

Esecuzione immobiliare RGE n 141/2025

AMCO-ASSET MANAGEMENT Company S.p.a. – contro [REDACTED]

autorità giudiziaria: TRIBUNALE CIVILE DI BARI

giudice istruttore Dott.ssa Marisa Attollino

RICORRENTE**RESISTENTI**AMCO-ASSET MANAGEMENT Company
S.p.a.

Avv.ti

Leonardo Patroni Griffi

Avv.

Giovanni Quero

RELAZIONE TECNICA**Premesso**

- che la sottoscritta Arch. Marzia BASILE, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari col n 1524, veniva nominata esperta con provvedimento del 21/06/2025 **dalla dott.ssa Marisa Attollino** per procedere alla stima dei beni pignorati, oggetto del procedimento in epigrafe, e che il 25.06.2025 inoltrava modulo di giuramento con modalità telematica;
- che il primo tentativo di accesso è avvenuto, previa convocazione, il giorno 02.07.2025 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di valutazione nella zona industriale di Noci in contrada "pizunzo" all'interno del complesso edilizio polifunzionale denominato "Murgantia"; che nel luogo dell'incontro, oltre alla sottoscritta e al Custode giudiziario dott.ssa Enrica Gironda Veraldi, nessuno era presente per consentire l'accesso, né vi era un'insegna con il nominativo della società che confermasse l'identificazione del bene immobiliare;
- che in data 30/07/2025 alle ore 16.00 è stato eseguito il secondo tentativo di sopralluogo, alla presenza della sottoscritta e del Custode, senza che nessuno comparisse per l'esecuzione dell'accesso.
- che in data 28/08/2025 alle ore 17.00 al terzo sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta ed al Custode giudiziario, l'avv. [REDACTED] in rappresentanza della debitrice esecutata, è stato eseguito



l'accesso, sono stati visionati tutti gli ambienti ed eseguiti da parte della sottoscritta i rilievi metrici e fotografici;

- che di tutti i sopralluoghi veniva depositato regolare verbale di accesso redatto contestualmente al Custode Giudiziario, da Costei depositato agli.

- che la scrivente ha altresì provveduto ad accedere presso gli uffici del Comune di Noci, onde prendere visione della pratica edilizia relativa al cespite in trattazione ed acquisire informazioni riguardo alla programmazione urbanistica ed edilizia dell'area in cui il medesimo ricade.

Tutto ciò premesso, avendo effettuato le relative ed opportune cognizioni e verifiche, la scrivente ha provveduto a redigere la relazione di stima richiesta dal Sig. G.E., avendo cura per comodità del lettore di suddividere la presente relazione in più parti nel modo di seguito elencato.

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2, C.P.C.;
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO;
3. DESCRIZIONE DEL BENE;
4. DATA DI INIZIO LAVORI E LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA;
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE;
6. VERIFICA INTESTAZIONE;
7. VERIFICA PROVENIENZA BENE;
8. VERIFICA PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
9. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE;
10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI;
11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI;
12. STATO DI POSSESSO DEL BENE,
13. VERIFICA DI PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA';
14. VERIFICARE L'INESISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES.



1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO.

2, C.P.C.

Dall'esame della documentazione depositata negli atti di causa, si è accertato e si dà atto che:

- Il creditore procedente ha provveduto al deposito di idonea Certificazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 del C.P.C. relativo alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

All'uopo, la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, è estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, oltre che risalire sino all'atto di acquisto originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale compreso le visure relative, la sottoscritta ha poi provveduto a produrre le planimetrie catastali relative all'immobile che si allegano alla presente relazione.

