

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa M. Cavallo

Procedura : n° 457/2024 R.G.Es.

Creditore procedente : "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A."

Avv. : Avv. Leonardo Patroni Griffi

Debitori Esecutati : *OMISSIS*

E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE DI STIMA

VERSIONE PRIVACY



INDICE

1.	<u>PREMESSA</u>	3
2.	<u>MANDATO</u>	3
3.	<u>DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI</u>	9
4.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	9
5.	<u>RELAZIONE ESTIMATIVA</u>	10
6.	<u>INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u>	10
7.	<u>DEFINIZIONE DEI LOTTI</u>	11
8.	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI</u>	12
9.	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</u>	14
10.	<u>SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE</u>	18
11.	<u>STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE</u>	19
12.	<u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u>	19
13.	<u>PROVENIENZA</u>	20
14.	<u>FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE</u>	22
15.	<u>STIMA</u>	24
16.	<u>CONCLUSIONI</u>	25



PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Cavallo del 13/09/2025, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. In data 18/09/2025 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito. Con lo stesso provvedimento veniva nominato nella medesima Procedura, quale Custode, l'Avv. Salvatore Conticchio.

MANDATO

Il G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. : esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato



trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno,



di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori



elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera



distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima



loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.



PERIZIA DI STIMA

Documenti Acquisiti e Prodotti

All. A (Verbali Sopralluoghi, Documentazione Anagrafica);

All. B (Visure Storiche e Planimetria Catastale);

All. C (Documenti UTC)

All. D (Documentazione Ipotecaria e Registro);

All. E (Tabella Superfici Immobile);

All. F (Rilievo fotografico);

All. G (Check list sistema conservatoria);

All. H (Elenco Immobili)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, preliminarmente, ha eseguito lo studio approfondito dei documenti scaricati dal fascicolo digitale, ha acquisito visure catastali, richiesto documentazione presso l'Anagrafe - Ufficio di Stato Civile del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba) oltre a concordare con il Custode Avv. Conticchio il primo accesso per il giorno 14 ottobre 2025 risultato infruttuoso per l'assenza di soggetti legittimati a consentire l'accesso, ed il secondo accesso per il giorno 28 ottobre quando l'Avv. Elisabetta Fronzini, in qualità di delegata dei proprietari esecutati, ha consentito l'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento (All.A: Verbali di accesso), quando la scrivente ha preliminarmente svolto un'attenta ispezione delle caratteristiche dell'immobile, per poi eseguire rilievo metrico e fotografico dello stesso oltre a verificare presenza e stato degli impianti tecnologici presenti. Contestualmente l'Avv. Conticchio, in qualità di Custode, procedeva ad informare la parte debitrice delle rispettive nomine e dei compiti in capo agli ausiliari del Giudice nonché dei doveri degli esecutati.

La scrivente ha acquisito documentazione presso l'Agenzia delle Entrate-Registro, presso l'Archivio Notarile di Bari, presso l'U.T.C. del Comune di Acquaviva delle Fonti, documentazione ed informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta.



RELAZIONE ESTIMATIVA

Preliminarmente si precisa quanto richiesto:

- 1) Il Creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione Storica Catastale risalente anteriormente alla data del pignoramento e riportante gli esatti dati catastali attuali e storici ;
- 3) Il Creditore procedente ha depositato mappa catastale;
- 4) Il Creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico;
- 5) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile dei debitori, acquisite ed allegate (All. A) dalla scrivente. Dalla documentazione acquisita i debitori

OMISSIS

e

OMISSIS

risultano coniugati dal 10/07/2000 in regime di comunione dei beni. Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, al 30/09/2025, risultano residenti

OMISSIS

(All. A)

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento emesso da UNEP - Bari Corte d'Appello di Bari con repertorio N. 10684 del 16/10/2024 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 06/11/2024 con nn. 53299/40646 contro

OMISSIS

e

OMISSIS

, per la quota pari ad 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli CF: 05828330638 per il diritto di proprietà, in esso così individuato e così costituito: "in Acquaviva delle Fonti (BA) al Vico III Sant'Agostino n. 4-6 *casa per civile abitazione composta da un vano e wc posti al piano terra, un vano, wc e disimpegno posti al primo piano, soffitta, disimpegno e terrazzo a livello posti al secondo piano confinante con Vico III Sant'Agostino, con*

