

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 46/2024
promosso da:

AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 1: Unità immobiliare sita in Noicattaro (Bari) via Ippolito Nievo 3, piano
secondo, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 39 , p.lla 1009 , sub 33 e autorimessa
sita al piano S1 riportata in Catasto Fabbricati al fg. 39 , p.lla 1009 , sub 21

GIUDICE:

dott.ssa: Marina CAVALLO

C.T.U.:

arch. : Gemma RADICCHIO

Relazione di stima del Consulente tecnico d'Ufficio

PREMESSA

La dott.ssa Marina Cavallo, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 46/2024 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, promosso da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CF: 05828330638

con sede in Napoli alla via Santa Brigida 39 in danno di:

XXXXXXXXXXXXX nata a

XXXXXXXXXXXXX in data 22/07/2024 ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito che si è avvenuto in data 29 luglio 2024.

(all. 1-2)

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli trascritto presso Agenzia delle Entrate di Bari ai numeri di registro particolare 3693 e registro generale 4780 in data 31 gennaio 2024 a favore di Amco Asset Management Company Spa sede di Napoli in danno di:

- XXXXXXXXXXXXX, nata a

XXXXXXXXXXXXX sono i seguenti:

- 1) Abitazione di tipo economico sita a Noicattaro (Ba) in via Ippolito Nievo 3 piano secondo, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 39, p.lla 1009.

sub 33 cat. A/3

2) Autorimessa sita a Noicattaro (Ba) in via Ippolito Nievo 3 piano S1, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 39, p.lla 1009, sub 21 cat. C/6

Relativamente ai bene pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel decreto di nomina regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

1.1 CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

L'appartamento sito in Noicattaro (Bari), in via Ippolito Nievo 3 piano terra riportato in Catasto Fabbricati fg. 39, p.lla 1009, sub 33 cat. A/3 e l'autorimessa sita in Noicattaro (Bari), in via Ippolito Nievo 3 piano S1 riportata in Catasto Fabbricati fg. 39, p.lla 1009, sub 21 cat. C/6 come risulta dalla Certificazione Notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) è per la piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXXX, nata a Noicattaro (BA) il 28/06/1954.

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile riportato in catasto al Fg 39 p.lla 1009 sub 33, come si evince dalla certificazione notarile in atti, è pervenuto per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà alla signora XXXXXXXXXXXXX nata a
con atto di donazione accettata del Notaio Maria Lacalendola
del 22 ottobre 1992 repertorio n. 14232 e trascritto presso l'ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 20 novembre 1992 al numero di registro generale 40859 e numero registro particolare 31942 da XXXXXXXXXXXXX nato a

XXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Noicattaro (BA) di cui alla procedura.

L'immobile riportato in catasto al Fg 39 p.lla 1009 sub 21, come si evince dalla certificazione notarile in atti, è pervenuto:

- per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà alla signora XXXXXXXXXXXX nata a con atto di donazione accettata del Notaio Maria Lacalendola del 22 ottobre 1992 repertorio n. 14232 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 20 novembre 1992 al numero di registro generale 40859 e numero registro particolare 31942 da XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Noicattaro (BA) di cui alla procedura.
- per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà alla signora XXXXXXXXXXXX nata a con atto di donazione accettata del Notaio Maria Lacalendola del 22 ottobre 1992 repertorio n. 14231 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 20 novembre 1992 al numero

di registro generale 40858 e numero registro particolare 31941 da
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a

CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

nata a CF: XXXXXXXXXXXXXXXX ognuno per
i propri diritti e congiuntamente per la quota pari ad 1/2 di piena
proprietà dell'immobile .

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La certificazione notarile prodotta dal creditore procedente non è stata
integrata dalla scrivente.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 19 settembre 2024 alle h. 9.00 hanno avuto inizio le operazioni
peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento. Sono presenti il
custode dell'immobile Dott.ssa Simona Calabrese, la signora
XXXXXXXXXXXX assistita dalla figlia che consente
l'accesso nei luoghi previsti.

