



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAUSA R.G. Es. Imm. N°228/2024

GIUDICE: DOTT.SSA MARINA CAVALLO

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PROCEDENTE: AMCO – ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.**

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE CTU

C.T.U. Ing. Alessandro DIMUNNO

ASTE
STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO

E-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu – Tel. 393/9764992

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE di BARI

G. E. Dr.ssa CAVALLO MARINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 228/2024 R.G. Es. Imm.

Procedente: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
rappresentata dall'Avv. LEONARDO PATRONI GRIFFI,

contro

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

-----000000000000-----

1. PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa CAVALLO MARINA, in riferimento alla procedura n. 228/2024 R.G. Es. Imm. con ordinanza del 25/11/2024, ritenuta la necessità di avvalersi dell'ausilio di un C.T.U. per redigere la relazione di stima ordina allo stesso, compiuto il controllo di quanto richiesto:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

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

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

oppure:

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

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

1



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva),*

l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati*

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

2



nella detta certificazione;

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

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

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

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

4



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,

specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre

ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso

l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale

separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti

comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di

divisione;

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

5



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33,

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

6



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto

di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al

valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di

formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i

beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,

nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

7

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

21/07/2009

Firmato Da: DIMUNNO ALESSANDRO E Imesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 325871



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

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

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

8



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Alessandro Dimunno, con giuramento effettuato in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico inviato per via telematica il 03/12/2024, concedendo 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. STUDIO ATTI DI CAUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal fascicolo di causa, lo scrivente CTU ha preso visione dei seguenti Atti:

- Atto di pignoramento immobiliare e relativa ricevuta di notifica;
- Atto di precetto;
- Istanza di vendita;
- Nota di accompagnamento per l'iscrizione al ruolo;
- Contratto di mutuo;
- Ispezione ipotecaria;
- Certificazione notarile;
- Trascrizione pignoramento;
- Titolo esecutivo precetto;
- Nota di trascrizione pignoramento;
- Atti notarili;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla lettura degli atti precedenti, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Abitazione sito in Altamura (BA) alla Via Pinerolo n°2, piano 1-3** identificato al catasto del Comune dei Fabbricati di Altamura (BA) al Fg. 162 - p.lla 1524 sub 7, Cat. A/3, classe 5, vani 4,5, rendita € 429,95;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

9

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. ACCESSO SOPRALLUOGO

Il giorno 24/01/2025 alle ore 11:00 si dava inizio alle operazioni peritali, presso uno degli immobili oggetto di causa, precisamente alla Via Pinerolo n°2 in Altamura (BA). Erano presenti, previa convocazione effettuata a mezzo raccomandata dalla Dott.ssa FRAPPAMPINA, custode designato dal Tribunale di Bari: lo scrivente CTU ing. Alessandro DIMUNNO, la Dott.ssa Isabella FRAPPAMPINA in qualità di custode, e il Sig. [REDACTED] debitore esecutato. Il CTU accedeva nell'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava rilievi fotografici e planimetrici. Tale operazione veniva effettuata per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, precisamente:

- **Abitazione sito in Altamura (BA) alla Via Pinerolo n°2, piano 1-3** identificato al catasto del Comune dei Fabbricati di Altamura (BA) al Fg. 162 - p.lla 1524 sub 7, Cat. A/3, classe 5, vani 4,5;

Alle ore 11:20 si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

4. RISPOSTA AI QUESITI

Al fine di agevolare la lettura della presente relazione, nel seguito verranno riportate, con riferimento al bene oggetto di stima, le risposte richiestemi dall'Ill.mo Giudice, elencandole nello stesso ordine di formulazione dei quesiti di cui alla premessa.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.: il creditore procedente ha presentato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobiliari, l'estratto catastale attuale e quello storico, i quali dati coincidono con i dati catastali indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e quelli storici. Risulta assente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente CTU, ad integrazione degli atti contenuti nel fascicolo processuale, provvedeva all'acquisizione: a) delle visure catastali aggiornate; b) dell'ispezione ordinaria degli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'esame della documentazione agli atti è stato verificato che la stessa risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esaminati gli atti ed i documenti contenuti nel fascicolo del fallimento, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Bari per poter accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione indispensabile all'identificazione degli immobili oggetto della presente procedura, quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



le schede planimetriche e le visure catastali aggiornate.