10/25

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it



proprietà OMISSIS con proprietà OMISSIS, censita in Catasto al foglio 46, particella 103
sub 1 Vico III Sant'Agostino n. 3-6, piano T-1-2, categoria A/4, vani 4, rendita € 247,90

DEFINIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

a) abitazione popolare sita in Acquaviva delle Fonti (BA) al Vico III Sant'Agostino n. 3-6
allibrato al foglio 46, part. 103, sub. 1, P. T-1-2, categoria A/4, vani 4, rendita € 247,90

~~~~~

**TABELLA SUPERFICI IMMOBILE**  
**Vico III via Sant'Agostino nn. 4-6 Acquaviva delle Fonti 70021 (BA)**

| Ambienti appartamento                 | Superfici nette<br>m <sup>2</sup> | Coeff. correttivo<br>% | Superfici nette ponderate<br>m <sup>2</sup> | Altezza interna lorda<br>m | Piano   | Esposizione |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|---------|-------------|
| Vano cucina-pranzo                    | 24,00                             | 100%                   | 24,00                                       | 2,50                       | T       | Nord        |
| Vano bagno                            | 2,80                              | 100%                   | 2,80                                        | 2,50                       | T       | Nord        |
| Vano scala 1 di 3                     | 1,60                              | 100%                   | 1,60                                        | -                          | T-1°-2° | interno     |
| Disimpegno                            | 2,70                              | 100%                   | 2,70                                        | 2,75                       | 1°      | interno     |
| Vano letto                            | 21,40                             | 100%                   | 21,40                                       | 2,75                       | 1°      | Nord        |
| Vano bagno                            | 3,20                              | 100%                   | 3,20                                        | 2,75                       | 1°      | Nord        |
| Vano scala 2 di 3                     | 1,60                              | 100%                   | 1,60                                        | -                          | T-1°-2° | Ovest       |
| Disimpegno                            | 0,90                              | 100%                   | 0,90                                        | 2,75                       | 2°      | Ovest       |
| Vano soffitta                         | 8,40                              | 25%                    | 2,10                                        | 2,60                       | 2°      | Nord        |
| <b>Totale Sup. interna netta</b>      | <b>66,60</b>                      |                        | <b>58,20</b>                                |                            |         |             |
| <b>Totale Sup. Lorda Coperta</b>      |                                   |                        | <b><u>79 m<sup>2</sup></u></b>              |                            |         |             |
| <b>Pertinenze esclusive di ornam.</b> |                                   |                        |                                             |                            |         |             |
| Terrazzo                              | 19,30                             | 30%                    | 5,79                                        |                            | 2°      | Nord        |
