

STUDIO TECNICO
 ING. VITO BIANCOFIORE
 Ingegnere Edile-Architetto
 www.vitobiancofiore.it

TRIBUNALE DI BARI

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Procedura n. R.G.E. 76/2022

promossa da

AMCO S.P.A.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

(Avv. Marco Pesenti)

contro

G.E. Dott. ANTONIO RUFFINO

ESPERTO STIMATORE Ing. VITO BIANCOFIORE

INDICE

Premesse	pag. 2
Iter delle operazioni peritali	pag. 2
Risposta ai quesiti	pag. 3

ALLEGATI

- Atti di provenienza
- Documentazione catastale
- Documentazione ipotecaria
- Foto
- Planimetria indicativa dei luoghi
- Titoli abilitativi

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 4 Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSE

In data 16/05/2022, il sottoscritto Ing. Vito Biancofiore, con studio in Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dall'ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino, accettando l'incarico e prestando giuramento promissorio di rito con modalità telematica in data 01/06/2022.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

1) In data **18/08/2022** alle ore 16,00, così come concordato con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Ostuni e con i debitori esecutati, iniziavano le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura siti in Acquaviva delle Fonti (BA) alla via Corsocavallo civ. 31, dove si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e ad eseguire i contestuali rilievi di carattere metrico-fotografico.

2) In data **02/11/2022**, previa istanza inoltrata a mezzo P.E.C., lo scrivente chiedeva al Comune di Acquaviva delle Fonti di acquisire copia dei titoli abilitativi legittimanti il compendio oggetto di perizia, ricevendo riscontro in data 16/03/2023.

RISPOSTA AI QUESITI

Si procederà argomentando in merito a quanto espressamente richiesto in sede di conferimento dell'incarico con riguardo agli immobili oggetto di procedura.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

LOTTO 1 - ALLOGGIO SITO IN ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) ALLA VIA

CORSOCAVALLO CIV. 31 CON ANNESSE PERTINENZE

✓ **Descrizione**

Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito in Acquaviva delle Fonti (BA) alla Via Corsocavallo civ. 31, posto in posizione periferica del centro abitato in direzione Gioia del Colle.

L'immobile, allocato al terzo livello del fabbricato, è internamente costituito da un soggiorno a vista con adiacente cucinino, mentre a sinistra rispetto a chi accede si apre un disimpegno a servizio della zona notte costituita da un ripostiglio, due camere da letto ed un bagno.

Quest'ultima è munita altresì, di un balcone a livello fronteggiante l'area condominiale adiacente.

Completa il compendio un piccolo deposito allocato sul lastrico solare e un locale autorimessa al piano terra avente duplice accesso, di cui uno carrabile proveniente dall'area condominiale antistante ed uno dal vano scala. Al suo interno si segnala la presenza di un piccolo servizio igienico.

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco il compendio presentava sufficienti condizioni manutentive, avendo rilevato la presenza di impianti bisognevoli di adeguamento e finiture nel complesso in buono stato, stante la sussistenza di limitati quadri umidi allocati nei vani cucina e in parte del soggiorno.

A tal proposito si precisa di aver acclarato la presenza di

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 17 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 3 di 13

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7act2f64eba6d4fc36



infissi in alluminio preverniciato con doppio vetro, impianti elettrico, idrico fognante, condizionamento (soggiorno e corridoio) gas e riscaldamento munito di libretto di impianto e termosifoni in ghisa; porte interne in legno e pavimenti e rivestimenti in gres (in cucina e nel bagno).

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non è soggetta a IVA.

✓ **Completezza documentazione ex art. 567**

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

In ossequio a quanto richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico si dichiara che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale la cronostoria degli atti traslativi risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

All'interno della certificazione sono stati riportati i dati catastali attuali e storici del compendio pignorato; non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

✓ **Titolarità**

Il compendio oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- _____, nato a _____ il _____

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

(Proprietà 1/2);

• , nata a il

(Proprietà 1/2).

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

• , nato a il

(Proprietà 1/2);

• , nata a il

(Proprietà 1/2).

✓ **Confini**

Il lotto de quo confina a nord e a sud con aree condominiali, a ovest con ditta Racano o aventi causa e a est con vano scala condominiale e altro alloggio ricadente nel fabbricato.

