

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Presidente G.E. Dott. Antonio Ruffino

Proc. n. **206/2025** Reg. Gen. Esec.

Promosso da -

creditore procedente

In danno di -

debitore

COPIA EPURATA DATI DEBITORE E CONFINANTI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, rappresentati da **n. 2** particelle catastali nella certificazione notarile del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, consistono in una unità urbana indipendente su più livelli uso appartamento civile in Casamassima (BA) **foglio 23 particella 1299 sub. 9 graffate particella 1303 sub 3** Natura A2 consistenza 7,5 vani indirizzo via Leonardo da Vinci civico 95 piano T,1,2, e una autorimessa o rimessa in Casamassima (BA) **foglio 23 particella 1299 sub. 12 graffate particella 1303 sub 6** Natura C6 consistenza 52 mq. indirizzo via Leonardo da Vinci civico 97 piano S1, entrambi in piena proprietà 1/1 di e formanti di fatto un distinto lotto nella procedura esecutiva "de quo".

AVVERTENZA

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 26/04/2010 numero di repertorio 77240/26220 Notaio Maddalena Pasquale sede Capurso (BA) trascritto il 11/05/2010 ai



nn. 22363/14645 a favore di , la quota pari a
1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili
siti in Casamassima Foglio 23 Particella 1299 subalterno 9 graffata part. 1303 sub 3,
Casamassima Particella 1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6 contro
.....nato Cod. Fisc.....

LOTTO UNICO

**Unità urbana indipendente su più livelli uso abitazione in Casamassima (BA)
a via Leonardo da Vinci civico 95 p. T-1-2 e civico 97 p.S1 uso autorimessa,
in 1/1 proprietà e uso del debitore.....**

- IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENE

L'identificazione catastale del compendio immobiliare è la seguente: Catasto Fabbricati Comune di Casamassima **foglio di mappa n. 23, particella n. 1299 sub 9 graffata part. 1303 sub 3**, costituente un distinto appartamento indipendente su più livelli con accesso dal civico 95 di via Leonardo da Vinci ubicato in Casamassima (BA) e piano inferiore al civico 97 con accesso dalla rampa al garage, oltre a giardino di pertinenza esclusiva al piano terra anteriore e posteriore **foglio di mappa n. 23, particella n. 1299 sub 12 graffata part. 1303 sub 6**, immobile **non soggetto a spese condominiali posseduto e occupato dal proprietario 1/1..... , nato a Bari il con stato civile celibe**, non gravato da vincoli o oneri, come si rileva dall'allegata certificazione catastale.

In particolare:

A) - **Appartamento per civile abitazione su più livelli**, comunicanti tra loro a mezzo scala interna in pietra di Trani, composto a piano terra da due vani e accessorio, con accesso da via Leonardo da Vinci civico 95, per una superficie lorda di circa mq. 56,40



oltre una veranda anteriore (con affaccio su porzione di giardino esclusivo e rampa), e posteriore con affaccio su giardino privato per una superficie totale di circa mq. 108,24, piano primo con tre vani e accessori e sovrastante piano secondo con soffitta e terrazzo esclusivo della superficie di mq. 27,00.

B) - **locale garage**, dotato di intercapedine anteriore e posteriore, suddiviso in due ambienti della superficie di mq. 56,40 circa, avente accesso dal civico 97 di via Leonardo da Vinci, collegato con l'appartamento innanzi descritto a mezzo scala interna oltre che con rampa di discesa al piano interrato.

La costruzione di quanto in oggetto risulta completata nell'anno 1997.

- DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Trattasi di un fabbricato indipendente su più livelli, facente parte di un complesso a schiera realizzato in zona C/3 e costituito da n. 4 fabbricati autonomi (non realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata), ubicato nella zona periferica posta a Nord-Est del Comune di Casamassima con caratteristiche tipologiche civili composto di piano terra + due piani superiori con piano di copertura a soffitta mansardata e terrazzo esclusivo.

Il fabbricato è ubicato a breve distanza dalla Chiesa Madre di Santa Croce, dal Palazzetto dello Sport "Angelo Pugliese" e dal Centro Storico - Il Paese Azzurro "Città Azzurra", non lontano dagli Uffici Pubblici e Scuole, in prossimità di aree a verde pubblico, in zona residenziale contrassegnata da costruzioni di pregio, dotate di essenziali servizi e attività commerciali.