- Non avendo il creditore procedente depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto Esperto ha provveduto alla produzione dello stesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Noci, dal quale documento è risultato che la [REDACTED] nata ad Acquaviva delle Fonti il [REDACTED], legale rappresentante pro tempore della [REDACTED] è coniugata con il sig. [REDACTED], nato a Mottola il [REDACTED] l'estratto di matrimonio è il N. [REDACTED] P. 2 S. A dal quale si evince che i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di descrizione nel presente paragrafo è ubicato in agro di Noci, in contrada "pizunzo", ricadente in zona D1 del vigente piano regolatore generale del comune, nel complesso edilizio polifunzionale denominato "Murgantia" composto da due blocchi denominati rispettivamente A e B destinati ad attività commerciale, uffici, laboratori artigianali, industriali, servizi e depositi. Il cespite interessato fa parte del blocco A e precisamente trattasi di locale destinato ad ufficio, posto al primo piano dello stabile, e precisamente il secondo ingresso che si apre in fondo a sinistra, del



corridoio coperto, dopo essere usciti dall'ascensore e aver girato a destra; il cespite a Nord e ad Est si affaccia su prospetti prospicienti aree scoperte esterne dell'edificio, ad ovest confina con corridoio comune e a sud con unità immobiliari dello stesso blocco edilizio, salvo altri.

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è identificata al Comune di Noci al foglio n. 44, particella n. 619, subalterno n. 31, Via Zona Industriale, Piano 1 – edificio A, Cat. A/10, classe U, vani 6, R.C. € 1.378,94. La superficie catastale è di 117 mq.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di immobile sito nella zona industriale di Noci, area situata al confine dell'abitato e precisamente a sud-est rispetto al centro urbano. A nord la zona, molto estesa, è lambita dalla Strada Statale Noci-Alberobello, mentre le altre vie di collegamento che conducono all'area sono strade urbane comunali.

L'immobile in narrativa è stato edificato a partire dall'anno 2003, con seguenti varianti fino al 2007.

Alla visita è risultato in buono stato di conservazione e manutenzione dal punto di vista strutturale e delle rifiniture, gli impianti non sono più tutti attivi in particolare la corrente elettrica risultava assente.

Tutto l'edificio è realizzato a struttura in c.a. con telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai piani in latero cemento. Le facciate esterne degli elementi murari sono rivestite da mattoni di pietra ruvida di colore chiaro, i marcapiani sono in cemento faccia a vista tinteggiato di colore grigio medio, gli infissi sono in alluminio di colore chiaro e le ringhiere sono in metallo e pannelli in lamiera microforata di colore grigio chiaro. All'interno del bene rilevato vi sono delle pareti in muratura, che coincidono con quelle accatastate e delle tramezzature realizzate in cartongesso, quest'ultime però non risultano presenti né nelle planimetrie urbanistiche né in quelle catastali. Questa diversa distribuzione varia chiaramente la quantità di vani presenti rispetto alle planimetrie depositate.

Entrando dal corridoio condominiale si accede ad un ingresso sul quale si affaccia una reception, proseguendo a destra lungo il corridoio si trova un primo accesso ad un ambiente probabilmente utilizzato come deposito poiché privo di finestre e di aerazione, svoltando a sinistra il corridoio continua e conduce a tre ambienti ufficio e ad un bagno tutti dotati di finestre e quindi di aerazione naturale. I soffitti degli ambienti e la maggior parte delle pareti sono intonacati e tinteggiati con



pittura di colore bianco, il resto delle superfici sono rivestite da laminati effetto legno, laminati effetto pietra, laminati rigati e pannelli di OSB, un materiale utilizzato in edilizia realizzato con schegge di legno e colla. Quasi tutti gli ambienti sono controsoffittati, alcuni con struttura metallica e pannelli a quadrotti, altri con pannelli lisci portanti. Gli infissi esterni per finestre, portefinestre e vetrate di tamponamento sono in alluminio con vetri; le porte interne sono in legno e vetro serigrafato con il logo della azienda proprietaria. Gli ambienti destinati ad ufficio sono dotati di split isolati per la climatizzazione estiva ed invernale dei locali. Nel bagno presente sono installati i pezzi sanitari necessari all'uso, la parete su cui sono montati è rivestita da mosaico in vetro di colore rosso. L'impianto elettrico, in generale, appare adeguato alla normativa vigente, ma non attualmente funzionante per via del contatore non attaccato alla rete pubblica. L'allacciamento alla rete dell'acquedotto risulta attivo.

