

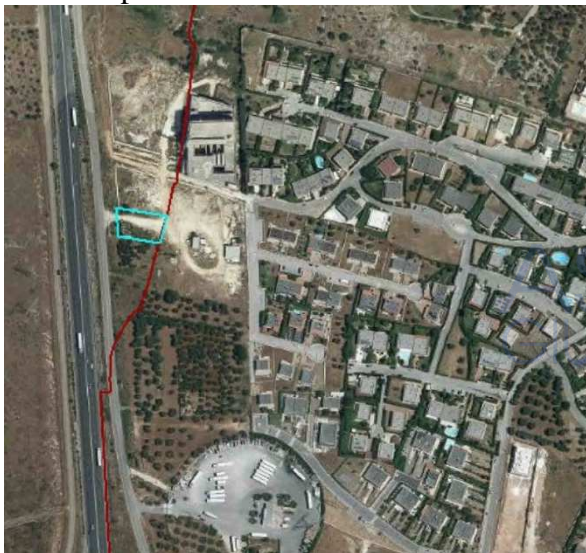
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**



**FASCICOLETTA SEPARATA RELATIVA AL LOTTO N. 6 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 R.G.E. PROMOSSA DALLA SIENA NPL 2018 SRL CONTRO XXXXXXX.**

**F) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 6**  
**- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da valutare è costituito da un terreno sito in territorio del Comune di Capurso, alla contrada Pacifico, con accesso posto a destra per chi, provenendo dalla Strada Statale 100, svolta a destra dallo svincolo per Cellamare e si immette nella viabilità di servizio.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 R.G.E.**



L'immobile è ubicato in zona R1 del Comune di Capurso, in una zona urbanizzata a livello primario, ad una distanza di circa quattro chilometri dal centro cittadino.

Le coordinate geografiche di riferimento sono: 41°0'54.14"N - 16°54'46.43"E.

- **COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** il suolo in oggetto è costituito da una particella catastrale di figura geometrica irregolare allibrata nel catasto terreni del Comune censuario di Capurso (BA), al foglio di mappa 7, particella 18 di are 10,66.



Nell'attuale situazione dei luoghi il suddetto suolo, avente accesso mediante sbarra metallica, si presenta in parte interessato da una strada in battuto e per la restante parte incolto con vegetazione spontanea ed erbe

infestanti in atto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**





All'interno del suolo è presente una struttura metallica ed un cartellone pubblicitario di un adiacente complesso edilizio in corso di realizzazione denominato "Ville Terralta".

- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici catastali:

DESTINAZIONE TERRENO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDIZIONI
Particella 18 del foglio 7	Nord-est-ovest-sud	1066	mediocri
	<b>Sommano</b>	<b>1066</b>	

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie catastale del suolo in oggetto è pari a complessivi **M 1066**.

- **CONFINI:** il suolo in oggetto confina: a **Sud** con particella 19 del foglio di mappa 7, ad **Est** con altri suoli ricadenti nel territorio del Comune di Cellamare (BA), ad **Ovest** con viabilità di servizio adiacente la S.S. 100, a **Nord** con particella 7 del foglio di mappa 7, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto terreni** del comune censuario di Capurso, in ditta xxxxx nata a , proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 7, particella**

**18**, uliveto, classe 3, are 10,66, reddito dominicale € 4,68, reddito agrario € 3,30.

Si precisa che la particella 18 del foglio di mappa 7 di are 10,66 deriva dalla più ampia particella 18 di are 14,55 e risulta divisa per variazione d'ufficio del 20/02/1989 in atti dal 01/06/1995 (n. 2.F08/1989), come nel dettaglio precisato nella visura storica catastale in allegato 3 e nella certificazione notarile in atti.