All'immobile l'accesso è consentito dal civico 95 di via Leonardo da Vinci attraverso un cancello d'ingresso in ferro che immette sul vialetto interno che conduce all'ingresso dell'appartamento.

La struttura di contorno del fabbricato per tutti i piani è costituita da pareti in c.a. a faccia vista tinteggiate, pareti interne con rivestimento mentre i balconi sono contenuti con paretine in c.a. e ringhiere in ferro tinteggiate a smalto colore bianco.



Lo stato di conservazione generale dell'intero complesso è buono.

- CONSISTENZA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

- Appartamento per civile abitazione dispone al **piano terra** un ampio vano ingresso-soggiorno, vano cucina, bagno di servizio e scala interna a servizio del **primo piano** composto da tre vani, disimpegno e bagno principale, **piano secondo** con piccolo vano soffitta mansardato e terrazzo esclusivo (con parziale copertura di struttura in orditura in ferro) sul quale risultano autorizzati e montati pannelli fotovoltaici della potenza di 5 Kw con inverter Solis (Codice POD IT001E703336108 - Codice Impianto IM_2687493) con connessione e immissione in scambio alla rete dal 09-10-2025, oltre al **piano interrato** di un garage e cantinola accessibili da scala interna o tramite rampa carrabile con accesso dal civico 97.

Completano i dati metrici:

- n. 1 atrio-giardino-rampa anteriore di mq. 72,96;
- n. 1 giardino posteriore di mq. 35,28;
- n. 2 balconi (anteriore e posteriore) a piano terra per complessivi mq. 15,12 circa;
- n. 2 balconi (anteriore e posteriore) a piano 1 per complessivi mq. 14,40.

Descrizione delle rifiniture e degli impianti esistenti sull'immobile

- Struttura portante con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento e travetti in c.l.s. armati e gettati in opera, muratura esterna a doppio paramento;
- Intonaco civile interno e pareti tinteggiate;
- Pavimenti interni in gres porcellanato colore grigio screziato dimensione cm. 30 x 30;
- Infissi interni: porta ingresso blindata e porte interne in legno colore ciliegio;
- Infissi esterni: finestre in legno con vetro-camera, avvolgibili esterni in alluminio e grate di protezione in ferro laccate colore beige;



- Impianto elettrico sottotraccia a norma L. n. 46/90 con pulsantiere serie Ticino e video-citofono;
- Impianto idrico-fognante a norma, completi ed allacciati alla rete pubblica;
- Bagno principale rivestito con piastrelle a due colori e mosaico a tozzetti beige di contorno con pezzi igienico-sanitari di serie oltre vasca da bagno;
- Caldaia murale a gas metano;
- Impianto di antifurto perimetrale e video-sorveglianza esterna;
- Grado di rifiniture interne dell'unità immobiliare: buono;
- Garage auto con serranda basculante zincata di chiusura.

- NOTIZIE COMPLEMENTARI DELLA PARTE DESCRITTIVA

Nel corso dei lavori di consulenza si è proceduto all'accertamento documentale della Concessione Edilizia n. 70/1995 del 26-02-1996 e successive varianti n. 35/1998 in data 15-06-1998 e n. 60/1998 in data 14-08-1998, rilasciati dal Comune di Casamassima e inerenti la costruzione di fabbricati per civile abitazione al Lotto "G" del P.d.L. Aresciao. Gli immobili sono pienamente conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, sono muniti di autorizzazione di abitabilità, rilasciata dal Comune di Casamassima in data 17 novembre 1998 e, nonché, vi è conformità catastale.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, è stato formato un unico lotto di vendita di cui allo schema di bando che si consegna insieme al presente elaborato, su foglio a parte.

