TRIBUNALE DI BARI

II SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N. 518/2023 DEL R.G.E.

PROMOSSA DA

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
(CODICE FISCALE: 05828330638)

(procuratrice: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. – C.F. 06374460969***)***

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARINA CAVALLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO EX ART. 565 C.P.C. ING. LUIGI GIORDANO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
LUIGI
GIORDANO
Sez. A - 4452
a) CIVILE AMBIENTALE
PROVINCIA DI BARI

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 7
Stato conservativo 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 518/2023 del R.G.E. 16
Lotto Unico 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

INCARICO

In data 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Giordano Luigi, con studio in Via Pietro Ravanas, 115 - 70123 - Bari (BA), email studioinggiordano@libero.it, PEC luigi.giordano4452@pec.ordingbari.it, Tel. 392 874 13 41, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato (tre unità catastali che formano un'unica abitazione) ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - Via Arco Vitangelo Luciani n. 5 - Via S. Benedetto n. 10, piani 1-2 (Coord. Geografiche: 40°53'51,30'' N; 16°50'37,00'' E)

DESCRIZIONE

Le tre unità catastali pignorate (tra loro comunicanti internamente) formano, nel loro insieme di fatto, ma non dal punto di vista catastale, una abitazione di tipo indipendente formata da quattro locali e due bagni, disposti su due livelli, situata nel cuore del centro storico di Acquaviva delle Fonti, nella parte meridionale del territorio della Città Metropolitana di Bari, a circa 25 km dal capoluogo. Più precisamente, il compendio immobiliare in questione è composto dal punto di vista catastale da una unità immobiliare individuata nella categoria C/2 (deposito), identificabile come vano di ingresso/soggiorno con accesso da Via Arco Luciani, oltre che da un monolocale della cat. A/5 sovrastante al C/2 anzidetto, e da un bilocale della cat. A/4 accessibile da Via S. Benedetto n. 10.
L'accesso all'ingresso del compendio immobiliare, situato al livello corrispondente al primo piano, è realizzato mediante una scala esterna che si diparte dal fondo di una strada senza uscita denominata Arco Vitangelo Luciani, anche se il compendio, come detto, è in realtà accessibile anche dalla retrostante Via S. Benedetto, attraverso una seconda scala esterna che immette nell'adiacente unità della categoria A/4.
Il complesso immobiliare, che necessita di sostanziali interventi di ammodernamento e adeguamento normativo, risulta interessante per posizione caratteristica, in quanto i principali monumenti e le zone di interesse del centro storico risultano posizionati a pochi passi, come facilmente raggiungibili a piedi risultano gli esercizi commerciali essenziali. Si rileva una sostanziale difficoltà di parcheggio, anche se la centrale piazza Vittorio Emanuele II e le circonvicine arterie di scorrimento sono distanti solo un paio di centinaia di metri.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/05/2025, dopo ripetuti tentativi non andati a buon fine nelle date 07/12/2024, 03/01/2025 e 17/02/2026, come meglio descritto nei verbali redatti dal custode giudiziario.

Custode delle chiavi: Avv. Roberta Milano (custode giudiziario)

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

NOTA BENE: i tre immobili oggetto di esecuzione, come dianzi descritti, costituiscono, come detto, a tutti gli effetti, un'unica unità immobiliare, che come tale è stata descritta e venduta con atto notarile del 02/05/2011 in favore del soggetto esecutato, il quale, nel medesimo atto, si impegnava a realizzare la fusione catastale delle tre unità immobiliari entro un anno dalla data di acquisto (cosa che, in realtà, non risulta poi avvenuta).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato (tre unità catastali che formano un'unica abitazione) ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - Via Arco Vitangelo Luciani n. 5 - Via S. Benedetto n. 10, piani 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione di stato civile rilasciata dal Comune di Acquaviva delle Fonti (v. Allegato 7) l'esecutato risulta avente stato libero.

