
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 412/2023

Promossa da

**** OMISSIS ****

**** *Omissis* ****

Contro

**** OMISSIS ****

**** *Omissis* ****

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

PRIVACY



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	10
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	12
Provenienze Ventennali	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	16
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
ELENCO ALLEGATI:	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.005,38	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	24



INCARICO

In data 14/02/2024, il sottoscritto Arch. Fiume Andrea, con studio in Via Bixio, 37 - 70043 - Monopoli (BA), Tel./Fax 080 4136247, email a.fiume2013@gmail.com; atelier85@libero.it, PEC andrea.fiume@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ved. Allegato 1).

Con il decreto di nomina veniva stabilito quale termine di consegna della perizia 120 giorni a partire dal 19/02/2022 e cioè il 18/06/2024.

Gli Accessi al compendio pignorato si sono effettuati in data 12/03, 18/04 e 28/05/2024 (ved. Allegati 21, 22, 23, 24, 25 e 26).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Trattasi di unità immobiliare ubicata al secondo piano destinata ad abitazione, facente parte di un complesso edilizio denominato AGATEMERA, composto da un unico corpo di Fabbrica con pertinenziali aree scoperte adibite parte a cortile e parte a giardino. Realizzato nella seconda metà degli anni '90, il fabbricato è costituito da un piano interrato adibito a box-auto pertinenziali, piano terra a pilotis e ulteriori quattro piani destinati ad abitazioni, complessivamente in buone condizioni, come pure lo stesso appartamento, anche se, essendo disabitato, necessita di pitturazioni in alcuni vani e di ripristino, in alcune parti, dell'impianto elettrico. Esso è composto da un vano di ingresso multifunzione del tipo "openspace", cucina, disimpegno, studio, letto matrimoniale con WC annesso, bagno e letto. Sono presenti due balconi contigui, situati a S/O, su cui si affacciano l'openspace e la cucina, al primo, e lo studio e la camera da letto, al secondo. Inoltre è presente una veranda chiusa con vetrate a N/O. Tutti i piani sono serviti da ascensore che arriva anche al livello dei box. Il complesso edilizio è situato all'interno del nucleo abitato "Superga" del Comune di Capurso, sul confine N/E con il Comune di Triggiano, di cui può considerarsi parte integrante, in quanto contiguo al suo Centro Abitato. Essendo situato pertanto ai margini di Triggiano, dista dal suo Centro Storico circa 500 metri, mentre è distante circa 1500 metri dal Centro Storico di Capurso. I negozi di prima necessità sono quindi raggiungibili, nelle immediate vicinanze, nel Centro Abitato del Comune di Triggiano come anche le Scuole e gli Uffici bancari e postali.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Trattasi di pertinenziale Box auto, situato al piano interrato e precisamente il secondo, dopo il vano scala A, a mano sinistra scendendo dalla rampa con ingresso dall'atrio condominiale che si dirama da Via Torre Marinara na Superga n° 32.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

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

Per una migliore comprensione si rimanda alla CHECK LIST (ved. Allegato 30).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

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

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Per quanto riguarda le Certificazioni Anagrafiche sia dell'Esecutata sig.ra **** Omissis **** sia del Sig. **** Omissis **** (figlio ed erede della deceduta Sig.ra **** Omissis ****) sia del Sig. **** Omissis **** (tutore del figlio Sig. **** Omissis ****), lo scrivente CTU ha inviato Istanze sia agli Uffici Demografici del Comune di Triggiano sia del Comune di Capurso con PEC del 19/02/2024 (ved. Allegato 6). Gli Uffici Demografici inviavano le Certificazioni richieste con PEC del 20 e 22 febbraio 2024 e dell'11 marzo 2024 (ved. Allegato 7).

Da tali Certificazioni è emerso che la Sig.ra **** Omissis **** esecutata è nubile, e che non risiede nell'appartamento pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'appartamento è confinante a S/O e N/O con area condominiale, a N/E con altro appartamento di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, mentre a S/E con il vano Scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Il box/auto è confinante a N/E con la corsia di manovra, a S/E con il subalterno 78 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, a N/O con il subalterno 77 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, mentre a



S/O confina con l'intercapedine.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,19 mq	113,34 mq	1	113,34 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	17,42 mq	18,44 mq	0,25	4,61 mq	2,70 m	Secondo
Veranda	11,20 mq	12,24 mq	0,95	11,63 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				129,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 28.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,13 mq	31,50 mq	1	31,50 mq	3,10 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				31,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 28.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1993 al 19/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 512 Qualità VIG UVA TAV Cl.03 Superficie (ha are ca) 694 mq Reddito dominicale € 12,37 Reddito agrario € 6,63
Dal 19/01/1996 al 20/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 512 Qualità VIG UVA TAV Cl.03 Superficie (ha are ca) 694 mq Reddito dominicale € 12,37 Reddito agrario € 6,63
Dal 20/07/1998 al 15/06/2024	Area di Enti Urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 512 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.752 mq
Dal 01/08/1998 al 08/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 512, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 587,47 Piano 2
Dal 08/08/1999 al 28/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 512, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 587,47 Piano 2
Dal 28/04/2006 al 01/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 512, Sub. 101 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 01/06/2018 al 18/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 512, Sub. 101 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 18/06/2018 al 15/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 512, Sub. 101 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 632,66 Piano 2

Inizialmente l'immobile era individuato con la particella 512 subalterno 13.
Successivamente, a seguito di Ampliamento regolarmente autorizzato dal Comune di Capurso con



Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 242 del 20/02/2009, la precitata particella è stata soppressa generando la particella 512 subalterno 101.

Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	512	101		A3	5	7,0 vani	137 mq	632,66 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	512				ENTE URBANO		2.752 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 2, 3, 4 e 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	512	77		C6	2	28 mq	28 mq	49,17 €	Inter.to	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 2, 3, 4 e 5.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Non vi sono allo stato attuale da segnalare Precisazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Non vi sono allo stato attuale da segnalare Precisazioni.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Non vi sono allo stato attuale da segnalare Patti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Non vi sono allo stato attuale da segnalare Patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia all'esterno sia all'interno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Il Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Elio TRONO di Triggiano, in data 12 aprile 1999, repertorio n. 31229, registrato a Bari il 30 aprile 1999 al n. 4055/V, trascritto a bari il 22 aprile 1999 ai nn. 13753/9391, come riportato nell'Atto di Compravendita (ved. Allegato 19 - pag. 5 di 23).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni (ved. Allegato 2 - pagg. da 10 a 14 di 15):

- Foglio 12 Particella 512 Subalterno 9 (Bene Comune non Censibile);
- Foglio 12 Particella 512 Subalterno 1 (Bene Comune Censibile);
- Foglio 12 Particella 512 Subalterno 74 (Bene Comune Censibile).

Per il Regolamento di Condominio si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Non vi sono allo stato attuale da segnalare servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Non vi sono allo stato attuale da segnalare servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio residenziale con blocco scala che serve tre appartamenti per piano realizzato tra il 1996 e il 1999 in strutture portanti in c.a. con pilastri travi e solai in laterocementizio con murature perimetrali in alveolater e mattoni in laterizio faccia vista, intervallate da zone con intonaco e pitturazioni. Le balaustre dei balconi sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato. E' presente nel corpo scala un ascensore che collega gli appartamenti con l'ingresso sito a piano terra e con l'interrato dove sono ubicati i box. Le finiture interne delle pareti sono ad intonaco civile e pitturazioni, da rifare in alcuni vani. La pavimentazione interna, dell'appartamento, è realizzata in gres porcellanato, nei bagni e sui balconi è in piastrelle di ceramica, in buono stato, sono presenti sia l'impianto elettrico (da ripristinare in alcune parti), sia l'impianto idrico fognante, sia l'impianto termico di tipo autonomo a radiatori. Sono presenti ventilconvettori per il raffrescamento. E' dotato di impianto di allarme. L'altezza utile interna è di 2,70 metri. L'esposizione è posizionata a S/O e N/O.



Per una migliore comprensione si rimanda alla Documentazione Fotografica (ved. Allegato 27) e alle Planimetrie di Rilievo (ved. Allegato 28) nonchè all'Allegato 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Il Box Auto è inserito al piano interrato dell'edificio residenziale, dove sono presenti tutti i box auto di pertinenza dei vari appartamenti. Si accede tramite rampa che si sviluppa a partire dall'atrio condominiale con accesso dal civico 32 di Via Torre Marinara. Per le caratteristiche generali si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1999 al 01/06/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TRONO Elio	08/09/1999	32270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	09/09/1999	33180	22610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	20/09/1999	8800	V		
Dal 01/06/2018 al 18/06/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ZIO Iolanda Gabriella	01/06/2018	186	136



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	07/06/2018	26208	19105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	07/06/2018	18010	1T
Dal 18/06/2018	**** Omissis ****	CONSOLIDAMENTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 19.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 13 e 16/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 12/06/2015
Reg. gen. 23187 - Reg. part. 2928
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio RAGUSO Giuseppina
Data: 11/06/2015
N° repertorio: 304
N° raccolta: 256

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**
Trascritto a BARI il 01/09/2022
Reg. gen. 45780 - Reg. part. 33861
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 16/10/2023
Reg. gen. 49285 - Reg. part. 37554
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Per una migliore comprensione si rimanda all'Ispezione Ipotecaria (ved. Allegato 29).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Il complesso edilizio è stato edificato in Zona di Espansione denominata C1, con l'osservanza dell'Art. 2.25 delle N.T.A. del vigente PRG.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle Ispezioni effettuate presso il S.U.E. del Comune di Capurso (ved. Allegati 8, 9 e 10) risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia N° 20/96 del 10/06/1996 Pratica Edilizia N° 4661 – Anno 1994 (ved. Allegato 11);
- Concessione Edilizia N° 20/96/Var del 09/02/1999 Pratica Edilizia N° 4661/Var – Anno 1998 (ved. Allegato 12);
- Permesso di Abitabilità o di Uso del 01/02/2000 Pratica Edilizia N. 4661 Autorizzazione N. 20/96 (ved. Allegato 15);
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria N° 242 del 20/02/2009.