A seguito degli accertamenti effettuati, gli immobili oggetto di stima consistono in:

A. Abitazione sito in Altamura (BA) alla Via Pinerolo n°2, piano 1

identificato al catasto del Comune dei Fabbricati di Altamura (BA) al Fg. 162 - p.lla 1524 sub 7, Cat. A/3, classe 5, vani 4,5 , rendita € 429,95;

Divisibilità dei cespiti

L'immobile oggetto di causa non è divisibile perché non può essere ridotto in vani più piccoli per le già ridotte dimensioni e inoltre perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.

Inquadramento urbanistico

L'utilizzo e la destinazione del cespite A è quello di uso abitativo. Il cespite A risulta essere ubicato in un quartiere periferico in zona di P.R.G. ZONA B1-Zone di completamento nella quale non sussistono particolari vincoli gravanti sull'area e tali da limitarne la possibilità di pieno sfruttamento.

Caratteristiche della zona

L'immobile A è ubicato in un quartiere periferico di Altamura (BA), nei pressi del palazzetto dello sport "Baldassarri" nella parte Sud della città. Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale con sufficienti dotazioni di servizi e di infrastrutture di collegamento e trasporto. Il centro cittadino si raggiunge con 30 minuti di cammino a piedi.

Confini

L'immobile A confina con proprietà Vittorio Lucia, con vano scala



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

comune e con via Pinerolo, con annessi pertinenziali locale soffitta non praticabile e terrazza a livello posti a terzo piano, confinanti con proprietà del [REDACTED] con corridoio comune, con proprietà Vittorio Chiara e con via Alessandro Manzoni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile A fa parte di un fabbricato, con struttura in muratura portante, che si eleva su di una superficie di forma regolare e su due piani superiori, ad uso abitativo, con sovrastante lastrico solare. L'edificio permette accessibilità al vano scala mediante portone posto al civico 2 della Via Pinerolo in Altamura (BA). Attraverso lo stesso vano scala è possibile raggiungere il cespite che occupa una parte del piano primo ed è composto da un corridoio, cucina, bagno e due camere. L'esterno dell'edificio ed in particolare il prospetto a vista sul lato nord-ovest (su Via Pinerolo) si presenta tinteggiato nella tonalità bianca. Il prospetto è completato dai parapetti e balconi in vetro oscurato. Il tutto è in ottimo stato conservativo e di manutenzione poiché l'intero stabile ha usufruito recentemente del SUPERBONUS 110% (cappotto termico, pavimentazione terrazzo, pavimento e ringhiere balcone del terrazzo, sostituzione finestre e caldaia a condensazione, porta blindata). Le finestre presentano telai in legno e PVC, dotati di vetro doppio a taglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

13

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

termico. Detti infissi, con apertura del tipo a battente, sono dotati di tapparelle in PVC. L'accesso al cespite, dal pianerottolo al piano primo, è permesso mediante porta blindata con chiusura a mandata. Lo status quo dell'ambiente principale e le finiture, anche dei servizi, presentano standard qualitativi, nel complesso, buoni. Nello specifico, le pavimentazioni si presentano rivestite di listelli simil parquet. Le murature si presentano essenzialmente intonacate e tinteggiate, la camera da letto presenta tinteggiatura particolareggiata con anche carta da parete, mentre cucina e bagno sono rivestiti da piastrelle ceramiche.