| Scala esterna e ballatoio             | 3,55                              | 30%                    | 1,07                                        |                            | T-1°    | Nord        |
| <b>Tot. Sup. Pertinenze esclusive</b> | <b>22,85</b>                      |                        | <b>6,86</b>                                 |                            |         |             |

**Totale superficie commerciale (OMI)**

**86 m<sup>2</sup>**



## **RELAZIONE ESTIMATIVA:**

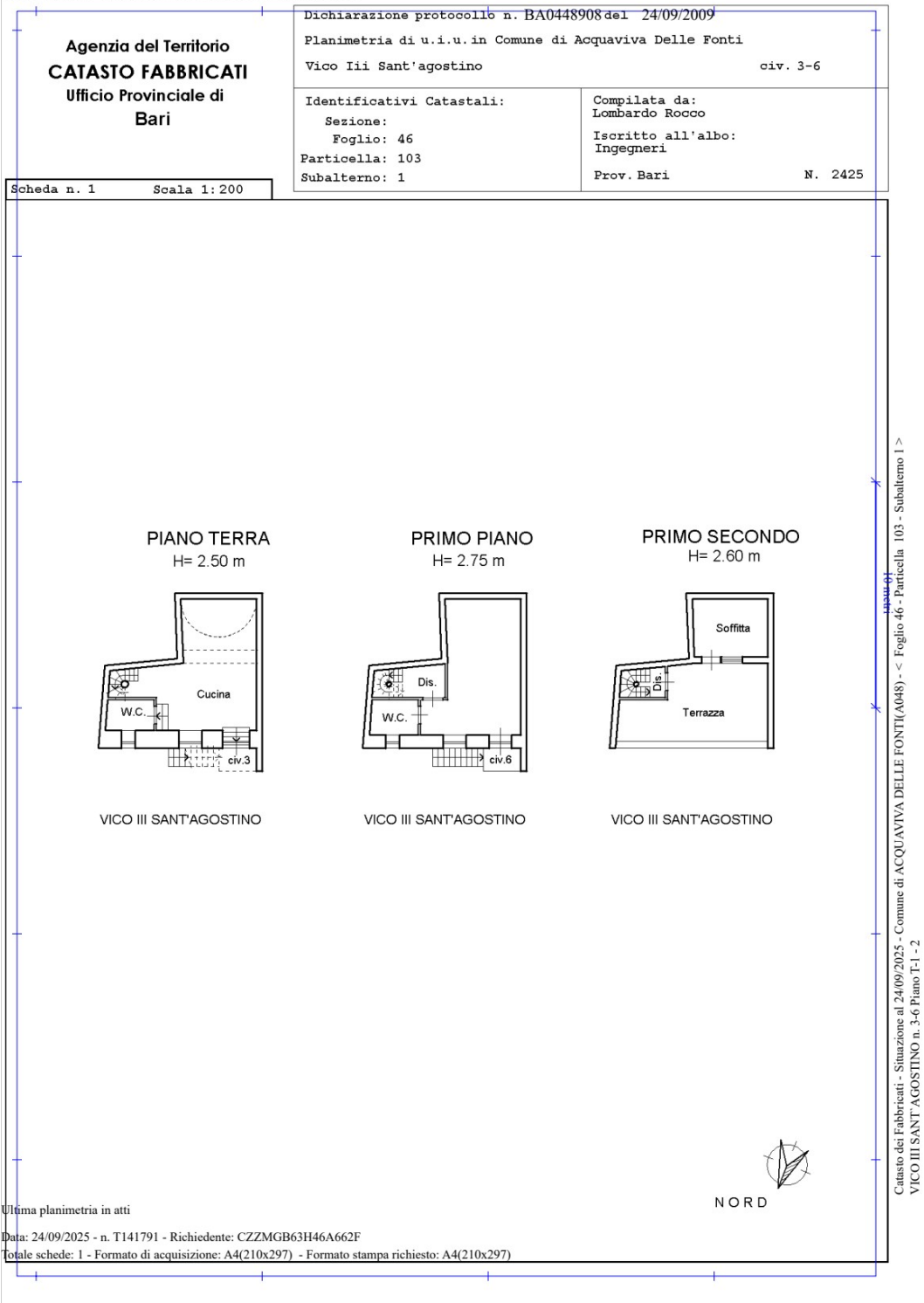
### **LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:**

Prenimamente si precisa che, stanti le condizioni d'uso dell'immobile e le modalità in cui sono stati effettuati gli accessi, non si è potuto ispezionare completamente gli ambienti ingombri di masserizie accatastate. Pertanto si descrive quanto si è riusciti a visionare e rilevare.

Trattasi di una casa d'abitazione sita nel comune di Acquaviva delle Fonti (Ba), zona centro storico entro la cortina muraria dell'abitato antico nelle immediate vicinanze di Porta San Pietro che immette sull'estramurale che circonda il nucleo antico ed è via di comunicazione con l'espansione urbana moderna. La zona, in quanto centrale, è dotata di servizi commerciali, infrastrutturali e alla residenza a scala locale. Consiste in un'abitazione popolare con ingresso attraverso un vicolo che si diparte dalla Via Sant'Agostino che corre concentrica alla cortina muraria storica. Nel vicolo sono presenti gli accessi di altre unità abitative simili. (All. F: foto nn. 1-4) L'immobile staggito ha ingresso sia da piano terra che da piano primo salendo un rampa di scale scoperta che conduce ad un pianerottolo sul quale aprono due porte, una che immette al primo piano dell'abitazione oggetto di stima e l'altro che dà accesso ad altro immobile confinante. L'abitazione affaccia verso Nord sul cortiletto, costituente la parte terminale del vicolo, confina ad Est con altro immobile simile allibrato al medesimo foglio, particella 102 sub 1 a piano terra e sub 2 a 1° piano ambedue di proprietà di *OMISSIS*, ad Ovest con altro immobile simile allibrato al medesimo foglio, particella 104 sub 2 a piano terra e 1° piano di proprietà di *OMISSIS*, a Sud in parte con altro immobile simile allibrato al medesimo foglio, particella 158 sub 2 ed in parte con particella 85 ambedue di proprietà di *OMISSIS*.





Planimetria Catastale conforme stato dei luoghi



## **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La casa d'abitazione consta, a piano terra, di un vano adibito a cucina-pranzo, con accesso diretto dal vicolo III Sant'Agostino, (All.F: foto nn. 5,6) ed un piccolo bagno. L'ambiente cucina ha quota di calpestio di poco sottoposta al piano stradale (All.F: foto n. 40). Ha soffitto piano con un grande arco a tutto sesto che divide il vano in due ambienti, Prende aria e luce attraverso la porta d'ingresso chiusa da infisso in ferro e vetro e attraverso una piccola finestra, posta sulla stessa parete, e chiusa da infisso in ferro e protetta da inferiata. La parete attrezzata con gli impianti della cucina è rivestita con ceramica chiara. La pavimentazione è in ceramica le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato di bianco. Sulla sinistra dell'ingresso è presente la porta del vano bagno che si raggiunge salendo 3 gradini rivestiti in marmo