CONFINI

Il compendio immobiliare (composto dalle complessive tre unità immobiliari pignorate ed insistenti sul foglio di mappa 46) è confinante: verso nord (per sub1 e sub2 della particella 896) con spazio aereo su Via San Benedetto e con altri immobili dell'adiacente particella 875 (per quanto invece riguarda sub1 e sub2 della particella 876 del compendio); verso est con altri immobili insistenti sulla particella 875 (per sub1 e sub2 della particella 896) e con quelli insistenti sulla particella 868 (per quanto attiene i sub1 e sub2 della particella 876); verso sud con spazio aereo su Via Arco V. Luciani (per quanto riguarda sub1 e sub2 della particella 876) e con altri immobili insistenti sulla particella 896 (relativamente a sub1 e sub2 della particella 896 del compendio); verso ovest con altri immobili insistenti rispettivamente sulla particella 896 (per quanto attiene le unità sub1 e sub2 della particella 876) e con altri immobili della particella 1739 (per sub1 e sub2 della particella 896).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,60 mq	61,80 mq	1,0	61,80 mq	2,70 m	1-2
Loggia	6,20 mq	8,00 mq	0,5	4,00 mq	2,45 m	2
Balcone scoperto	0,67 mq	0,67 mq	0,3	0,20 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**66,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**66,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **23/05/1995**	, piena proprietaria per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 0,03 Piano T Graffato No
Dal **30/06/1987** al **23/05/1995**	, piena proprietaria per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 0,04 Piano 1 Graffato No
Dal **01/01/1992** al **23/05/1995**	, piena proprietaria per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 34,91 Piano T Graffato No
Dal **01/01/1992** al **23/05/1995**	, piena proprietaria per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 24,79 Piano 1 Graffato No
Dal **03/02/1995** al **23/05/1995**	, piena proprietaria per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 896, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 28,92 Piano 1

		Graffato No
Dal **23/05/1995** al **15/04/2011**	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 896, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 28,92 Piano 1 Graffato No
Dal **23/05/1995** al **02/05/2011**	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 34,91 Piano T Graffato No
Dal **23/05/1995** al **02/05/2011**	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 24,79 Piano 1 Graffato No
Dal **15/04/2011** al **02/05/2011**	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 896, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 3 vani Rendita € 113,10 Piano 1-2 Graffato No
Dal **02/05/2011** al **09/11/2015**	, pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 24,79 Piano 1 Graffato No
Dal **02/05/2011** al **09/11/2015**	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 34,91 Piano T Graffato No
Dal **02/05/2011** al **09/11/2015**	, pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 896, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 113,10 Piano 1-2 Graffato No
Dal **09/11/2015** ad oggi	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Superficie catastale 15 mq Rendita € 24,79 Piano 1-2 Graffato No
Dal **09/11/2015** ad oggi	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 896, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq

		Rendita € 113,10 Piano 1-2 Graffato No
Dal **09/11/2015** ad oggi	pieno proprietario per quota 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 876, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 34,91 Piano T Graffato No

NOTA 1: i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
NOTA 2: le planimetrie catastali attuali non corrispondono né allo stato attuale dei luoghi né agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (in sanatoria, limitatamente all'unità della categoria A/4) rilasciato dal Comune di Acquaviva delle Fonti nel 2011 (e coincidenti, in buona sostanza, con lo stato attuale dei luoghi).
NOTA 3: le tre unità immobiliari che formano il complessivo bene qui peritato risultano costituite in catasto (alla partita 3179) solo in data 03/02/1995 per quanto attiene l'u.i. A/4, ed il 30/06/1987 (all'impianto meccanografico) per quanto riguarda le u.i. C/2 e A/5.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	896	2		A4	1	3 vani	47 mq	113,1 €	1-2	No
	46	876	1		C2	1	13 mq	14 mq	34,91 €	1	No
	46	876	2		A5	1	1 vano	15 mq	24,79 €	2	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
La mancata corrispondenza catastale allo stato dei luoghi (le planimetrie catastali vigenti sono riportate nell'Allegato 6 della perizia) così come rilevati nel corso dell'accesso effettuato il 26/05/2025 e graficizzati nell'elaborato riportato nell'Allegato 3, è imputabile ai seguenti aspetti:
- come già detto in altre parti della presente perizia, le tre unità catastali costituiscono in realtà, dal punto di vista funzionale, un unico immobile, tanto è vero che i locali tra loro adiacenti sia al primo che al secondo piano risultano tra loro comunicanti per mezzo di varchi di passaggio realizzati nella muratura portante spessa oltre 60 cm, quindi non posso risultare accatastati come unità immobiliari "a sé stanti";
- nella planimetria catastale della u.i. A/4 (fg. 46, ptc. 896, sub 2) è riportata una scala a chiocciola che dovrebbe mettere in comunicazione i due locali sovrapposti, mentre è risultata del tutto assente in occasione dell'accesso effettuato; difatti, l'accesso al piano superiore di questa u.i. è in realtà consentito solo attraverso il varco di passaggio realizzato con il confinante ambiente al secondo piano della u.i. A/5 (fg. 46, ptc. 876, sub 2), come specificato al punto precedente;
- le due u.i. rappresentate dai sub 1 e sub 2 della ptc. 876 sono dotate entrambe di un varco che le mette in