Gli impianti elettrico e idraulico/fognario del cespite sono regolarmente connessi alle relative reti pubbliche. E' presente impianto termico mediante radiatori a parete alimentati da una caldaia a condensazione da 23,7 kW installata nel 2022. L'appartamento sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa 99,00 m² con forma rettangolare ed altezza pari a mt 3,00. Sono presenti tre finestre: una in cucina e le altre nelle camere da letto. Inoltre è presente un terrazzo sul lastrico solare, avente superficie pari a 36,00 m² con pavimentazione in ceramica, in comune con altri condomini. Al piano terra è presente una cantinola in comune con gli altri condomini.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA l'immobile ha recentemente usufruito del SUPERBONUS 110%.

Per foto e planimetrie si rimanda agli allegati.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

14



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto
notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

L'immobile A non è stato costruito in data antecedente al 2 settembre
1967 bensì i lavori sono iniziati nel 1974.

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data
di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia;*

*evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni
effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di*

*realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere
abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi*

*dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno
2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi*

*l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono,
indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale*

*l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il
conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già*

*corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini
dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente*

*presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni
previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.*

*47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente
della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il*

conseguimento del titolo in sanatoria;

Lo scrivente CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico di Altamura (BA), per
verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

15



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito all'immobile A, il fabbricato non è di recente costruzione, difatti risulta costruito inizialmente nel 1974.

E' presente, presso il Comune di Altamura (BA), una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 814/C rilasciata in data 10/07/1992. Il cespite risulta essere ubicato in zona di P.R.G. ZONA B1-Zone di completamento.

L'immobile risulta regolarmente accatastato. La planimetria catastale presente al Catasto dei Fabbricati risulta essere difforme rispetto allo stato attuale dello stesso poiché sono presenti divisioni interne, non rappresentate nella planimetria. Difatti la cucina presenta una diversa distribuzione così come la cameretta presenta una parete che forma un piccolo ripostiglio, inoltre vi è un'apertura di una finestra. Pertanto occorre regolarizzare l'immobile presentando pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (BA), oltre a presentare la pratica di regolarizzazione della planimetria catastale presso il Catasto dei Fabbricati.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale sono pari a 2.000,00 €.

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

La procedura esecutiva in oggetto non contempla terreni in esame pertanto non è stato necessario produrre certificato di destinazione urbanistica.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

AMCO-ASSET SPA n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

16

Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

INTESTAZIONE IMMOBILE A):

1-

cod fisc.

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati catastali:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
A	162	1524	7	A/3	5	4,5 vani	€ 429,95

SCHEDA PLANIMETRICA:

La scheda planimetrica dell'immobile risulta presente in ALLEGATI, ma risulta difforme così come indicato nella risposta al quesito 5).

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso

AMCO-ASSET SPA n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

17



cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Dai dati recuperati presso l'Agenzia del Territorio, risulta che all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il debitore esecutato [REDACTED] risultava intestatario dello stesso immobile in virtù dei seguenti titoli:

- Immobile A), con atto di compravendita autenticato dal notar Notaio Stigliano Clemente del 29 aprile 2009 repertorio n. 58264/19654 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 5 maggio 2009 al numero di registro generale 18603 e numero di registro particolare 12796.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro attuale consistenza, lo scrivente CTU non ritiene opportuna né tanto meno giustificata la divisione del bene. Difatti l'abitazione non può essere ridotta in vani più piccoli per le già modeste dimensioni e perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico-amministrativi non ne giustificano l'intervento.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sugli immobili pignorati non gravano dichiarazioni di interesse culturale ai sensi della L. 1/6/1939 n.1089 e del D. Leg. 22/1/2004 n.42, inoltre risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Stigliano Clemente del 29 aprile 2009 repertorio 58265/19655 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 5 maggio 2009 al numero generale 18604 e al numero particolare 3075 a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis N.40, per capitale di€ 102.122,10 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di€ 250.000,00, durata 20 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 162 Particella 1524 Subalterno 7 sito nel comune di Altamura (BA) di cui alla procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Corte Di Appello Di Bari del 15 maggio 2024 repertorio n. 5380 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 30 maggio 2024 al numero generale 26619 e al numero particolare 20534 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.