con venature grigie. Il bagno è poco aerato ed illuminato attraverso una finestrella chiusa da infisso in ferro e vetro con scuri. E' dotato di lavabo, tazza e box doccia in alluminio e metacrilato. I rivestimenti a parete e pavimento sono in ceramica chiara e i sanitari sono bianchi. (All.F: foto nn. 30-41) Attraverso una stretta scala a chiocciola in metallo, posta lateralmente al vano bagno, si raggiunge il primo piano che consta di un secondo vano destinato ad ambiente letto con entrostante un vano bagno. Il vano letto prende aria e luce dalla porta d'ingresso chiusa da infisso in metallo e vetro con scuri e zanzariera e da una finestra a tutta altezza, anch'essa in metallo e vetro con scuri ed inferiata di sicurezza. Le pareti ed il soffitto piano sono finite ad intonaco e tinteggiate di bianco, il pavimento è in ceramica grigia. Il piccolo bagno, rifinito come quello presente al piano terra, è dotato di tazza e bide e manca di lavabo e doccia. (All.F: foto nn. 7-18) Lateralmente alla porta del bagno è presente una seconda porta che immette ad un piccolo disimpegno dove è presente la scala a chiocciola che prosegue raggiungendo un piccolo torrino che immette sul lastrico solare attraverso un infisso in alluminio e vetro protetto da inferiata. (All.F: foto nn. 19-20) Il lastrico verso nord affaccia sul Vico III con una protezione costituita da ringhiera metallica, verso est e verso ovest confina con gli immobili già individuati mentre verso sud è presente un volume, individuato come soffitta, aerato ed illuminato attraverso la porta d'ingresso ed una finestra adiacente chiuse da infisso in metallo e vetro. All'interno dell'ambiente è presente una parete attrezzata con gli attacchi



idraulici e la caldaia dell'impianto di riscaldamento alimentato da gas addotto da rete urbana di distribuzione. (All.F: foto nn. 21-28)

La qualità delle finiture dell'immobile è mediocre e la manutenzione scadente.

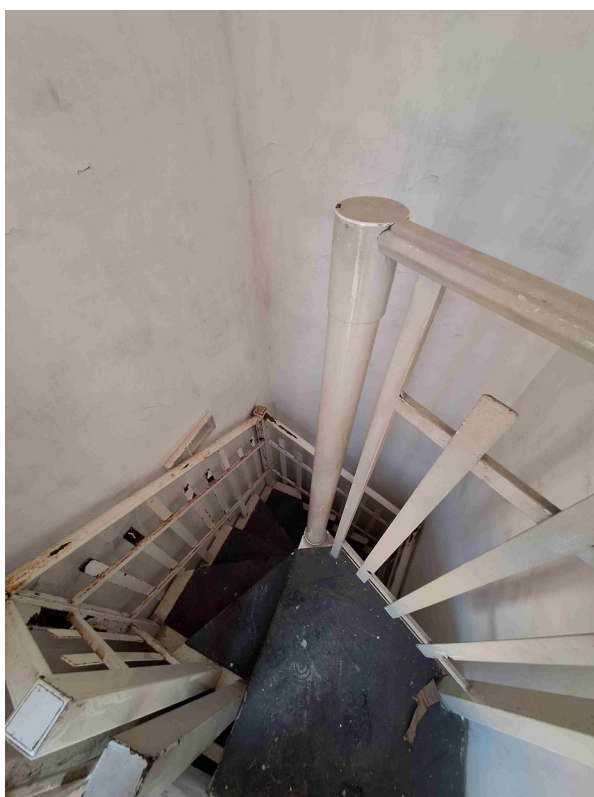
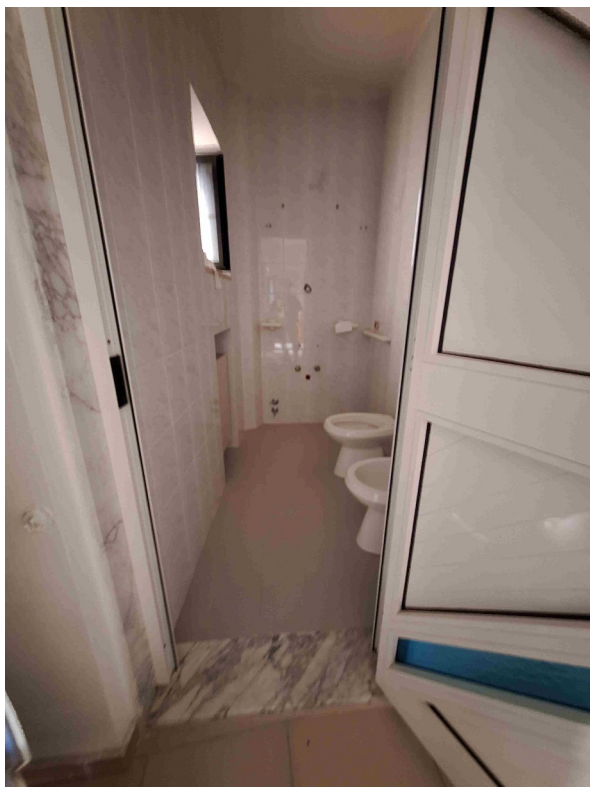
L'edificio, nel suo insieme, mostra quadri di degrado delle finiture dei prospetti (All.F: foto nn. 5,24) Si precisa ed evidenzia che, stante le evidenti condizioni in cui l'immobile è tenuto, la scrivente non ha potuto acquisire ulteriori informazioni sulle caratteristiche e dotazioni dello stesso. L'altezza netta interna misurata a piano terra è di m 2,50 mentre a piano 1° è di m 2,75 e la soffitta m 2,60. L'impianto elettrico con luci di emergenza e citofonico sono presenti ma non si è potuto verificare il funzionamento non essendo presente l'allaccio alla rete.

E' presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti e generatore di calore alimentato a gas da rete urbana di distribuzione con scarico dei fumi a parete sul lastrico solare. Gli impianti idrico e fognante sono regolarmente collegati alle rispettive reti urbane attraverso gli impianti che corrono lungo il Vico III. Gli allacci idrici sono dotati di contatori individuali dei consumi. Non è presente condominio essendo le unità immobiliari autonome negli ingressi e negli impianti.



Urbanisticamente ricade in zona A1 omogenea del PRG. L'area non è caratterizzata da alcun indice di pericolosità idraulica nè geomorfologica nel PAI. E' classificata nel PPTR come Componente storico culturale UCP Città consolidata, nel PUT Territori Costruiti, La superficie commerciale catastale è di 86 m<sup>2</sup> complessivi e di 79 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte.