comunicazione rispettivamente con i locali al primo ed al secondo piano dell'adiacente u.i. del compendio (fg. 46, ptc. 896, sub 2).
Per le ragioni appena evidenziate, l'acquirente del bene pignorato dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante fusione catastale delle tre unità immobiliari attualmente accatastate separatamente, previa apertura di una CILA presso il comune di Acquaviva delle Fonti. I relativi costi (per pratiche amministrative e per un professionista da incaricare per lo svolgimento delle stesse), stimabili in circa 2.500 €, sono stati detratti dalla stima del valore commerciale del bene quantificato in questo documento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, tenendo presente sia la sua vetustà di realizzazione, sia il fatto che risulta disabitato da un periodo prolungato e sostanzialmente abbandonato all'incuria, versa in condizioni tra il mediocre ed il cattivo. La sua riqualificazione ai fini abitativi necessita, al minimo, del rifacimento di tutti gli impianti al fine della loro messa a norma e dei servizi igienici, oltre che alla pitturazione di pareti e soffitti. Tali considerazioni sullo stato conservativo sono state tenute in conto ai fini della stima del valore commerciale del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: le unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare pignorato, tra loro contigue, dalle osservazioni effettuate in loco (negli archivi comunali è assente qualsivoglia elaborato progettuale relativo all'epoca della primitiva realizzazione dei beni, presumibilmente risalente all'inizio del '900) appaiono realizzate in struttura mista, ovvero utilizzando muri di spina che sorreggono solai piani in latero-cemento.
PARETI ESTERNE: i muri di tompagno, ovvero quelli esposti verso sud e verso nord, sono realizzati in tufelle e/o in laterizio, intonacati e pitturati a calce.
PARETI INTERNE: i tramezzi interni, sono in laterizi forati e/o in tufelle, intonacati e pitturati.
PAVIMENTI: i pavimenti originari dell'immobile sono realizzati in marmette di graniglia e cemento, mentre i servizi igienici e la cucina sono rivestiti in piastrelle.
INFISSI: La porta-finestra di ingresso da via Arco Luciani è quella originale in legno e vetro (protetta da una cancellata metallica), mentre quella dell'ingresso di via S. Benedetto è in alluminio elettrocolorato e vetro; le altre finestre sono di tipo più recente, realizzate in alluminio verniciato; le uniche porte interne sono quelle dei due servizi igienici, entrambe a soffietto di materiale sintetico.
IMPIANTI: sono presenti (tutti piuttosto vetusti, e quindi non a norma) l'impianto fognante e quello idrico (la cui efficienza non è stato possibile verificare, in quanto non alimentato da un contratto attivo con il gestore di acquedotto), l'impianto elettrico, e quello di adduzione del gas fino alla cucina; è assente l'impianto termico di riscaldamento.
SCALE: quelle esterne, che consentono di raggiungere dal piano stradale i due ingressi di via Arco Luciani e di via S. Benedetto (siti entrambi al primo piano) sono realizzate in pietra; la scala interna che collega il primo piano (deposito C/2, ovvero il locale d'ingresso) ed il secondo piano dell'unità A/5 (che consente anche l'accesso al secondo piano della comunicante unità A/4, altrimenti irraggiungibile) è realizzata da una ripida scala metallica in ferro verniciato.
ALTEZZA INTERNA UTILE: varia da un massimo di 2,70 m (al primo piano dell'unità A/4), per poi passare ai circa 2,50 m della cucina e del vano di ingresso di via Arco Luciani, fino al minimo di 2,30 m nel locale di disimpegno al secondo piano dell'unità A/5.
ESPOSIZIONE: il compendio, che prospetta sulle strade parallele via Arco V. Luciani e via S. Benedetto, risulta esposto rispettivamente con le due facciate verso sud e verso nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero; esso risulta attualmente non occupato e sostanzialmente abbandonato all'incuria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/05/1995** al **02/05/2011**	pieno proprietario per quota 1/1	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio D'ABBICCO Alberto	23/05/1995	7259	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	09/06/1995	18828	14265
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **02/05/2011** ad oggi	pieno proprietario per quota 1/1	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio TRIOLA Lorenza	02/05/2011	8295	2862
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	06/05/2011	20148	12673
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	06/05/2011	14602	1T