✓ **Consistenza**

Alloggio - mq 76,00;

Deposito - mq 1,00 (da considerare al 50% ai fini del valore di mercato - mq 0,50);

Autorimessa - mq 28,00 (da considerare al 75% ai fini del valore di mercato - mq 21,00);

Superficie da decurtare per abusi - mq 2,50 (75% di mq 3,30 di cucina)

✓ **Dati catastali**

Foglio n. 46 - Particella n. 2121 - Sub. n. 3 - Categoria A3 -

Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie 76 mq - Superficie escluse aree scoperte 74 mq - Rendita € 290,51

Foglio n. 46 - Particella n. 2121 - Sub. n. 20 - Categoria C6 -

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 4 Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

Classe 4 - Consistenza 28 mq - Superficie 28 mq - Rendita €

95,44

Foglio n. 46 - Particella n. 2121 - Sub. n. 11 - Categoria C2 -

Classe 3 - Consistenza 1 mq - Superficie 2 mq - Rendita € 3,67

In merito alle difformità presenti, si segnala quanto segue:

- Lo spostamento del vano porta a servizio del ripostiglio dal soggiorno al disimpegno (suddiviso dal soggiorno da una tramezzatura non dichiarata);

- L'esecuzione di un servizio igienico e di una porta di collegamento con l'androne nell'autorimessa.

Si necessita pertanto di un aggiornamento della planimetria catastale in conformità a quanto di seguito menzionato con riguardo alla regolarità urbanistica, implicante un esborso economico stimato a corpo in € 500,00.

✓ **Stato conservativo**

Il lotto presentava sufficienti condizioni manutentive.

✓ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere detenuto dai debitori, i quali nel corso delle operazioni peritali ne ha consentito l'accesso non segnalando la sussistenza di alcuna tipologia di contratto di locazione.

✓ **Provenienze ventennali**

• Trascrizione n. 3957 del 08/02/2005, recante atto di compravendita in favore dei debitori, contro

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 4 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 6 di 13

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7act264eba6d4fc36



e (atto a rogito del notaio Dott.ssa Cioffi

Giuseppina del 02/02/2005).

- Trascrizione n. 30717 del 23/12/1993 recante atto di

compravendita in favore di e

(atto a rogito del notaio Dott. D'Abbicco del 14/12/1993).

✓ **Formalità pregiudizievoli**

- Trascrizione n. 6506 del 24/02/2022, recante Pignoramento

Immobiliare del 07/02/2022 a favore di Amco S.p.A. contro i debitori eseguiti.

- Iscrizione n. 1166 del 08/02/2005, recante Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in

favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro i

debitori eseguiti per € 194.000,00.

✓ **Normativa urbanistica**

La cartografia tratta dal sito web del Comune di Acquaviva delle

Fonti afferma che l'immobile periziato ricade all'interno

dell'area B2 del vigente P.R.G.

✓ **Regolarità edilizia**

Previa istanza inoltrata a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del

Comune di Acquaviva delle Fonti, si è acquisita copia delle

seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 82/84 rilasciata in data 14/05/1984 -

pratica edilizia n. 107/84;

- Concessione edilizia n. 174/n del 03/12/1984 e successiva

variante n. 336/n del 29/12/1987;

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

- Abitabilità del 06/02/1992.

Così come dichiarato nel paragrafo afferente le difformità catastali, a livello urbanistico si sono acclarate le seguenti discrasie:

- Lo spostamento del vano porta a servizio del ripostiglio dal soggiorno al disimpegno (suddiviso dal soggiorno da una tramezzatura non dichiarata);

- L'esecuzione di un servizio igienico e di una porta di collegamento con l'androne nell'autorimessa.

Si è inoltre acclarata l'illegittima esecuzione del vano cucina su una superficie dichiarata quale balcone nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, nonché del ripostiglio al piano superiore decurtando superficie al ballatoio.

Con riguardo alle anzidette difformità, salvo diversa determinazione da parte del Comune di Acquaviva delle Fonti a seguito di apposita istruttoria, si ritiene di dover procedere:

- al ripristino dello status quo ante limitatamente al servizio igienico e alla porta presenti nell'autorimessa, nonché al vano cucina implicante un esborso economico pari a € 2.500,00;

- all'apertura di una pratica di CILA o SCIA in sanatoria limitatamente allo spostamento della porta del ripostiglio, alla creazione del tramezzo di divisione con il soggiorno e all'esecuzione del ripostiglio sul ballatoio sovrastante, implicante un esborso economico pari a € 2.000,00.