### **SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE**

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....Vico III Sant'Agostino n. 3-6
- Piano.....T - 1 - 2
- Comune.....Acquaviva delle Fonti (A048) (BA)
- Sezione Urbana.....----
- Foglio..... 46
- Particella.....103
- Subalterno..... 1
- Categoria Catastale.....A/4
- Classe .....4
- Consistenza.....4 vani
- Superficie catastale .....86 mq escluse aree scoperte 79 mq
- Rendita Catastale..... Euro 247,90
- Intestazione: 1. *OMISSIS*



;

2.

OMISSIS

;

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata.(All.B)

### **STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile, alla data dell'impianto meccanografico 1987, era allibrato al foglio 46 particella 103 senza sub all'indirizzo Via Sant'Agostino n. 4-6, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 1,5 vani di proprietà di OMISSIS ;

Alla data del 07/04/1998, senza alcuna ulteriore modifica, la proprietà dell'immobile passa a OMISSIS ;

Alla data del 24/09/2009 viene presentata Pratica n. BA0448908 in atti dal 24/09/2009 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA a seguito della quale pratica l'immobile risulta allibrato con Foglio 46 Particella 103 Subalterno 1 Vico III Sant'Agostino n. 3-6 Piano T-1 – 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,0 vani;

In data 24/09/2010, a seguito di variazione di classamento, l'immobile passa da classe A/6 a classe A/4;

Alla data dell' 08/09/2010, senza alcuna altra modifica, la proprietà passa a

OMISSIS

1/2

ciascuno;

A seguito di deposito della planimetria in data 24/09/2009, dal 09/11/2015 risulta inserita la superficie Totale: 86 m<sup>2</sup> , escluse aree scoperte : 79 m<sup>2</sup> .

### **LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE (All. B) è conforme allo stato dei luoghi,



per quanto è stato possibile verificare viste le condizioni, già evidenziate, in cui l'immobile si presenta. Condizioni che non hanno permesso di ispezionare dettagliatamente tutti gli ambienti perchè ingombri di masserizie. Inoltre si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta visionata solo attraverso la finestra.

L'edificio, parte dell'aggregato di edifici simili costituenti il nucleo storico più antico dell'abitato di Acquaviva delle Fonti, ha struttura in muratura più volte rimaneggiata. I solai piani sono probabilmente il risultato di ricostruzioni avvenute nel tempo. Pertanto, confermato da quanto riportato negli atti notarili, si può attestare che l'immobile è stato edificato prima del 1942. L'U.T.C. ha dichiarato di non avere alcuna documentazione antecedente quella fornita con data 07/10/2009 relativa ad una richiesta con cui veniva richiesto il Certificato di Agibilità, positivamente evasa con il rilascio del certificato in data 20/10/2009 con protocollo n. 75/2009. La richiesta è corredata da: Certificato di Idoneità Statica a firma dell'Ing. Rocco Lombardo, Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio attestante che *"gli impianti elettrico, termico, e sanitario sono stati eseguiti in economia conformemente ai principi ai regolamenti vigenti all'epoca della loro realizzazione"* e Dichiarazione di Conformità in cui si attesta che l'immobile è stato edificato ante 1942.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