4. DATA DI INIZIO LAVORI E LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Nel vigente PRG l'edificio in oggetto ricade nella zona industriale del Comune di Noci e precisamente in Zona D1.

A seguito di ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci è stato possibile accertare che l'edificazione e legittimazione dell'immobile di che trattasi è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 1) PERMESSO di COSTRUIRE N85/2003 del 11/09/2003;
- 2) PERMESSO di COSTRUIRE in Variante N118/2005 del 2/12/2005;
- 3) DIA N 242/06
- 4) COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI del 18/04/2007;
- 5) COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI del 30/12/2013 (integrativa al fine di consentire l'allaccio alle reti tecnologiche pubbliche);
- 6) RICHIESTA DI AGIBILITA' protocollata il 24/03/20015

Dalla comparazione delle risultanze tra i grafici in atti all'Ufficio Tecnico Comunale e delle planimetrie catastali dei cespiti oggetto della presente e lo stato dei luoghi del bene immobiliare riscontrato in sede di sopralluogo, si può affermare che esistono delle difformità edilizie tra i

medesimi. Nello specifico sono presenti difformità nella distribuzione interna, consistenti nella avvenuta demolizione di una piccola parete e nella realizzazione di pareti in cartongesso al fine di creare più ambienti lavorativi; tale differenza si potrebbe giustificare poiché trattasi di pareti amovibili, ma sarebbe sufficiente presentare una Cila in Sanatoria presso il Comune di Noci e una variazione catastale per diversa distribuzione per legittimare l'esistente; tali pratiche per la legittimazione del realizzato prevedono, per la pratica urbanistica un onere comprensivo della sanzione amministrativa di € 1.000,00, euro mille/00, più diritti di segreteria pari a €70 e più le competenze professionali del tecnico di circa € 50,00, per la pratica catastale i diritti catastali di € 70 più le competenze professionali di circa € 500,00, per un totale complessivo pari a circa € 2.140,00 (duemilacentoquaranta/00).

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare oggetto della presente è identificata al Comune di Noci al foglio n. 44, particella n. 619, subalterni 31, Via Zona Industriale, Piano 1 – edificio A, Cat. A/10, classe U, vani 6, R.C. € 1.378,94, in ditta alla debitrice esecutata. La superficie catastale è di 117 mq.

6. VERIFICA INTESTAZIONE

In Catasto Fabbricati le unità immobiliari in questione sono intestate in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Tale intestazione riflette quella presente in Conservatoria Immobiliare a far data dal momento dell'acquisto, corrispondente al 27.03.2015 – per atto di vendita, repertorio n. [REDACTED] a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo con sede in Putignano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Gioia del Colle il 30.03.2015 ai n. [REDACTED] serie 1t -, quindi antecedente alla data del 25.03.2025 di notifica del pignoramento.

7. VERIFICA PROVENIENZA BENE

Il bene immobiliare oggetto della presente, edificato da Gianvito Putignano Costruzioni S.p.A., pervenne in favore della [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Salvatore

Pantaleo di Putignano in data [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

di Gioia del Colle il [REDACTED] lt, per acquisto immobile porzione di fabbricato ad uso ufficio, blocco "A" del complesso edilizio "Murgantia", contrada Pizunzo in Noci.

Si rileva l'esistenza di un altro atto pubblico notarile che riguarda la proprietà, un preliminare di compravendita tra [REDACTED] (impresa individuale), sottoscritto il [REDACTED]

[REDACTED] e registrato presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09/04/2018 a rogito del Notaio Zaccaria Massimo di San Martino di Lupari, iscritto nel collegio notarile di Padova,

alla stipula del quale è stato eseguito un bonifico di acconto di 5.000€ da parte del promittente acquirente. Il perfezionamento con la stipula di un contratto definitivo di compravendita non risulta

essere stato eseguito entro i termini di tre anni stabiliti dalla legge, per cui rimane una formalità non cancellabile ma al contempo non efficace.