AMCO-ASSET SPA n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

19



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 162 Particella 1524
Subalterno 7 sito nel comune di Altamura (BA) di cui alla procedura.

Storia ipotecaria:

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime
di separazione dei beni

-L'immobile A) è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in
NCEU a Foglio 162 Particella 1524 Subalterno 7 è pervenuto per atto

pubblico notarile di compravendita del Notaio Stigliano Clemente del 29
aprile 2009 repertorio n. 58264/19654 e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 5 maggio 2009 al
numero di registro generale 18603 e numero di registro particolare
12796 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
bene personale dell'immobile sito nel comune di Altamura (BA) di cui
alla procedura.

- A [REDACTED] per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio
162 Particella 1524 (già Particella 243/b), ente urbano su cui è stato
costituito l'immobile di cui alla procedura, e pervenuto per atto di

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

20



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

compravendita del Notaio Giuseppe Angerossa del 23 maggio 1967
repertorio n. 9950 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
Immobiliare di Trani in data 8 giugno 1967 al numero di registro
generale 24366 e numero di registro particolare 21802 da Traetta Mosca
Francesco nato a Roma in data 3 luglio 1912 per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Altamura (BA) di cui
alla procedura.

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 162 Particella 1524 Subalterno 7
(già Subalterno 1 e Subalterno 2) è stato costituito sull'ente urbano
riportato in NCT a Foglio 162 Particella 1524 (già Particella 243/b) in
base alla nota di COSTITUZIONE del 05/05/1978 in atti dal 30/06/1987
.401/1978.

**9) determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del
novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato
l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,
specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il
valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le
correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di
mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene
venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali
adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione
urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di
possessione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del
procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali
insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile,**

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

21



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando
motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di
immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34,
35 e 37 dpr n. 380/2001);*

Il valore dell'immobile in trattazione viene ricavato considerando il
valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera
contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un
certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui
corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva
verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di
queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi
in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di
equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e
di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico-comparativo e si baserà
sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie misurata in mq
assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente
nella zona dell'immobile da stimare.

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente, dopo le necessarie verifiche
e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore del bene
oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come
precedentemente detto, con il metodo sintetico-comparativo prendendo
a riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili
caratteristiche siti nella stessa zona, nonché di quanto riportato nella
documentazione tecnica disponibile (ultimi numeri dalla pubblicazione

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

22



specialistica "Consulente Immobiliare", pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI, ecc.). Nella valutazione del valore indicato si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica delle aree, senza trascurare l'aspetto non secondario del periodo di forte contrazione dei volumi delle vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori. Il computo della consistenza della superficie dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

A fronte di queste premesse il calcolo delle superfici si compone come segue:

- **Abitazione sito in Altamura (BA) alla Via Pinerolo n°2, piano 1** identificato al catasto del Comune dei Fabbricati di Altamura (BA) al Fg. 162 - p.lla 1524 sub 7, Cat. A/3, classe 5, vani 4,5 , rendita € 429,95;

Si è proceduto come detto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare. Questi coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:



a. caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);

b. caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove i valori di K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Superficie	K1	Piano	K2
fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4

oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0	piano ultimo	0,8

Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 4).

Tabella 1 /Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	+ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	+ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	+ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite	Magazzini	-

	all'unità abitativa		
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via sintetico - comparativa. In casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si applicano coefficienti "di vetustà" correttivi che possono variare dal 10% al 20% in ragione dell'età e dello stato manutentivo dell'edificio.

A. APPARTAMENTO. VIA PINEROLO N°2 IN ALTAMURA:

L'immobile non ha problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile è da considerarsi in condizioni sufficienti.

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 98,75	1	mq. 98,75
Terrazzo	mq. 9,00	0,25	mq. 2,25
			tot mq. 101,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: BARI, Semestre: 2 - 2024, Comune: ALTAMURA.