**L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.**

Sono presenti importanti barriere architettoniche non eliminabili viste le caratteristiche distributive dell'immobile.

**PROVENIENZA**

Sulla base della documentazione notarile visionata presso l'Archivio Notarile di Bari, si può attestare che all'atto della Trascrizione del Pignoramento del 6/11/2024 - Registro Particolare 40640 Registro Generale 53299 emesso da UNEP-Bari Repertorio 10684 del 16/10/2024 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in



Napoli CF: 05828330638 per il diritto di proprietà, l'immobile in Acquaviva delle Fonti (BA) al Vico III Sant'Agostino n. 4-6 censito in Catasto al foglio 46, particella 103 sub 1 Vico III Sant'Agostino n. 3-6, piano T-1-2, categoria A/4, vani 4, rendita € 247,90, risultava di proprietà di

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Reboli Francesco, rep.528501 – racc. 31306 dell'8/09/2010 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 42068-26828 il 10/09/2010 con il quale comprano dalla

OMISSIS

*"in comune*

*e pro indiviso casa per civile abitazione sita in Acquaviva delle Fonti al vico III Sant'Agostino n.4-6 composto da :*

- un vano e wc posti al piano terra;*
- un vano, wc e disimpegno posti al primo piano;*
- soffitta disimpegno e terrazzo a livello posti al secondo piano.*

*Censita in Catasto al foglio 46, particella 103 sub 1 Vico III Sant'Agostino n. 3-6, piano T-1-2, categoria A/4, classe 4, vani 4.*

*I dati catastali derivano dalla planimetria presentata presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Aquaviva delle Fonti in data 24/09/2009 [.....] Ai sensi dell'art. 29 della legge 27/02/85 n. 52 come mod. Dall'art. 19 comma 14 del DL 31/05/2010 n. 78 la venditrice intestataria dichiara che lo stato di fatto dell'immobile on oggetto corrisponde a quanto risulta negli atti catastali e nella planimetria. [.....] La venditrice, da me notaio vvertita delle sanzioni penali previste dall'art. 78 DPR 29/12/2000 n. 445, dichiara, ao sensi del DPR 06/06/2001 n. 380 che quanto alienato con ol presente atto è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 e dichiarato agibile on data 20/10/2009 pratica 75/2009."*

La sig.ra OMISSIS, nubile, ne era proprietaria in forza di atto notarile a rogito Notaio D'Abbicco Alberto, rep. 10727 racc. 3433 del 07/04/1998 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 42068-26828 il 20/04/1998 per acquisto contro



*OMISSIS* nato ad Acquaviva delle Fonti il 27/01/1944, atto nel quale l'immobile viene descritto come *"piccola casa d'abitazione di vecchia costruzione sita nel Comune di Acquaviva al Vico Sant'Agostino composta da un locale sottostante al livello stradale uso deposito e da un vano a primo piano con accesso dalla scala esterna comune al civico 4 e lastrico solare [.....]. Riportata in catasto alla partita 1006545, fg 46, ptc 103, vicolo 1 Sant'Agostino n.4-6 cat. A/6 classe 3 vani 1,5 [.....]"*. *OMISSIS* ne era proprietario in forza di atto notarile a rigito Notaio Susca rep.75962, racc. 14367 registrato a Gioia del Colle il 16/09/1983.

### **FORMALITA'**

Sugli immobili di cui è perizia sono presenti le seguenti formalità (ALL. D):