Per quanto riguarda il compendio oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del compendio (formato dalle tre unità catastali dette) in favore dell'esecutato è riportato nell'Allegato 1 della perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate in corso di perizia presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 14/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Bari il 06/05/2011
  Reg. gen. 20150 - Reg. part. 4606
  Quota: 1/1
  Importo: € 162.000,00
  A favore di Bancapulia S.p.A,
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Notaio Triola Lorenza
  Data: 02/05/2011
  N° repertorio: 8297
  N° raccolta: 2864

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Bari il 03/01/2024
  Reg. gen. 355 - Reg. part. 267
  Quota: 1/1
  A favore di Amco Asset Management Company S.p.A.
  Contro
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, si rileva che l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato risulta ricadente in zona classificata come "A - Centro storico" all'interno del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Acquaviva delle Fonti. L'immobile non è soggetto a vincoli, a meno delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (alle quali si rinvia) cui sono soggetti gli immobili ricadenti nel centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile (il compendio nel suo insieme e/o per le singole u.i. che lo formano) non risulta rilasciata l'agibilità.

A seguito dell'accesso agli atti realizzato presso il Comune di Acquaviva delle Fonti (Settore Urbanistica e Territorio) nel corso delle indagini realizzate dallo scrivente, è emerso che agli atti del Comune, come formalmente dichiarato dai funzionari degli uffici preposti (v. dichiarazione riprodotta in Allegato 4), "*agli atti d'ufficio non risultano presenti titoli abilitativi relativi alla costruzione dell'immobile specificato, ricadente in zona A-Centro storico, e verosimilmente costruito antecedentemente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/1942*".
L'unica pratica edilizia reperita agli atti del Comune relativamente all'immobile in questione è (cfr. Allegato 5) la concessione autorizzativa in SANATORIA n. 25 del 16/02/1989, limitata al piano secondo della porzione del compendio il cui prospetto si affaccia sua via San Benedetto. Pur trattandosi di titolo parziale, il documento testimonia in modo chiaro, ed in particolare gli elaborati grafici allegati e la relazione tecnica (sempre riprodotti nell'Allegato 5), che il compendio pignorato costituisce un'unica abitazione, indipendentemente dalla caratterizzazione catastale delle unità che lo compongono; a margine, si rileva infine che le descrizioni fornite dal tecnico dichiarante nell'istanza di sanatoria e i citati elaborati grafici evidenziano come la chiusura a veranda della loggia su via S.Benedetto non è stata autorizzata da tale titolo, e che in epoca successiva non risultano rilasciati ulteriori titoli che autorizzino tale variazione.