In Atti è presente il Certificato di Collaudo Statico (ved. Allegato 13).

E' inoltre presente l'Attestato di Prestazione Energetica (ved. Allegato 20), risultando in Classe Energetica "F".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle Ispezioni effettuate presso il S.U.E. del Comune di Capurso (ved. Allegati 8, 9 e 10) risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia N° 20/96 del 10/06/1996 Pratica Edilizia N° 4661 – Anno 1994 (ved. Allegato 11); - Concessione Edilizia N° 20/96/Var del 09/02/1999 Pratica Edilizia N° 4661/Var – Anno 1998 (ved. Allegato 12); - Permesso di Abitabilità o di Uso del 01/02/2000 Pratica Edilizia N. 4661 Autorizzazione N. 20/96 (ved. Allegato 15). In Atti è presente il Certificato di Collaudo Statico (ved. Allegato 13).

E' presente il Certificato di Prevenzione Incendi, tuttora in periodo di validità (ved. All.ti 14 e 17).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 34, SCALA A, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 912,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,67

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Lo scrivente CTU con PEC del 10/06/2024 inviata all'Amministratore del Condominio (ved. Allegato 18 - pagg. da 5 a 8) chiedeva conferma o meno della Situazione Debitoria al 26/03/2024 dell'Esecutata nei confronti del Condominio.

L'Amministratore con PEC del 13/06/2024 (ved. Allegato 18 - pagg. da 1 a 4) inviava la Situazione Debitoria aggiornata, che è precedentemente riportata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPURSO (BA) - VIA TORRE MARINARA NA SUPERGA, 32, SCALA A, INTERNO 22, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n° 1.



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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo

Trattasi di unità immobiliare ubicata al secondo piano destinata ad abitazione, facente parte di un complesso edilizio denominato AGATEMERA, composto da un unico corpo di Fabbrica con pertinenziali aree scoperte adibite parte a cortile e parte a giardino. Realizzato nella seconda metà degli anni '90, il fabbricato è costituito da un piano interrato adibito a box-auto pertinenziali, piano terra a pilotis e quattro piani destinati ad abitazioni, complessivamente in buone condizioni, come pure lo stesso appartamento, anche se, essendo disabitato, necessita di pitturazioni in alcuni vani e di ripristino, in alcune parti, dell'impianto elettrico. Esso è composto da un vano di ingresso multifunzione del tipo "openspace", cucina, disimpegno, studio, letto matrimoniale con WC annesso, bagno e letto. Sono presenti due balconi, situati a S/O, su cui si affacciano l'openspace e la cucina, al primo, e lo studio e la camera da letto, al secondo. Inoltre è presente una Veranda a N/O. Tutti i piani sono serviti da ascensore che arriva anche al livello dei box. Il complesso edilizio è situato all'interno del nucleo abitato "Superga" del Comune di Capurso, sul confine N/E con il Comune di Triggiano, di cui può considerarsi parte integrante, in quanto contiguo al suo Centro Abitato. Essendo situato pertanto ai margini di Triggiano, dista dal suo Centro Storico circa 500 metri, mentre è distante 1500 metri dal Centro Storico di Capurso. I negozi di prima necessità sono quindi raggiungibili, nelle immediate vicinanze, nel Comune di Triggiano come anche le Scuole e gli Uffici bancari e postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 512, Sub. 101, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 512, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 142.538,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato

Trattasi di pertinenziale Box auto, situato al piano interrato e precisamente l'ultimo a mano sinistra scendendo dalla rampa con ingresso dall'atrio condominiale che si dirama da Via Torre Marinara na Superga n° 32.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 512, Sub. 77, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.175,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 34, scala A, interno 4, piano Secondo	129,58 mq	1.100,00 €/mq	€ 142.538,00	100,00%	€ 142.538,00
Bene N° 2 - Garage Capurso (BA) - Via Torre Marinara na Superga, 32, scala A, interno 22, piano Interrato	31,50 mq	450,00 €/mq	€ 14.175,00	100,00%	€ 14.175,00
Valore di stima:					€ 156.713,00

Valore di stima: € 156.713,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	1200,67	€

Valore finale di stima: € 132.005,38

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Tale valutazione ha tenuto presente le condizioni generali in cui si trovano i due Beni pignorati e la presenza di Spese condominiali insolute.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono Riserve e particolarità da segnalare.

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monopoli, li 16/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiume Andrea



18 di 24