Sull'immobile innanzi descritto, nel ventennio antecedente al pignoramento gravano, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Larocca Assunta del 22/06/2004 rep. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari il 26/06/2004 al

[REDACTED] a favore di Banca Popolare di Bari – società Cooperativa a Responsabilità Limitata Ta con sede in Bari C.F. 002540030729, domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Cavour 19, Banca Popolare di Bari-società Cooperativa A Responsabilità limitata con sede in Bari C.F. 00254030729, per capitale di €3.495.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €6.990.000,00, durata 14 anni, a carico di con sede in Noci

(Ba) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Fg. 44, p.lle 488, 491, 494, 520.

- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Civile E Penale di Vicenza del 26 settembre 2018 repertorio n. 2809 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 19 ottobre 2018 al numero generale 45676 e al numero particolare 6993 a favore di Centroveneto Bassano Banca S.c. con sede in Longare (VI) C.F. 01405390244, per capitale di € 13.121,86 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €23.000,00 a [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 44

Particella 619 Subalterno 31 sito nel comune di Noci (BA) “.

- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep corte di Appello di Bari del 7/03/2019 rep n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Bari in data 19/03/2019 al N. G. 11560 e al N.P. 8096 a favore di Centroveneto Bassano Banca S.c. con sede in Gioia del Colle (Ba) C.F. 02735560738 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 44, p.lla 619, sub 31 sito nel comune di Noci (Ba).
- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte di Appello di Bari del 25/03/2025 n. 3455 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 31/03/2025 n. 16045/12180 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg 44, p.lla 619, sub 31 sita nel comune di Noci.

8. VERIFICA PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Da informazioni assunte presso gli Uffici competenti del Comune di Noci, è stato accertato che gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

9. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Prima di esprimere il giudizio di valore si ritiene opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima quello che più si adatta a quella in esame, avendo cura però di non perdere mai di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa che nella fattispecie sono:

- il principio dell'ORDINARIETA' ;
- conoscere e soddisfare sempre la RAGIONE PRATICA DELLA STIMA.

Nel caso di cui ci si occupa, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore mediante la determinazione di un valore medio tra quello di “mercato” o compravendita – in funzione di ordinari elementi di contrattazione immobiliare - e quello di “rendita” – espressione di risultanze dalla capitalizzazione di rendimenti costanti quali il canone di locazione applicabile ad immobili di tale caratteristiche -.

Ne deriva quindi:

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



a. VALORE DI MERCATO

Esso si sintetizza nella maniera seguente: accertare i prezzi pagati per la compravendita di immobili simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, comunque, ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel nostro caso si assume di natura tecnica ed in particolare la superficie coperta lorda e di quella delle pertinenze, espressa in mq. In altre parole, il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi scegliere il gradino sul quale va inserito il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala dei valori vanno esclusi tutti i prezzi eccezionali e/o di punta, proprio perché la stessa sia l'espressione di un mercato normale nel rispetto, quindi del principio dell'ordinarietà.

I dati economici assunti sono stati tratti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, assumendo il periodo "primo semestre 2025" (data di notifica del pignoramento) comparati altresì con quelli rivenienti dalle analisi di mercato condotte in loco presso le agenzie immobiliari, gli studi professionali e gli altri operatori locali del settore.

Pertanto, la scrivente ha reputato congruo attribuire all'unità immobiliare in esame, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato nella misura di € 128.700,00 (Euro Centoventottomilasettecento/00). Tanto, con particolare riguardo alla ubicazione e allo stato di manutenzione.