Si rileva, infine, che le altezze dei locali del compendio pignorato non sempre rispettano i parametri standard minimi della normativa (D.M. 1975) e del regolamento edilizio (2,70 m per i locali destinati alla permanenza continuativa quali stanze da letto e soggiorni, e 2,40 m per i servizi igienici e le cucine), ma tali indicazioni possono essere derogate sia considerando che l'immobile ricade nel centro storico del Comune (zona "A" del P.R.G.), sia con riferimento alla recente entrata in vigore della Legge 105/2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto all'interno della perizia).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NOTA 1: per i motivi appena evidenziati, è possibile affermare che lo stato dei luoghi, così come si sono presentati al momento dell'accesso effettuato dallo scrivente, corrisponde alla situazione riprodotta negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo rilasciato dal Comune per l'immobile in questione, a meno della finestratura che chiude la loggia al secondo piano della porzione di immobile che si affaccia su via S. Benedetto, e che pertanto dovrà essere rimossa dall'acquirente l'immobile o, in alternativa, egli dovrà esperire tentativo di sanatoria presso il Comune (ad ogni modo, in questa sede viene previsto lo smantellamento della finestra di chiusura, i cui costi presumibili vengono detratti dalla stima del valore dell'immobile definito nella perizia).
NOTA 2: Il certificato energetico dell'immobile (APE), mancante nella documentazione tecnico-amministrativa reperita per il compendio pignorato, è stato redatto nel corso della presente perizia, della quale costituisce l'Allegato 9.
NOTA 3: l'immobile, come detto, non è soggetto a particolari vincoli, tranne quelli urbanistici relativi agli immobili ricadenti nel centro storico del Comune, previsti dal vigente P.R.G. e relative Norme Tecniche di Attuazione, alla cui consultazione si rinvia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono previsti oneri condominiali in quanto il bene non risulta facente parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche del mercato immobiliare della zona ove sorge il compendio immobiliare pignorato, e considerate le caratteristiche urbanistiche della zona che si riflettono sulle potenzialità commerciali degli immobili staggiti, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, anche considerando il fatto, più volte puntualizzato nella perizia, che le tre unità catastali del compendio nel tempo sono state modificate ed utilizzate come un unico immobile destinato ad abitazione.

Il lotto unico risulta cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato (tre unità catastali che formano un'unica abitazione) ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - Via Arco Vitangelo Luciani n. 5 - Via S. Benedetto n. 10, piani 1-2.
  Le tre unità catastali pignorate (tra loro comunicanti internamente) formano, nel loro insieme di fatto, ma non dal punto di vista catastale, una abitazione di tipo indipendente formata da quattro locali e due bagni, disposti su due livelli, situata nel cuore del centro storico di Acquaviva delle Fonti, nella parte meridionale del territorio della Città Metropolitana di Bari, a circa 25 km dal capoluogo. Più precisamente, il compendio immobiliare in questione è composto dal punto di vista catastale da una unità immobiliare individuata nella categoria C/2 (deposito), identificabile come vano di ingresso/soggiorno con accesso da Via Arco Luciani, oltre che da un monolocale della cat. A/5 sovrastante al C/2 anzidetto, e da un bilocale della cat. A/4 accessibile da Via S. Benedetto n. 10. L'accesso all'ingresso del compendio immobiliare, situato al livello corrispondente al primo piano, è realizzato mediante una scala esterna che si diparte dal fondo di una strada senza uscita denominata Arco Vitangelo Luciani, anche se il compendio, come detto, è in realtà accessibile anche dalla retrostante Via S. Benedetto, attraverso una seconda scala esterna che immette nell'adiacente unità della categoria A/4. Il complesso immobiliare, che necessita di sostanziali interventi di ammodernamento e adeguamento normativo, risulta interessante per posizione caratteristica, in quanto i principali monumenti e le zone di interesse del centro storico risultano posizionati a pochi passi, come facilmente raggiungibili a piedi risultano gli esercizi commerciali essenziali. Si rileva una sostanziale difficoltà di parcheggio, anche se la centrale piazza Vittorio Emanuele II e le circonvicine arterie di scorrimento sono distanti solo un paio di centinaia di metri.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 896, Sub. 2, Categoria A4, Graffato: No - Fg. 46, Part. 876, Sub. 1, Categoria C2, Graffato: No - Fg. 46, Part. 876, Sub. 2, Categoria A5, Graffato: No.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
  Valore di stima del bene: € 34.188,00.