CONFINI CATASTALI

L'identificazione catastale del compendio immobiliare, ricadente in Zona di Completamento C/3 del P.R.G. del Comune di Casamassima, è la seguente:



Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima (BA), foglio **23**, particella:

1299 subalterno 9 graffata part. 1303 sub 3, via L. da Vinci n. 95 p. T-1-2, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 7,5, Totale mq. 160 escluse aree scoperte 135 mq. Rc. €. 697,22;

1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6, via L. da Vinci n. 97 p. S1, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq. 52 Totale mq. 52 Rc. €. 80,57;

Confinante l'unità urbana con via....., proprietà Comune di....., salvo altri.

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva si precisa che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Sussiste continuità nelle trascrizioni di atto di acquisto originario per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'immobile "de quo" è pervenuto a....., per l'intera piena proprietà, per atto compravendita del 07/12/2007 numero di repertorio 74485/24235, a rogito Notaio Maddalena Pasquale, trascritto il 12/12/2007 nn. 66387/41817, da potere di

....., la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili in Casamassima Foglio 23 Particella 1299 subalterno 9 graffata part. 1303 sub 3, Casamassima Particella 1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6 è pervenuta per atto di compravendita del 25/05/1998 numero di repertorio 2209 Notaio Simone Gisella sede Sannicandro di Bari (BA) trascritto il 03/06/1998 nn. 17376/12603 da potere di



Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 26/04/2010 numero di repertorio 77240/26220 Notaio Maddalena Pasquale sede Capurso (BA) trascritto il 11/05/2010 ai nn. 22363/14645 a favore di , la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti in Casamassima Foglio 23 Particella 1299 subalterno 9 graffata part. 1303 sub 3, Casamassima Particella 1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6 contro nato il Cod. Fisc.....

Si precisa, infine, che alla data del **14-10-2025** non sussistevano sugli immobili pignoramenti o ipoteche, nonché trascrizioni o iscrizioni effettuate in data successiva.

STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

INDAGINI, RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare, oggetto di valutazione, manifesta la presenza di due distinte unità che nell'autonomia funzionale assolvono destinazione di abitazione e garage.-

Pertanto con riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni simili ubicati nella zona oggetto di stima, tenuto conto della superficie lorda totale, della configurazione e posizione, della vetustà e stato di conservazione, del grado di commerciabilità del bene, fatte le dovute aggiunte e detrazioni all'adottato **procedimento di stima sintetico-comparativo**, del considerato **aspetto economico più probabile valore di mercato**, considerando come parametro di comparazione per gli immobili la superficie espressa in metri quadrati (mq.), si determina come valore unitario medio pari a:

- **€. 1.450,00 a mq. per l'appartamento;**
- **€. 700,00 a mq. per il box auto normale;**
- **€. 500,00 a mq. per balconi, verande e terrazzo.-**

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato immobiliari, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Casamassima (BA),



anno 2024 - Semestre 2, fascia/zona Centrale B2, nella microzona catastale 1 in cui ricade l'immobile, attribuiscono i seguenti valori:

Abitazione tipo civile: minimo €. 1.050 a mq. massimo €. 1.300 a mq.;

Verande e balconi: minimo €. 350 a mq. massimo €. 450 a mq.;

Box-garage: minimo €. 400 a mq. massimo €. 550 a mq.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il valore di mercato dell'intero immobile oggetto di procedura, come innanzi descritto, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è determinato dal seguente conteggio:

- 1) Appartamento p. T-1 mq. 112,80 x €. 1.232/mq... = **€. 138.969,00** per superficie lorda;
- 2) Terrazzo e vano soffitta mq. 31,00/2 x €. 425/mq.= **€. 6.587,00** per superficie lorda;
- 3) Garage-cantinola mq. 56,40 x €. 595/mq..... = **€. 33.558,00** per superficie lorda;
- 2) Balconi-atrio-giardino mq. 123,36/3 x €. 425/mq...= **€. 17.476,00** per superficie lorda;

Per un valore di mercato complessivo all'attualità di €. 196.590,00= (Euro Centonovantaseimilacinquecentonovanta/zero)

FORMALITA' ESISTENTI SULL'IMMOBILE

Lotto unico e indivisibile costituito da un'unità urbana a uso abitazione sita in Casamassima (BA) con accesso da via Leonardo da Vinci n. 95 piano T-1-2 e inferiore ad uso autorimessa con accesso da via L. da Vinci n. 97 piano S1, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 23 Particella 1299 subalterno 9 graffata part. 1303 sub 3 e Particella 1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6:

- **ISCRIZIONE NN. 66388/14452 del 12/12/2007** Ipoteca volontaria nascente da concessione garanzia di mutuo del 12/12/2007 numero di repertorio 74486/24236 Notaio Maddalena Pasquale sede Capurso (BA) a favore di ING DIRECT N.V. sede di Milano Codice fiscale 97269590150 (Domicilio ipotecario



eletto Milano, via Arbe n. 49), contro nato il a Bari
Codice fiscale capitale €. 100.000,00 Totale €. 200.000,00
Durata 20 anni.

Grava su Casamassima Foglio 23 Particella 1299 subalterno 9 graffata part. 1303
sub 3 e Particella 1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6;

- **TRASCRIZIONE NN. 26705/20161 del 27/05/2025** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 05/05/2025 Numero di repertorio 4450 emesso da Uff. Giudiziario Corte di Appello di Bari sede di Bari a favore di ING DIRECT N.V. sede di Milano Codice fiscale 11241140158 (Richiedente: Europa C.S. Srl per ING BANK N.V. Viale Fulvio Testi 250 Milano), contro nato il Codice fiscale.....

Grava su Casamassima Foglio 23 Particella 1299 subalterno 9 graffata part. 1303
sub 3 e Particella 1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la **procedura esecutiva n. 206/2025**, nel dare atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificati nella certificazione notarile sostitutiva del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), a seguito dell'esperito sopralluogo del 22-09-2025 eseguito insieme al Custode Avv. Antonio De Venere, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati, con riferimento a recenti compravendite di unità immobiliari similari ubicate nella stessa zona e alle indagini afferenti le quotazioni di mercato 2° semestre anno 2024, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle dotazioni



esistenti (fotovoltaico da 6 Kw), del buono stato di rifiniture, della ubicazione ed esposizione, della buona commerciabilità del bene, considerando, altresì, che il fabbricato non è dotato di ascensore, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto Esperto Stimatore dottore agronomo Francesco Tafuni, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 137 della categoria "Dottori Agronomi e Forestali"

DETERMINA

* che il più probabile valore di mercato all'attualità da attribuire all'unità immobiliare ubicata in Casamassima (BA) a via Leonardo da Vinci civici 95-97, piano T-1-2-S1, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima (BA) Foglio 23 Particella 1299 subalterno 9 graffata part. 1303 sub 3, Casamassima Particella 1299 subalterno 12 graffata part. 1303 sub 6, della superficie di piano T-1 di circa **mq. 112,80**, piano copertura a soffitta e terrazzo di **mq. 31,00**, piano S1 con cantinola e autorimessa della superficie di **mq. 56,40** circa, con atrio e giardino anteriore oltre giardino posteriore di circa **mq. 108,24**, formante un lotto immobiliare non divisibile rappresentato da un appartamento di vani 7,5, con dotazione di autorimessa al piano interrato (H= 2,45 mt.), **di proprietà 1/1 e in uso del Signor.....** , nato..... , stato civile celibe, è stimato all'attualità per complessivi **EURO 196.590,00= (Euro Centonovantaseimilacinquecentonovanta/zero)** con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

Infine, il sottoscritto Esperto Stimatore riguardo al mandato conferito dal Presidente Giudice Esecutore Dott. Antonio Ruffino, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.



Ringrazio e ossequio.-

Altamura, 14-10-2025.

ESPERTO STIMATORE
(dott. agr. Francesco Tafuni)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

ELENCO ALLEGATI

- AII. 1** – n. 18 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- AII. 2** – copia accatastamento unità immobiliare urbana Fg. 23 part. 1299;
- AII. 3** – visura storica catastale per immobile;
- AII. 4** – copia atto compravendita e abitabilità del compendio immobiliare;
- AII. 5** – certif. stato civile Comune di Casamassima;
- AII. 6** – visura Conservatoria RR.II. alla data del 14-10-2025;
- AII. 7** – n. 1 copia epurata generalità debitori e confinanti;
- AII. 8** – n. 1 schema bando vendita;
- AII. 9** – check-list sistema Conservatoria;