**- STATO DI CONSERVAZIONE:** complessivamente possiamo definire molto mediocre lo stato di manutenzione del terreno il quale, oltre che in stato di abbandono ed incolto, risulta interessato da abusiva realizzazione di strada in battuto, con conseguente taglio di vegetazione preesistente, nonché dalla presenza di un grande cartellone pubblicitario che si ritiene sia anche di abusiva realizzazione.

**-INQUADRAMENTO URBANISTICO:** il suolo in esame, censito nel catasto terreni del Comune censuario di Capurso al **foglio di mappa 7, particella 18**, risulta tipizzato nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Capurso, in zona E1 - Attività produttive primarie tipo E1 - Attività produttive primarie tipo E1 (100.0 %) regolata dall'articolo 2.7 delle N.T.A., Il suolo è inoltre interessato per una percentuale pari al 56,3 % da fascia di rispetto stradale.



- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** l'immobile in esame, per quanto constatato nel corso delle operazioni peritali è nel possesso della parte debitrice. È verosimile che detto suolo sia utilizzato per accedere all'adiacente cantiere del complesso edilizio denominato "Ville Terralta".

Con posta elettronica certificata in data 06.06.2021, allo stato attuale rimasta priva di riscontro, lo scrivente c.t.u. ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, accesso agli atti finalizzato a conoscere ed acquisire copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere.

- **DIVISIBILITA':** il fondo rustico in esame, considerata la tipologia e consistenza, non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della certificazione notarile in atti si desume che l'immobile in oggetto è pervenuto alla Sig.ra **xxxxx** nata a , C.F. **xxxxxxx**, per la quota dell'intero in piena proprietà, in virtù di atto di compravendita in data 31.07.2003, a rogito Dr. Ernesto Fornaro, notaio in Bari, repertorio 154364, raccolta 21307, registrato a Bari il 11.08.2003, trascritto il 06.08.2003 ai numeri 38014/26945, da parte del Sig. **xxxxxxx** nato a – C.F. **xxxxxxx**, al quale era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di verbale di conciliazione sottoscritto dal Tribunale di Bari in data 04.12.1995, nella causa iscritta al R.G. 1917/92, trascritto il 12.12.1995 ai nn, 39144/29544.

**- REGIME PATRIMONIALE**

Dall'esame della documentazione in atti, si desume che la signora a a il , ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

-**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

-**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** ci si riporta all'atto di compravendita in data 31.07.2003, a rogito Dr. Ernesto Fornaro di repertorio 154364, nonché ai precedenti titoli di provenienza.

L'immobile in oggetto dovrà inoltre intendersi trasferito a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, accessione, adiacenza, dipendenza, pertinenza, uso, diritto, ragione, azione, servitù attive e passive così come legalmente esistenti e come posseduto, fisso ed infisso e con tutte le precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

**-Esistenza di un usufrutto:** non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

**- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**-Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della citata documentazione ipo-catastale in atti, costituita da una relazione notarile redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in San Giuseppe Jato (PA). Dott. Maurizio Lunetta, aggiornata alla data del 15.06.2020, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto terreni di Capurso al foglio di mappa 7, particella 18, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 05.07.2017 ai nn. 28256/4473, nascente da decreto ingiuntivo del 26.05.2017, del Tribunale di Bari, repertorio n. 3982(2017, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**, con sede in Siena, **contro** il signor **xxxxxxx**, nato a , **xxxxxx**, nata a il , **xxxxxxx**, nato a e **xxxxxx**, nata a B, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00, ed un capitale di € 2.405.931,72, gravante sull'immobile in oggetto ed altri

immobili.

2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 20.05.2020 ai nn. 17857/12689, a favore di **SIENA NPL 2018**

**Srl**, con sede a Roma, **contro** il signor **xxxxxx**, nato a , **xxxxxx**, nata a il

, **xxxxxx**, nato a e **xxxxxx**, nata a , nascente da verbale di

pignoramento immobili del 11.03.2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziale UNEP della Corte di Appello di Bari , repertorio n. 2288/2020, gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili.