Quanto sopra determinato applicando alle rispettive superfici coperte lorde in precedenza indicate, il prezzo minimo di € 1100,00/mq. (Valori OMI 1° Sem. 2025) riferito alla superficie interna, corrispondente a mq. 117,00, così determinata:

- Superficie coperta lorda: mq. 117,00 x 1,00 = mq. 117,00

b. VALORE DI RENDITA

Esperite le opportune indagini e con riferimento alle leggi vigenti sulla locazione, individuando una concreta e fattiva redditualità annua dell'unità immobiliari in oggetto, si assume un canone pari a € 6.000,00 (canone di locazione di € 500,00 al mese) - al netto degli oneri per manutenzione e



perpetuità, assicurazione, affitto ed insolvibilità, amministrazione, interesse scalare su dette spese considerate mediamente anticipate per sei mesi ed assunte complessivamente nella misura di circa il 5% del reddito lordo - e capitalizzandola al saggio del 5% si determina un valore di rendita pari a € 120.000,00 (Euro centoventimila/00).

c. VALORE MEDIO

Il valore cautelativo dell'immobile in oggetto è pertanto assumibile di seguito pari alla media dei valori innanzi determinati:

- Valore di mercato: € 128.700,00

- Valore di rendita: € 120.000,00

TOTALE € 248.700,00

€ 248.700,00 / 2 = € 124.350,00 (Euro Centotrentaquattromilatrecentocinquanta/00).

Il valore innanzi determinato dovrà essere detratto dei costi occorrenti per la Sanatoria Urbanistica e Catastale, come in precedenza descritto e conteggiato, pari ad Euro Duemilacentotrenta/00. Resta un valore di stima pari ad € 122.210,00 (Euro centotrentaduemiladuecentodieci).

Infine, il sopra indicato valore viene abbattuto forfetariamente del 15% - come richiesto dall'Onorevole Signor Giudice - al netto degli oneri tributari, di garanzia su vizi occulti nonché su eventuali spese insolite. Ne deriva quindi il valore finale di stima pari a € **103.878,50 (Euro centotrentamilaottocentosettantotto/50)**.

10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricade in contesto condominiale, e a tal proposito la sottoscritta ha contattato l'amministratrice, sig.ra , che ha fornito un conteggio degli oneri insoliti da parte della . Dal conteggio si evince che la deve:

- un conguaglio di gestione per il periodo dal 01/04/2024 al 31/03/2025 di € 2.597,96

- 1^ rata condominiale 2025 di €184,00

- 2^ rata condominiale 2025 di €184,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 3^a rata condominiale 2025 di €184,00

- quota risarcimento controversia giudiziaria – spese avv. Platone di €147,97

- quota ing. Caserta per redazione computo metrico + relazione tecnica per interventi di manutenzione straordinaria fabbricato di €65,03

per un totale ad oggi non versato di € 3.362,96

Per quanto è stato possibile accertare non gravano sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale pesi, vincoli o gravami di alcuna natura.

11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI

La divisione in unità immobiliari indipendenti ed autosufficienti non risulta ipotizzabile; quanto sopra in dipendenza delle caratteristiche planimetriche, dimensionali e funzionali dell'unità immobiliare.

13. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Al momento della visita l'unità immobiliare risultava inutilizzata e senza gli arredi e le attrezzature necessari all'uso.

13. VERIFICA DI PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Da accertamenti esperiti presso il Comune di Modugno, è stata accertata l'insussistenza di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in capo all'immobile oggetto della presente.

14. VERIFICARE L'INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES

Da accertamenti esperiti con accesso al portale "<https://adriatica.zes.gov.it>", è stato verificato che l'immobile oggetto della presente è esterno a tale perimetrazione.



Alla luce di quanto fin qui ampiamente esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, rimanendo a disposizione del Sig. G.E. per eventuali chiarimenti o delucidazioni o quant'altro eventualmente necessario.

Cassano delle Murge, li 15 ottobre 2025.

In fede

Arch. Marzia Basile

ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali del cespite;
- Visura catastale storica;
- N. 1 tavola grafica di rilievo del cespite;