

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**

In danno di:

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**

R.G.: **428/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**, il giudice delegato **dott. RUFFINO** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione, strutturata per risposta puntuale ai quesiti numerati nel *Verbale di giuramento* e che, pertanto, si danno per noti ove, nella presente, non esplicitamente richiamati.

PREMESSA

La **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**, con sede a Napoli, c.f. 05828330638, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione, in data 19.10.2022 al n. R.G. 53381 e R.P. 39257, di atto di pignoramento a proprio favore e contro il sig.**

, sui

seguenti immobili:



“Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A048 – ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana- Foglio 46 Particella 1287 Subalterno 2

Natura A5 – ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 1,5

ULTRAPOPOLARE

Indirizzo VIA TOMMASO AMENDONI *N. civico* 32

Piano 1-2 ”

Immobile n. 2

Comune A048 – ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana- Foglio 46 Particella 1287 Subalterno 1

Natura C6– STALLE, SCUDERIE

RIMESSA, AUTORIMESSA Consistenza 29 mq

Indirizzo VIA TOMMASO AMENDONI *N. civico* 35

Piano T ”

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL’ESPERTO CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare la certificazione notarile ex art. 567 co.2 c.p.c., nonché dall’ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità del debitore esecutato.**

PROVENIENZA AL VENTENNIO

Gli immobili pignorati appartengono al sig.



, per la quota dell'intero in piena proprietà.
Pervenuti al sig.ri , a seguito di acquisto fattone dalle sigg.re

che vendevano in ragione di 1/2
(un mezzo) di piena proprietà ciascuno, con atto di compravendita del
21.10.2010 a rogito per notaio in Bari Francesco Reboli, repertorio
528829/31435, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il
26/10/2010 ai nn. 48206/30431. (V. documentazione agli atti).

Le sigg.re erano in possesso dei detti
immobili, per la quota pari a 1/6 (un sesto) di proprietà ciascuna, a seguito
di successione in morte di

e deceduta il ,
registrata il 27.07.2007 al Numero di repertorio 45/118 Ufficio del Registro
di Gioia del Colle (Ba), trascritta il 19/10/2007 ai nn. 56126/35021 devoluta
per legge.

Alle sigg.re , detti
immobili, per la quota pari a 1/3 (un terzo) di proprietà ciascuna, a seguito
di successione in morte di , gli immobili in stima censiti in
Catasto:

- al fg. 46, part. 1287, sub 2, cat. A5, consistenza vani 1,5, rendita euro
59,65 via Tommaso Amendoni, civ. 32, piano 1°-2°;
- al fg. 46, part. 1287, sub. 1, cat. C6, consistenza 29 mq, rendita euro 61,41
via Tommaso Amendoni, civ. 35, piano terra.



Gli stessi erano pervenuti per successione in morte del sig.

deceduto in Modugno il registrata il
21.06.2007 al numero di repertorio 53/116 Ufficio del Registro di Gioia del
Colle (Ba), trascritta il 24.08.2007 ai nn. 47677/30398 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 29.04.2009 ai nn. 17935/12365 accettazione tacita
dell'eredità in morte di

, da parte degli eredi sigg.re
nascente da atto per notaio in Bari dott.
Petrera Francesco Paolo del 22.04.2009.

Al sig. la quota intera di proprietà degli immobili oggetto
di esecuzione è pervenuta come segue:

- per i diritti di 1/3 di piena proprietà, in forza di atto di donazione del
08.07.1950 atto per notaio Giovanni Sagges in Gioia del Colle
trascritto il 13.07.1950 ai nn. 16985/15697 da potere di
;
- per i restanti diritti di 2/3 di piena proprietà, in forza di atto di
divisione del 08.07.1950 atto per notaio Giovanni Sagges in Gioia
del Colle trascritto il 13.07.1950 ai nn. 16990/15702 da potere di

**

**Formalità pregiudizievoli (nel ventennio anteriore alla trascrizione del
pignoramento)**

- **Bari – 19.10.2022 - nn. 53381/39257: Trascrizione – a favore di**



AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A, con sede a Napoli, c.f. 05828330638 **e contro** il sig.