**1) TRASCRIZIONE** di atto di compravendita del 20/04/1998 - Registro Particolare 8920 Registro Generale 12106 Notaio D'Abbicco Alberto Repertorio 10727 del 07/04/1998 a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS* di immobile riportati in catasto alla partita 1006545, fg 46, ptc 103, vicolo 1 Sant'Agostino n. 4-6 cat. A/6 classe 3 vani 1,5;

**2) TRASCRIZIONE** di atto di compravendita del 10/09/2010 - Registro Particolare 26828 Registro Generale 42086 Notaio Reboli Francesco Repertorio 528501/31306 del 08/09/2010 a favore dei coniugi in regime di comunione dei beni

*OMISSIS* per il Diritto di Proprietà per 1/2 ciascuno sull'immobile in Acquaviva delle Fonti (BA) al Vico III Sant'Agostino n. 4-6 censito in Catasto al foglio 46, particella 103 sub 1 Vico III Sant'Agostino n. 3-6, piano T-1-2, categoria A/4, vani 4, rendita € 247,90 (si evidenzia discrasia dei numeri civici tra l'atto notarile e la visura catastale)

**3) ISCRIZIONE** del 10/09/2010 - Registro Particolare 9485 Registro Generale 42087 Notaio Reboli Francesco Repertorio 528502/31307 del 08/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG), C.F.: 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo via Tiberio Solis n.40, per il capitale di € 135.000,00 oltre ad interessi



e spese per una somma complessiva di € 243.000,00, della durata di anni 30 a carico dei coniugi in regime di comunione dei beni

OMISSIS

per il Diritto di Piena Proprieta' per 1/2 ciascuno sull'immobile censito nel NCEU al foglio 46, particella 103 sub 1 sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti (BA).

4) TRASCRIZIONE del 06/11/2024 - Registro Particolare 40646 Registro Generale 53299 Pubblico ufficiale UNEP-Corte D'Appello di Bari Repertorio 10684 del 16/10/2024 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli CF: 05828330638 per il diritto di proprietà sull'immobile in Acquaviva delle Fonti (BA) al Vico III Sant'Agostino n. 4-6 censito in Catasto al foglio 46, particella 103 sub 1 Vico III Sant'Agostino n. 3-6, piano T-1-2, categoria A/4, vani 4, rendita € 247,90, contro

OMISSIS

Diritto di:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

OMISSIS

Diritto di:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS .

Presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, risulta un contratto di locazione oneroso avente ad oggetto l'immobile di che trattasisti registrato in data, 17/07/2025, successiva alla trascrizione del pignoramento datata 06/11/2024. Solo per completezza di trattazione i dati del contratto sono i seguenti:

Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, con codice identificativo TUN25T004108000GG locatore OMISSIS , conduttore domiciliato nei locali oggetto di locazione OMISSIS a partire dal 01/07/2025 fino al 30/06/2029 (il termine della locazione è incongruente con la natura transitoria del contratto) per un corrispettivo di € 100/mese. (ALL. D)

## **STIMA**

### **Procedimento di stima:**

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 1° semestre 2025, comune di Acquaviva delle



Fonti, Fascia/zona: Centrale/Centro Storico delimitato dall'Estramurale, codice di zona B1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione Residenziale, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale per abitazioni di tipo civile, compreso tra 650,00 €/m<sup>2</sup> e 950,00 €/m<sup>2</sup>, considerando la superficie lorda.

- Si è analizzato il mercato immobiliare attuale, il numero e il tipo di immobili simili offerti e compravenduti in zona;
- Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto conto che l'immobile si trova all'interno del centro storico, in zona ben servita rispetto alla dotazione di servizi (a scala di piccolo centro urbano). Non è dotato di posto auto e la percorribilità carrabile del centro storico è difficoltosa ma a poca distanza corre la strada perimetrale alle mura ben collegata alla viabilità principale intra ed extra urbana;