Fascia/zona: D1/Periferica/PARCO S.GIULIANO-SELVA-STAZIONE-ZONA COMPRESA TRA SS96 E LA LINEA FERR. GRAVINA-GIOIA DEL COLLE



Appartamento: Cat. A/3, piano 1

Anno 2024: Val OMI MIN 1.600 euro/mq Val OMI MAX 1.800 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,4

$$K = [0,5 + 3 \times 0,4] / 4 = 0,425$$

V. norm. unitario = $1.600 + [(1.800 - 1.600) \times 0,425] = 1.685,00 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Poiché l'immobile è stato appena ristrutturato con il SUPERBONUS 110% (cappotto termico, pavimentazione terrazzo, pavimento e ringhiere balcone del terrazzo, sostituzione finestre e caldaia a condensazione, porta blindata), il coefficiente è pari a 1,02 quindi:

$$\text{Valore normale} = 1.685,00 \text{ €/mq} \times 1,02 = 1.719,00 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile di Via Pinerolo N°2 in ALTAMURA (BA) oggetto di pignoramento è:

$$1.719,00 \text{ €/mq} \times 101,00 \text{ mq} = 173.619,00 \text{ €}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **26.043,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: occorre regolarizzare la planimetria catastale presentando pratica al Comune e al Catasto per le diverse divisioni interne, difformi con la planimetria attuale, per un costo pari a **2.000,00 €**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad € 300,00

Valore finale di stima: 145.276,00 €

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

Il bene oggetto di vendita è:

LOTTO 1:

Appartamento con terrazzo, sito in Altamura (BA) alla Via Pinerolo n°2, piano 1 identificato al catasto del Comune dei Fabbricati di Altamura (BA) al Fg. 162 - p.lla 1524 sub 7, Cat. A/3, classe 5, vani 4,5 , rendita € 429,95;

Confinante con proprietà Vittorio Lucia, con vano scala comune e con via Pinerolo, con annessi pertinenziali locale soffitta non praticabile e terrazza a livello posti a terzo piano, confinanti con proprietà del [REDACTED] [REDACTED], con corridoio comune, con proprietà Vittorio Chiara e con via Alessandro Manzoni.

Prezzo base di **145.276,00 €**

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

28



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il CTU, durante il sopralluogo effettuato, ha verificato che l'immobile A) risulta abitato dal Sig. [REDACTED]. Vi è fornitura di energia elettrica e gas con contratti intestato al Sig. [REDACTED]. La fornitura dell'acqua risulta essere condominiale. I costi condominiali ammontano a circa 50,00 € mensili. TARI e IMU risultano intestati al Sig. [REDACTED] e sono regolarmente pagati.

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

29



Risulta presente un debito di circa 3.000,00 € che il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] deve corrispondere al Condominio.

In base alle verifiche effettuate, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

In base agli elementi acquisiti, non risultano esservi altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

Le proprietà oggetto della presente procedura esecutiva, sino al momento del sopralluogo, non risulta interessata da alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Il consulente allega alla presente perizia di stima, quale parte integrante e sostanziale della stessa, schede planimetriche catastali, nonché congrua documentazione fotografica degli immobili oggetto di pignoramento.

14) depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Come espressamente richiesto si allega a parte del presente scritto, una succinta descrizione dei beni pignorati.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Come esplicitamente richiesto si allega alla presente, separata descrizione succinta secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

Si allega alla presente, check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

La presente relazione, composta da 32 pagine e 10 allegati, viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di BARI, unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo. Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

31



Ing. Alessandro Dimunno
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

V. I.ma per la fiducia accordatami e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi necessità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bari, 24.04.2025

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Dimunno

(documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

- All. 1 Visura storica per immobile;
- All. 2 Estratto di mappa;
- All. 3 Ortofoto;
- All. 4 P.R.G. Altamura;
- All. 5 C.R.T.;
- All. 6 Planimetria catastale;
- All. 7 Planimetria immobile;
- All. 8 Concessione edilizia in sanatoria;
- All. 9 Documentazione fotografica;
- All. 10 Verbale di sopralluogo;

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMCO-ASSET SPA [REDACTED] n° 228/2024 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