– **di atto di pignoramento** immobiliare sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

- **Bari – 09.11.2012- nn. 42392/5115: Iscrizione** – a favore della **EQUITALIA SUD S.P.A.** con sede a Roma, codice fiscale 11210661002 - domicilio ipotecario eletto in Bari a Via Demetrio Marin, civ.3, **contro**

, di ipoteca capitale € 75.069,62 Totale €150.139,24– di ipoteca legale sull’immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

- **Bari – 26.10.2010 - nn. 48207/11237: Iscrizione** – a favore della **BANCAPULIA S.P.A.** con sede in San Severo (Fg), codice fiscale 00148520711, con domicilio ipotecario eletto San Severo, Via Tiberio Solis, 40, **e contro**

, di ipoteca capitale € 85.000,00 Totale €153.000,00 della durata di 30 anni – di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN STIMA

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento è stato formato un **LOTTO UNICO**, costituito dal fabbricato così come di seguito



descritto:

LOTTO UNICO

In Acquaviva delle Fonti (BA), alla via Tommaso Amendoni, civ. 32-33, piena proprietà di fabbricato composto da p.t., 1° e sovrastante soffitta (alla dell'accesso la copertura precaria della soffitta risultava crollata; V. doc. fotografica allegata) e terrazzo a livello, di consistenza 1,5 vani, con accesso dai civ. 32-33; confinante con via Tommaso Amendoni, L'Abbate Anna o suoi aventi causa, salvo altri; censito in Catasto al fg. 46, part. 1287, sub. 2, cat. A5, classe 4, consistenza vani 1,5, rendita 59,65 via Tommaso Amendoni, civ. 32, piano 1°-2°, oltre ad autorimessa a piano terra, di consistenza 29 mq con accesso dal civ. 32, in Catasto al fg. 46, part. 1287, sub. 1, cat. C6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 61,41 via Tommaso Amendoni, civ. 35, piano T.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato costituente l'immobile oggetto di perizia è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967 come si evince dalla documentazione catastale (in particolare planimetria), dalla tipologia (tipica del tessuto urbano di appartenenza), stato e vetustà dello stesso, nonché dall'atto di provenienza a firma notaio Francesco Reboli, repertorio 528829/31435, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 26 /10/2010 ai nn. 48206/30431. (V. documentazione agli atti).

Si precisa inoltre che, per quel che concerne la descrizione della distribuzione interna dell'immobile, essa è da riferirsi unicamente al piano terra, in quanto unica porzione del fabbricato in stima accessibile al CTU alla data del sopralluogo, ciò a causa della non più esistenza, alla data dell'accesso, del corpo scala di collegamento al sovrastante primo piano (V.



documentazione fotografica). Pertanto il CTU non può che fare riferimento alla documentazione reperita presso i competenti Uffici (**V. doc. allegata alla presente CTU**) ed, in particolare, alla planimetria catastale depositata presso l’Agenzia del Territorio di Bari ed alla documentazione fotografica reperita dal sottoscritto nel corso del sopralluogo effettuata (V. anche verbale sopralluogo).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’IMMOBILE

L’immobile in stima (LOTTO UNICO) risulta iscritto in catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA): al fg. 46, part. 1287, sub. 2, cat. A5, classe 4, consistenza vani 1,5, rendita 59,65 via Tommaso Amendoni, civ. 32, piano 1°-2°; al fg. 46, part. 1287, sub. 1, cat. C6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 61,41 via Tommaso Amendoni, civ. 35, piano T.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL’ IMMOBILE COSTITUENTE

IL LOTTO UNICO

Il fabbricato oggetto di stima è collocato in posizione centrale ed appartenente al nucleo dell’abitato urbano del Comune di Acquaviva delle Fonti, in prossimità della Concattedrale di Sant’Eustachio Martire e Piazza Vittorio Emanuele II. In particolare, lo stesso consiste in un fabbricato di antica costruzione, del tutto indipendente posto su più livelli: il piano terra, avente accesso dal portoncino ligneo al civ. 33, si compone di un vano con adiacente corpo scala (crollato) di collegamento con i piani superiori; il primo piano, con accesso dal corpo scala posto al civ. 32, composto di un vano con adiacente corpo scala (non più esistente) ed un secondo piano costituito da soffitta (con copertura precaria crollata) e terrazzo a livello



avente affaccio sulla pubblica via Amendoni su cui prospetta il fabbricato.

destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione
Primo piano	28,00	100%	28,00	Sud
Locale garage a piano terra, incluso corpo scala	31,40	65%	20,40	Sud
Soffitta (copertura precaria crollata) e terrazza a livello	33,00	30%	9,90	Sud
Muri esterni	2,00	100%	2,00	-
Muri di confine	8,00	50%	4,00	-
Superficie commerciale equivalente totale			64,30	-
Esposizione globale	Sud			
Condizioni globali di manutenzione	pessime			

Caratteristiche strutturali e condominiali del bene:

- edificio realizzato con struttura in muratura portante;
- solai laterocementizio a piano primo e copertura mista a piano terra;
- pareti esterne rivestite a civile.

STATO DI POSSESSO DEI BENI IN STIMA

L'immobile in stima, alla data del sopralluogo svolto dal CTU e come si evince dalla documentazione fotografica versa in **totale stato di abbandono ed in pessimo stato.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO DI VENDITA

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni;



- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione del locale al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Bari – 19.10.2022 - nn. 53381/39257: Trascrizione** – a favore di **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, con sede a Napoli, c.f. 05828330638 e contro il sig. _____,

– di atto di pignoramento immobiliare sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Bari – 09.11.2012- nn. 42392/5115: Iscrizione** – a favore della **EQUITALIA SUD S.P.A.** con sede a Roma, codice fiscale 11210661002 - domicilio ipotecario eletto in Bari a Via Demetrio Marin, civ.3, contro _____,

di ipoteca capitale € 75.069,62 Totale €150.139,24– di ipoteca legale sull’immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

- **Bari – 26.10.2010 - nn. 48207/11237: Iscrizione** – a favore della **BANCAPULIA S.P.A.** con sede in San Severo (Fg), codice fiscale 00148520711, con domicilio ipotecario eletto San Severo, Via Tiberio Solis, 40, e contro _____,

di ipoteca capitale € 85.000,00 Totale _____



€153.000,00 della durata di 30 anni – di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Criteri di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, stabilito i seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;
- stato di conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;
- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Agenzie immobiliari di zona e/o presenti su rete Internet, OMI dell'Agenzia del Territorio, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per fabbricati della stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 800,00 €/mq e € 1.100,00 €/mq di superficie commerciale. Alla luce di



tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la centralità della collocazione del bene oggetto di stima appartenente al nucleo dell'abitato urbano di Acquaviva delle Fonti, ovvero posto in prossimità della Concattedrale di Sant'Eustachio Martire e Piazza Vittorio Emanuele II, la destinazione d'uso, il pessimo stato di conservazione, la consistenza, la potenzialità d'uso dell'immobile e la sua totale indipendenza e dislocazione su più livelli, le risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 650,00 €/mq.

Valutazione di mercato del bene costituente il LOTTO di vendita

Stima sintetica comparativa.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti. Il valore di mercato così determinato è da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Identif. bene	destinazione	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore unitario	Valore complessivo (Euro)
LOTTO UNICO	Fabbricato costituito da garage a piano terra , 1° piano e soffitta (copertura precaria crollata) e terrazzo a livello a 2° piano	64,30	650 €/mq	41.795,00
TOTALE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'				Euro 41.795
LOTTO UNICO				

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato dell'immobile secondo il seguente criterio:
 “...omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di



tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ...omissis..."

pertanto: Euro 41.795,00 * 0,85 = Euro 35.525,75

arrotondabile a Euro 35.500,00 (trentacinquemilaeurocinquecento/00)

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito. Allegati:

- 1) **Verbale di sopralluogo;**
- 2) **Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari;**
- 3) **Stralcio di mappa catastale; visure catastali degli immobili oggetto di stima;**
- 4) **Planimetrie catastale immobili;**
- 5) **Copia atto di compravendita del 21.10.2010 notaio Reboli, rep. 528829/31435, tras. a Bari il 26 /10/2010 ai nn. 48206/30431.**
- 6) **Comunicazioni alle parti;**
- 7) **Documentazione fotografica (n. 27 foto).**

Triggiano, li 03 giugno 2023

il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Raffaella Coronelli