  PROCEDURA DI STIMA ADOTTATA. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, soluzioni architettoniche, dati metrici ed infine la situazione della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali

disponibili, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato (sia presso gli operatori professionali che attraverso la consultazione delle banche date dagli organismi istituzionalmente preposti), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, una volta individuati i parametri caratterizzanti del caso in questione. La procedura di stima adottata, infatti, è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, corretta con parametri di caratterizzazione relativi allo specifico immobile in questione. Il parametro tecnico-economico di confronto (valore unitario) è il valore del metro quadro commerciale. Il valore unitario di riferimento adottato, individuato con i criteri esposti, inteso come valore medio di partenza per immobili similari in condizioni di "normalità", è risultato pari a 870 €/mq) ed è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore di partenza (individuato come situazione alla quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con un fattore correttivo ottenuto moltiplicando sei parametri caratterizzanti (Ktot= K1*K2*K3*K4*K5*K6) che tengono conto del posizionamento dell'unità peritata (partendo da condizioni, come detto, considerate normali per la fascia di mercato immobiliare individuata, alle quali viene associato il valore K-iesimo=1,00) rispetto ai seguenti elementi di valutazione: caratteristiche della zona (K1); caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza (K2); caratteristiche intrinseche dell'unità (K3); dotazioni (K4); rifiniture (K5); stato di manutenzione complessivo (K6). Nel caso specifico in esame è stato ottenuto come parametro complessivo caratterizzante l'immobile (sulla scorta delle caratteristiche evidenziate nel corso della perizia, anche tenuto conto dei costi di regolarizzazione catastale ed edilizia che dovrà sostenere l'acquirente, stimabili in circa 3.500 €) il valore Ktot=0,7. Il valore unitario €/mq così ottenuto da quello di partenza (870,00 x 0,7 = 609 €/mq) è stato poi decurtato di una quota percentuale fissa pari al 15% così come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal G.E., ottenendo così, infine, il valore unitario finale adottato per il calcolo pari a 518 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato (tre unità catastali formanti un'unica abitazione) Acquaviva delle Fonti (BA) - Via Arco Vitangelo Luciani n. 5 - Via S. Benedetto n. 10, piani 1-2	66,00 mq	518,00 €/mq	€ 34.188,00	100,00%	€ 34.188,00
				Valore di stima:	€ 34.188,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 24/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giordano Luigi