La scrivente esegue un rilievo grafico e fotografico dell'immobile
constatando l'assenza del balcone prospiciente il cortile interno nella

planimetria catastale in atti. Alle ore 9.45 si sono concluse le operazioni peritali ed il verbale è stato chiuso (allegato 3).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un appartamento sito al piano secondo composto da ingresso soggiorno - cucina, due camere, un bagno e ripostiglio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Noicattaro (allegato 4: visura catastale del 09/02/2024 e aggiornata al 20/11/2024)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
39	1009	33		A/3	5	5 vani	387,34
Indirizzo			Via Ippolito Nievo piano secondo				

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
XXXXXXXXXXXXXX		Proprietà 1/1

Al momento del sopralluogo si è riscontrata la mancanza del balcone esistente rispetto alla planimetria catastale in atti; è stato necessario aggiornare lo stato dei luoghi tramite pratica Docfa pertanto la nuova visura catastale è la seguente:

Comune di Noicattaro (allegato 4: visura catastale del 09/02/2024)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
39	1009	21		C/6	3	20 mq	39,25
Indirizzo			Via Ippolito Nievo piano S1				

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
XXXXXXXXXXXXXX		Proprietà 1/1

3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO

L'immobile oggetto della stima è situato in via Celentano, nel centro di Bari in una zona servita da mezzi pubblici che garantiscono il collegamento con tutte gli altri quartieri della città.

IL FABBRICATO

L'appartamento oggetto di stima è inserito in un fabbricato che si sviluppa su 4 piani fuori terra, servito da un corpo scala e da un ascensore. La struttura è in laterocemento, la facciata si presenta finita con pittura al quarzo.

I serramenti sono in alluminio, gli elementi oscuranti sono tapparelle in pvc, i balconi hanno ringhiere in ferro e la porta di accesso all'appartamento è blindata.

Nel complesso le finiture dell'immobile sono buone così come le condizioni di manutenzione.



Inquadramento urbano

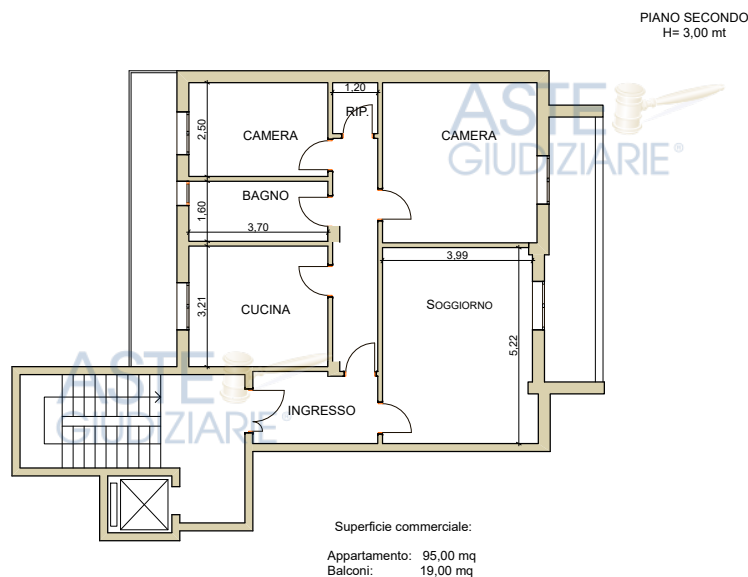
Il portone consente l'accesso all'atrio dell'immobile interamente pavimentato in lastre di marmo. (**Foto 1**- Prospetto del complesso edilizio – **Foto 2** androne condominiale)

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo rispetto al piano stradale, è composto da ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto,

un bagno e ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene dalla porta posta di fronte rispetto a chi sale le scale. Dall'ingresso si accede direttamente nell'ingresso dal quale a sinistra si accede alla cucina mentre a destra al soggiorno; il corridoio di distribuzione conduce alla zona notte composta da due camere un ripostiglio e un bagno.

Il soggiorno, è illuminato ed areato da una porta finestra prospiciente il balcone su via Ippolito Nievo la cucina, illuminata da una porta-finestra prospiciente via il cortile interno, è completa di rubinetto del gas ed impianto idrico e di scarico per il lavello. (Foto 3)



Un corridoio distribuisce zona notte è composta da due camere da letto (Foto 4) un bagno e ripostiglio.

Le camere sono illuminate ed areate da finestre con affaccio una sul cortile interno ed una su via Ippolito Nievo. (*Foto 5-6*)

Il bagno, illuminato da una finestra che si affaccia sul cortile interno è rivestito in ceramica di colore chiaro ed è completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in vetro-china: bidet, wc, lavabo, e doccia completa di box doccia. (*Foto 7*) Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico.

Il corridoio di disimpegno della zona notte termina con un ripostiglio/lavanderia. (*Foto 8*)

La superficie dell'appartamento è pavimentata con piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio, le tapparelle sono in pvc, le porte interne sono in legno in uno stato di manutenzione buono.

L'appartamento ha un'altezza utile di circa 3,00 mt, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto e di prese con placche in alluminio; vi è l'impianto televisivo, il citofono, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas autonoma ed è presente uno split per aria condizionata in cucina.