✓ **Stima del valore di mercato del lotto**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 17 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 8 di 13

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7act2f64eba6d4fc36



La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezzari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 731,00 Vmed: €/mq 900,00 Vmax: €/mq 1.069,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 650,00 Vmax: €/mq 850,00
da cui si può desumere un valore di mercato unitario medio di partenza pari a €/mq 900,00, giustificato dalle condizioni manutentive del compendio.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 2,22 Vmed: €/mq*mese 2,75 Vmax: €/mq*mese 3,28

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 1,90 Vmax: €/mq*mese 2,50
da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 2,75.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Il saggio di capitalizzazione tratto dal segmento di mercato è così determinato:

$$R_{cap} = 12 \times (1,90+2,50+2,22+3,28) / (650,00+850,00+731,00+1.069,00) = 3,60\%$$

Il valore locativo unitario, capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 765,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 832,50 da decurtare delle seguenti aliquote:

- € 5.000,00 a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastali già quantificate nei paragrafi precedenti;
- 5% a ristoro delle spese di adeguamento impiantistico da eseguire;
- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;

per un valore di mercato finale così determinato:

$$V = ((mq\ 95,00 \times €/mq\ 832,50) - €\ 5.000,00) - 20\% = €$$

61.740,00

(diconsi eurosessantunomilasettecentoquaranta/00)

✓ **Riepilogo del bando d'asta**

Lotto 1 - Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito in Acquaviva delle Fonti (BA) alla Via Corsocavallo civ. 31, posto in posizione periferica del centro abitato in direzione

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

Gioia del Colle.

L'immobile, allocato al terzo livello del fabbricato, è internamente costituito da un soggiorno a vista con adiacente cucinino, mentre a sinistra rispetto a chi accede si apre un disimpegno a servizio della zona notte costituita da un ripostiglio, due camere da letto ed un bagno.

Quest'ultima è munita altresì, di un balcone a livello fronteggiante l'area condominiale adiacente.

Completa il compendio un piccolo deposito allocato sul lastrico solare e un locale autorimessa al piano terra avente duplice accesso, di cui uno carrabile proveniente dall'area condominiale antistante ed uno dal vano scala. Al suo interno si segnala la presenza di un piccolo servizio igienico.

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco il compendio presentava sufficienti condizioni manutentive, avendo rilevato la presenza di impianti bisognevoli di adeguamento e finiture nel complesso in buono stato, stante la sussistenza di limitati quadri umidi allocati nei vani cucina e in parte del soggiorno.

A tal proposito si precisa di aver acclarato la presenza di infissi in alluminio preverniciato con doppio vetro, impianti elettrico, idrico fognante, condizionamento (soggiorno e corridoio) gas e riscaldamento munito di libretto di impianto e termosifoni in ghisa; porte interne in legno e pavimenti e rivestimenti in gres (in cucina e nel bagno).

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 174 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 11 di 13

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7act2f64eba6d4fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

è soggetta a IVA.

Identificato presso il N.C.E.U. con

Foglio n. 46 - Particella n. 2121 - Sub. n. 3 - Categoria A3 -
Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie 76 mq - Superficie
escluse aree scoperte 74 mq - Rendita € 290,51

Foglio n. 46 - Particella n. 2121 - Sub. n. 20 - Categoria C6 -
Classe 4 - Consistenza 28 mq - Superficie 28 mq - Rendita €
95,44

Foglio n. 46 - Particella n. 2121 - Sub. n. 11 - Categoria C2 -
Classe 3 - Consistenza 1 mq - Superficie 2 mq - Rendita € 3,67

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà
pari a 1/1.

La cartografia tratta dal sito web del Comune di Acquaviva delle
Fonti afferma che l'immobile periziato ricade all'interno
dell'area B2 del vigente P.R.G.

✓ **Schema riassuntivo procedura n. R.G.E. 76/2022**

Ubicazione: Via Corsocavallo civ. 31 - Acquaviva delle Fonti (BA)

Diritto reale e quota: Proprietà pari a 1/1

Tipologia immobile: Residenziale

Superficie: mq 97,50

Stato conservativo: sufficienti condizioni manutentive

Descrizione: Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito
in Acquaviva delle Fonti (BA) alla Via Corsocavallo civ. 31,
posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

Vendita soggetta a IVA: NO

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 17 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 12 di 13

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13a961d4804a988e7act2f64eba6d4fc36



Stato di occupazione: libero



✓ **Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

Trascrizione n. 6506 del 24/02/2022, recante Pignoramento Immobiliare del 07/02/2022 a favore di Amco S.p.A. contro i debitori eseguiti.

Iscrizione n. 1166 del 08/02/2005, recante Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro i debitori eseguiti per € 194.000,00.

-----***-----

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 25/01/2023



L'Esperto

Ing. Vito Biancofiore



Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