(*firmato digitalmente*)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Atto di provenienza dei beni del compendio
- ✓ Allegato 2 - Fotografie degli immobili del compendio
- ✓ Allegato 3 - Planimetria del compendio allo stato attuale
- ✓ Allegato 4 - Dichiarazione del Comune su irreperibilità del titolo abilitativo originario
- ✓ Allegato 5 - Permesso di sanatoria di porzione del compendio immobiliare
- ✓ Allegato 6 - Documentazione catastale attuale
- ✓ Allegato 7 - Certificato di stato libero dell'esecutato
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie eseguite in corso di perizia
- ✓ Allegato 9 - Certificato energetico dell'immobile (APE)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato (tre unità catastali che formano un'unica abitazione) ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - Via Arco Vitangelo Luciani n. 5 - Via S. Benedetto n. 10, piani 1-2
  Le tre unità catastali pignorate (tra loro comunicanti internamente) formano, nel loro insieme di fatto, ma non dal punto di vista catastale, una abitazione di tipo indipendente formata da quattro locali e due bagni, disposti su due livelli, situata nel cuore del centro storico di Acquaviva delle Fonti, nella parte meridionale del territorio della Città Metropolitana di Bari, a circa 25 km dal capoluogo. Più precisamente, il compendio immobiliare in questione è composto dal punto di vista catastale da una unità immobiliare individuata nella categoria C/2 (deposito), identificabile come vano di ingresso/soggiorno con accesso da Via Arco Luciani, oltre che da un monolocale della cat. A/5 sovrastante al C/2 anzidetto, e da un bilocale della cat. A/4 accessibile da Via S. Benedetto n. 10. L'accesso all'ingresso del compendio immobiliare, situato al livello corrispondente al primo piano, è realizzato mediante una scala esterna che si diparte dal fondo di una strada senza uscita denominata Arco Vitangelo Luciani, anche se il compendio, come detto, è in realtà accessibile anche dalla retrostante Via S. Benedetto, attraverso una seconda scala esterna che immette nell'adiacente unità della categoria A/4. Il complesso immobiliare, che necessita di sostanziali interventi di ammodernamento e adeguamento normativo, risulta interessante per posizione caratteristica, in quanto i principali monumenti e le zone di interesse del centro storico risultano posizionati a pochi passi, come facilmente raggiungibili a piedi risultano gli esercizi commerciali essenziali. Si rileva una sostanziale difficoltà di parcheggio, anche se la centrale piazza Vittorio Emanuele II e le circonvicine arterie di scorrimento sono distanti solo un paio di centinaia di metri.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 896, Sub. 2, Categoria A4, Graffato: No - Fg. 46, Part. 876, Sub. 1, Categoria C2, Graffato: No - Fg. 46, Part. 876, Sub. 2, Categoria A5, Graffato: No.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
  Destinazione urbanistica: Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, si rileva che l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato risulta ricadente in zona classificata come "A - Centro storico" all'interno del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Acquaviva delle Fonti. L'immobile non è soggetto a vincoli, a meno delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (alle quali si rinvia) cui sono soggetti gli immobili ricadenti nel centro storico.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 518/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Acquaviva delle Fonti (BA) - Via Arco Vitangelo Luciani n. 5 - Via S. Benedetto n. 10, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato (tre unità catastali che formano un'unica abitazione); Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 896, Sub. 2, Categoria A4, Graffato No - Fg. 46, Part. 876, Sub. 1, Categoria C2, Graffato No - Fg. 46, Part. 876, Sub. 2, Categoria A5, Graffato No	**Superficie**	66,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, tenendo presente sia la sua vetustà di realizzazione, sia il fatto che risulta disabitato da un periodo prolungato e sostanzialmente abbandonato all'incuria, versa in condizioni tra il mediocre ed il cattivo. La sua riqualificazione ai fini abitativi necessita, al minimo, del rifacimento di tutti gli impianti al fine della loro messa a norma e dei servizi igienici, oltre che alla pitturazione di pareti e soffitti. Tali considerazioni sullo stato conservativo sono state tenute in conto ai fini della stima del valore commerciale del bene.		
Descrizione:	Le tre unità catastali pignorate (tra loro comunicanti internamente) formano, nel loro insieme di fatto, ma non dal punto di vista catastale, una abitazione di tipo indipendente formata da quattro locali e due bagni, disposti su due livelli, situata nel cuore del centro storico di Acquaviva delle Fonti, nella parte meridionale del territorio della Città Metropolitana di Bari, a circa 25 km dal capoluogo. Più precisamente, il compendio immobiliare in questione è composto dal punto di vista catastale da una unità immobiliare individuata nella categoria C/2 (deposito), identificabile come vano di ingresso/soggiorno con accesso da Via Arco Luciani, oltre che da un monolocale della cat. A/5 sovrastante al C/2 anzidetto, e da un bilocale della cat. A/4 accessibile da Via S. Benedetto n. 10. L'accesso all'ingresso del compendio immobiliare, situato al livello corrispondente al primo piano, è realizzato mediante una scala esterna che si diparte dal fondo di una strada senza uscita denominata Arco Vitangelo Luciani, anche se il compendio, come detto, è in realtà accessibile anche dalla retrostante Via S. Benedetto, attraverso una seconda scala esterna che immette nell'adiacente unità della categoria A/4. Il complesso immobiliare, che necessita di sostanziali interventi di ammodernamento e adeguamento normativo, risulta interessante per posizione caratteristica, in quanto i principali monumenti e le zone di interesse del centro storico risultano posizionati a pochi passi, come facilmente raggiungibili a piedi risultano gli esercizi commerciali essenziali. Si rileva una sostanziale difficoltà di parcheggio, anche se la centrale piazza Vittorio Emanuele II e le circonvicine arterie di scorrimento sono distanti solo un paio di centinaia di metri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Bari il 06/05/2011
  Reg. gen. 20150 - Reg. part. 4606
  Quota: 1/1
  Importo: € 162.000,00
  A favore di Bancapulia S.p.A,
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Notaio Triola Lorenza
  Data: 02/05/2011
  N° repertorio: 8297
  N° raccolta: 2864

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Bari il 03/01/2024
  Reg. gen. 355 - Reg. part. 267
  Quota: 1/1
  A favore di Amco Asset Management Company S.p.A.
  Contro
  Formalità a carico della procedura