L'appartamento oggetto del pignoramento essendo libero su due lati, è molto luminoso e soleggiato e gode anche di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione

naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. (*planimetria catastale: allegato 5 pianta: allegato 6*).

Al piano Interrato è ubicato il box di pertinenza dell'appartamento, raggiungibile dalla rampa carrabile.

Il box è in discrete condizioni di manutenzione. (foto 9-10)

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali, si presenta in uno stato di manutenzione buono.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: travi e pilastri
- pareti esterne: finita con pittura al quarzo
- infissi esterni: in anticorodal con tapparelle in pvc
- Pavimentazione interna: pavimento in ceramica;
- Infissi interni: porte in legno;
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: ducotone

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante ;
- Idrico: sottotraccia;
- Termico: autonomo
- Impianto citofono

Gli impianti presenti non hanno bisogno di manutenzione e di adeguamento.

Condizioni di manutenzione complessive: buone

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base

alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

*Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione *K* per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 3– Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Appartamento p. terra	95	1,00	95,00
Balcone	19	0,25	4,75
TOTALE			mq. 99,75

Totale superficie convenzionale = mq. 99,75

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato edificato in virtù di Concessione edilizia rilasciata in data 21/07/1978 dal Comune di Noicattaro. L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 06/04/1979.

Successivamente non sono state apportate modifiche o effettuate opere abusive o variazioni essenziali.

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 10/05/1979, richiesta in data 17/09/2024 non è conforme allo stato dei luoghi attuale pertanto è stato necessario procedere alla regolarizzazione catastale tramite pratica Docfa. (Docfa e planimetria catastale aggiornata: allegato 8).

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'appartamento è occupato dalla signora XXXXXXXXXXXXX e famiglia.

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 5 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

TABELLA 5 – VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Regolarizzazione Spese Condominiali	NO
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Regolarizzazione planimetria catastale	SI
Regolarizzazione edilizia	NO

Da accertamenti svolti presso l'Amministratore di Condominio è emerso che la signora XXXXXXXXXXXXX ha una situazione debitoria nei confronti

del Condominio che dovrà essere esattamente contabilizzata al momento della vendita. (allegato 9)

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile presente in atti, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

[n. 3693/47/80 del 31/01/2024](#)

[Pignoramento immobiliare](#)

A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CF: 05828330638 con sede in Napoli, contro XXXXXXXXXXXXX

gravante **sul bene:**

Abitazione con annessa pertinenza sita a Noicattaro (Ba) in Ippolito

Nievo 3 piano secondo e S1,

riportata in Catasto Fabbricati al fg. 39, p.lla 1009, sub 33-21

ISCRIZIONI:

- [n. 61788/15952 del 23/11/2005](#)

- Ipoteca Volontaria

A favore di "BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA." con sede in Siena
codice fiscale 00884060526, **contro** XXXXXXXXXXXXX

per capitale di € 85.000,00 oltre ad interessi e
spese per una somma complessiva di € 170.000 derivante da
concessione a garanzia di mutuo durata 20 anni come da atto notarile
pubblico a rogito notaio Angela Cotugno in data 14/11/2005 rep.
20307/6920

gravante **sul bene**:

Abitazione con annessa pertinenza sita a Noicattaro (Ba) in Ippolito
Nievo 3 piano secondo,
riportata in Catasto Fabbricati al fg. 39, p.lla 1009, sub 33-21

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO
METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come
richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa
di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione,
piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani,

funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale paramento di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione ;

Consultando :

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è giunti al valore riportato nella tabella 7:

Tabella 7 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

	LOTTO	mq.	€/ mq	Valore €
1	Appartamento al piano secondo sito in Noicattaro, via Ippolito Nievo 3 riportato in Catasto Fabbricati al fg. 39 p.lla 1009 sub 33	99,75	1.000,00	99.750,00
2	Autorimessa al piano terra sito in Bari, via Ippolito Nievo 3 riportato in Catasto Fabbricati al fg. 39 p.lla 1009 sub 21	20	600	12.000,00

A detrarre:

-Spese per la regolarizzazione catastale: € 500,00

Valore immobile: € 111.750,00 - € 500,00 = € 111.250,00

VALORE STIMATO = 111.250,00

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 17 pagine

(escluso la copertina), n.10 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito,
ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

1	Decreto di Nomina
2	Verbale di giuramento
3	Verbale di Sopralluogo
4	Visura catastale del 09/02/2024
5	Planimetria catastale
6	Planimetria dell'immobile
7	Documentazione fotografica
8	Docfa e Planimetria catastale aggiornata
9	Dichiarazione Amministratore Condominio

Bari, 20 novembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gemma Radicchio