Si evidenzia altresì, pur non essendovi comunque riscontro nella citata certificazione notarile in atti, che dall'esame del titolo di provenienza (atto di compravendita in data 31.07.2003, per notar Ernesto Fornaro di Bari, repertorio n. 154364) che sull'immobile risultavano gravare: -trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 04.11.1994 ai nn. 35780/26974 e ai nn. 35781/26975, a favore del Banco di Napoli; -iscrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 28.04.1994 ai nn. 13741/1813 a favore della Banca Popolare di Taranto.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

**-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE**

**-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) -Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** nell'immobile in oggetto, trattandosi di un terreno, non risulta essere costituito un condominio.

**-Eventuali cause in corso:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE**



**URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO**  
**LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico Comunale e l'Agenzia del Territorio;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "metodo di stima analitico della capitalizzazione dei redditi"

Il valore locativo annuo dell'immobile in oggetto si reputa congruo assumerlo pari ad €/anno 1.200,00, da cui decurtando tutte le imposte e spese di gestione imputabili al proprietario, che si stimano intorno al 45% del reddito lordo, si ottiene il reddito netto che risulta pari ad € 660,00.

Il Michieli individua: per le spese di "manutenzione" percentuali variabili fra il 4% ed 8%, per le spese di "servizi" percentuali variabili fra il 5% ed 8%, per "improduttività" percentuali variabili fra il 2% ed 3%, per spese "assicurazioni" percentuali variabili fra il 1% e 2%, per spese di "reintegrazione" percentuali variabili fra il 2% e 3%, per spese di "amministrazione" percentuali variabili fra il 2% e 4%, per "imposte" percentuali variabili fra il 10% e 15%. La percentuale complessiva del 45% individuata dallo scrivente C.T.U. per "spese" tiene conto dell'attuale congettura economica e la si ritiene pertanto congrua.

Il saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Nel caso in esame lo scrivente ha assunto come *saggio di capitalizzazione medio* quello del 6,00% al quale

sono stati poi aggiunti, utilizzando il seguente algoritmo di calcolo:  $r = rm + \sum I + \sum D$ , incrementi e/o decrementi al reddito dipendenti dalle caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive, conformi alla classificazione contenuta nella tabella ripresa dall' "Orefice".

Nello specifico sono stati adottati gli incrementi e decrementi riportati nella tabella sotto elencata, dallo sviluppo della quale si perviene alla determinazione del saggio di capitalizzazione del 6% che si è pertanto ritenuto congruo adottare per la stima di cui trattasi.

<b>Tasso medio di capitalizzazione Rm</b>	<b>5,00%</b>
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	0,20%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,20%
Qualificazione dell'ambiente esterno	0,10%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	0,08%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,06%
Caratteristiche di panoramicità	0,30%
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,00%
Quota rispetto al piano stradale	0,08%
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0,06%
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,00%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0,00%
Età dell'edificio	0,00%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0,00%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,04%
<b>Tasso di capitalizzazione</b>	<b>6,00%</b>

Il saggio di capitalizzazione per il bene in oggetto è pertanto determinato pari al 6,0%,

per cui, applicando la formula:

$$VM = Rn/r$$

si ricava il valore di capitalizzazione del reddito che risulta essere pari a:

$$VM = (660,00 \times 100) / 6 = \text{€ } 11.000,00$$

**IL VALORE COMMERCIALE** del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto all'attualità pari ad **€ 11.000,00**.

\* \* \*

- **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:** riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori

**STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**

**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI**

**Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it**

**C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721**

catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute: € **1.650,00 #**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si fissa pertanto pari ad: € **9.350,00 #**

**che si arrotondano ad € 9.500,00**

**(diconsi Euro novemilacinquecento/00).**

**ASTE GIUDIZIARIE.it** \* \* \*

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**Bari lì 10 ottobre 2021**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Ugo De Corato**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

11

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009