- Si è altresì tenuto presente l'elevato numero degli immobili simili presenti attualmente sul mercato, tra i quali anche molti soggetti a vendita giudiziale;
- Si è tenuto conto delle dimensioni attualmente considerate ottimali per uso turistico e per lavoratori pertanto molto richiesto dal mercato immobiliare;
- Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della mediocre qualità delle finiture e delle dotazioni, dello stato di conservazione sia dell'immobile che dello stabile nel suo insieme, e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione;

In conclusione, confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile con accesso indipendente, le sue dotazioni, i piani da cui è composto, l'esposizione e gli affacci, la qualità e lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso, la presenza di barriere architettoniche, la posizione centrale, tenendo conto altresì che non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), non è dotato di posto auto né di possibilità di parcheggio, che ha finiture di scarsa qualità tenute in mediocri ma accettabili condizioni di manutenzione, si ritiene che l'immobile oggetto della presente stima si attesti verso i valori medi rispetto a quelli attualmente di mercato.

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 750,00 €/m<sup>2</sup> per l'immobile.

Pertanto il valore dell'immobile, così come nello stato di fatto attuale e nello stato di



legittimità urbanistica da sanare, si ottiene moltiplicando il valore attribuito di 750,00 €/m<sup>2</sup> per la superficie di mq 86,00 (vedi tabella) che porta ad un valore di **€ 64.500,00 (dico Euro sessantaquattromilacinquecento//00)**

La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti.

### **CONCLUSIONI**

**Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato (marzo 2026) dell'immobile de quo nella sua interezza poichè nella sua interezza oggetto di pignoramento, nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in: € 64.500,00 (dico Euro sessantaquattromilacinquecento//00)**

**A seguito della decurtazione del 15%, si ritiene che il prezzo più congruo da porre a base d'asta è € 54.825,00 (dico Euro cinquantaquattromilaottocentoventicinque//00)**

L'immobile è destinato a civile abitazione e, come accertato con Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (All. A), non é residenza e/o domicilio del nucleo familiare dei proprietari esecutati. Presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, risulta un contratto di locazione oneroso avente ad oggetto l'immobile di che trattasisti registrato in data, 17/07/2025, successiva alla trascrizione del pignoramentodi che trattasi, 06/11/2024.

Con i limiti di accesso alle informazioni già esposti, si può dichiarare che non ci sono formalità e vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nè oneri di natura condominiale.

**La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 25 pagine dattiloscritte e di n° 8 allegati siglati con A-B-C-D-E-F-G-H ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.ma G.E. Dott.ssa M. Cavallo per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento dovessero ritenersi necessari.**

Bari, 3 marzo 2026

**Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi**

