abitazioni in buono stato della stessa zona e tipologia, mentre sul listino ufficiale della Borsa immobiliare di Bari, per immobili residenziali vetusti a Capurso, dello stesso tipo ed epoca di costruzione, si è rilevato un prezzo medio di 660,00 €/mq in zona centro storico.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riportate nel "listino dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" del Comune di Capurso (I sem.2024), per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, nella zona d'interesse, si è rilevato un prezzo oscillante fra €/mq 500,00 e €/mq 700,00.

La mia valutazione ha tenuto conto in particolare della buona posizione centrale su Via Roma, della tipologia abitativa ricercata sul mercato immobiliare, del doppio affaccio, della possibilità di essere frazionata e del buono stato di manutenzione in cui si trova.

Tali caratteristiche fanno tendere il mio valore unitario di stima verso un livello più alto, rispetto alle quotazioni ufficiali di mercato, quindi alla luce di tutte le considerazioni fatte si può stimare più attendibili un **valore unitari di mercato pari a 850,00€/mq, diconsi Ottocentocinquanta/00.**

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione indipendente	170 mq	850,00 €/mq	€ 144.500,00	100%	€ 144.500,00
<b>Valore di stima (arrotondato):</b>					<b>€ 144.000,00</b>

**Il valore commerciale stimato del bene è pari a € 144.000,00 diconsi euro CentoQuaranta quattromila/00.**

Tale valore di stima deve essere ulteriormente deprezzato per tener conto delle problematiche che caratterizzano questo immobile:

### **Adeguamento della Stima**

1. Il valore di stima subisce un **deprezzamento del 15%**, per l'assenza di garanzia su vizi occulti del bene, che ammonta ad € 21.600,00 **arrotondato a € 21.500,00;**

2. Va detratto il costo delle spese professionali per gli adeguamenti catastali all'abitazione, sui vari piani, pari a € 500,00+iva (vedi paragrafo dati catastali);

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (€ 144.000 x 15%)	15,00 (€ 21.500)	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	500,00	€
<b>TOTALE</b>	<b>22.000,00</b>	€

**Valore finale adeguato: € 144.000 - € 22.000 = € 122.000,00**

In seguito ai deprezzamenti applicati, **il valore commerciale finale di stima del bene**, opportunamente arrotondato, equivale ad **€ 122.000,00** **diconsi Euro CentoVentiduemila/00.**

**Valore commerciale finale del Bene: € 122.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



*Osvaldo*  
*Cipriano*

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - All. A VERBALE DEI SOPRALLUOGHI (2 allegati)
- ✓ N° 2 - All. B RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO (48 Foto)
- ✓ N° 3 - All. C PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI (3 Documenti)
- ✓ N° 4 - All. D PLANIMETRIE RILIEVO STATO DI FATTO (planimetrie D1+D2)
- ✓ N° 5 - All. E ATTI DI PROVENIENZA (2 Documenti)
- ✓ N° 6 - All. F VISURE IPOTECARIE ( 1 Documento)
- ✓ N° 7 - All. G DOCUMENTI UTC di CAPURSO (pratiche edilizie G1/G2)
- ✓ N° 8 - All. H CONTRATTO di Locazione e CERTIFICATI Comunali (3 documenti)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### LOTTO UNICO

#### **ABITAZIONE INDIPENDENTE su due livelli ed annesso Locale al P.T. con Vano Deposito al Piano Interrato, Sita a Capurso (Ba) - Via Roma N.4-6**

Si tratta di un abitazione indipendente in edificio d'epoca dei primi 900 composto da 4 vani ed accessori disposti al primo e secondo piano con terrazzo di copertura calpestabile di proprietà, oltre ad annesso locale al piano terra con bagno e vano deposito interrato.

L'immobile è situato nel centro storico lungo la alberata Via Roma, in un'area per lo più di tipo residenziale ben servita da attività commerciali e da servizi quali Chiese, uff. postale, bar, ristoranti e farmacia, inoltre non c'è molta disponibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'immobile è raggiungibile da Bari tramite la SS100 uscita Capurso, da dove si svolta a sinistra prendendo SP74 e continuando sempre dritto su Via Valenzano fino a incrociare Via Casamassima svoltando a destra, si prosegue sino alla biforcazione dove mantenendo la sinistra si prende via Mizzi che percorrendola costeggia il centro storico e diventa sulla sinistra Via Roma, da dove continuando si arriva sulla sinistra al numero 4.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/1**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 284, Categoria A4.**

**Prezzo base d'asta: € 122.000,00**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00**

Bene N°1 - VILLINO			
<b>Ubicazione:</b>	Capurso (BA) - Via Roma n. 4-6, piano Terra, primo e secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	unica
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione indipendente Catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 284. Categoria A4	<b>Superficie commerciale</b>	170,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente l'immobile si trova in buono stato conservativo, sia esternamente che internamente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta di un abitazione indipendente in edificio d'epoca dei primi 900 composto da 4 vani ed accessori disposti al primo e secondo piano con terrazzo di copertura calpestabile di proprietà, oltre ad annesso locale con bagno al piano terra e vano deposito interrato.</p> <p>L'immobile è situato nel centro storico lungo l'alberata Via Roma, in un'area per lo più di tipo residenziale ben servita da attività commerciali e da servizi quali Chiese, uff. postale, bar, ristoranti e farmacia, inoltre non c'è molta disponibilità di parcheggio nelle vicinanze.</p> <p>L'immobile è raggiungibile da Bari tramite la SS100 uscita Capurso, da dove si svolta a sinistra prendendo SP74 e continuando sempre dritto su Via Valenzano fino a incrociare Via Casamassima svoltando a destra, si prosegue sino alla biforcazione dove mantenendo la sinistra si prende via Mizzi che percorrendola costeggia il centro storico e diventa sulla sinistra Via Roma, da dove continuando si arriva sulla sinistra al numero 4.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Abitato e locato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

– **Ipoteca Volontaria**

Inscritta a Bari il 06/04/2010 N. Reg. gen. 16355 - N. Reg. part. 3389

Derivante da Mutuo del 31/03/2010 N.N. Rep 42488/10612 Notaio Pantaleo Salvatore

Capitale € 190.000,00 totale: € 285.000,00 - durata 30 anni

– **Ipoteca Giudiziale**

Inscritta a Bari il 30/12/2022 N. Reg. gen. 68671 - N. Reg. part. 10777

Derivante da Decreto ingiuntivo del 11/05/2022 N. Rep 2394/2021 Avv. Giulio Bertacchi

Capitale € 7.577,91 totale: € 18.000,00

### Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

– **Costituzione di Fondo Patrimoniale** (vedi All. E2)

Trascritta il 29/10/2012 N. Reg. gen. 41001 - N. Reg. part. 29558

Derivante da atto del 17/10/2012 N.N. Rep 50379/13747 Notaio Pantaleo Salvatore

– **Pignoramento**

Trascritto a BARI il 24/11/2023 Reg. gen. 55615 - Reg. part. 42337

Verbale pignoramento Imm. del 25/10/2023 N.Rep.9053/2023

### Formalità a carico della procedura

