

**ALESSANDRO MAIO**

O = ORDINE DEGLI  
INGEGNERI DELLA PROVINCIA  
DI BARI  
T = INGEGNERE  
Data e ora della firma:  
11/09/2017 12:24:12

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE / [REDACTED]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

N.RO 118/2017 R.G.Es.

**ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.<sup>SSA</sup> ROSA PASCULLI**

**OGGETTO: Relazione di Stima – Lotto 1**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)

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



## SOMMARIO

1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.....	3
1.1	Confini.....	4
1.2	Accessi.....	4
1.3	Pertinenze e accessori.....	5
1.4	Millesimi di parti comuni.....	5
1.5	Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita.....	5
2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1.....	6
2.1	Tipologia.....	6
2.2	Altezza interna utile.....	7
2.3	Composizione interna.....	7
2.4	Caratteristiche Strutturali.....	8
2.5	Caratteristiche interne.....	8
3	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	9
3.1	Utilizzo dell'immobile.....	10
4	V INCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	10
4.1	Regime patrimoniale del debitore.....	10
4.2	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
4.3	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati.....	10
4.4	Diffomità catastali.....	19
5	LA VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	21
5.1	Valutazione della sola quota indivisa.....	25
5.2	Divisibilità del bene.....	25



## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto del procedimento, tratto dall'Atto di Pignoramento Immobiliare, è il seguente immobile:

*"I seguenti beni immobili di piena ed esclusiva proprietà per lo intero della società*

*con sede in Altamura a Via Catania 7/A, p. iva*

*1 – locale uso deposito sito in Altamura a Via Faenza n. 48, in Catasto Urbano allibrato al foglio 166, p.lla 689, sub 39, piano S1, consistenza mq. 134, C/2".*

Si è individuato un unico Lotto denominato Lotto 1

Nella presente trattazione faremo riferimento al:

**Lotto 1: Unità Immobiliare Urbana – Locale uso deposito alla via Faenza n. 48**

**ad Altamura.**

Ortofoto



Foglio 166 – part.lla 689, sub 39  
Coordinate geografiche: 40.8269; 16.5586

### Lotto 1

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 26

Rif. Elaborato grafico: Tavola A01



## 1.1 Confini

Confini:

nord: altra u.i.u.

est: cortile cui si accede da via Faenza (civici 46, 48 e 50).

ovest: altra u.i.u.

sud: intercapedine

altezza interna: 3,60 m.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1.2 Accessi

Si accede al locale seminterrato direttamente dal cortile confinante con via faenza in corrispondenza del civico 48.

Dati catastali immobile al II e III piano:

Comune: Altamura

Foglio: 166

Particella: 689

Subalterno 39

Categoria: C/2

Classe: 5

Consistenza: 134 mq

Indirizzo: Via Faenza n. 48

Piano S1

Rendita: € 380,63

Intestato: con sede in Altamura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



### 1.3 Pertinenze e accessori

Nulla da segnalare



### 1.4 Millesimi di parti comuni

In data 24 giugno 2017, lo scrivente ha inoltrato richiesta di informazioni a mezzo e-mail (allegato n. 8), presso l'Amministratore del condominio in oggetto, rag. Incampo Giuseppe, Via Montecalvario 41/B ad Altamura, nominativo rilevato in sede di sopralluogo. In data 11 luglio 2017 il C.T.U. ha ricevuto risposta dal sig. Incampo (allegato 8): si riporta quanto dichiarato dall'Amministratore del Condominio:

*"in riscontro alla Sua comunicazione del 24.06.2017, Le comunico che:  
per il locale in questione non esistono altre dotazioni;*

*le spese condominiali scadute e non versate al 31.12.2016 sono di € 129,00;*

*non vi sono spese straordinarie deliberate;*

*l'ammontare annuale delle spese condominiale è di circa € 86,00;*

*non sono state promosse azioni legali nei confronti della ditta;*

*non vi sono limitazioni d'uso delle parti comuni.*

*allego i millesimi delle parti comuni di pertinenza del locale in questione".*

In merito ai millesimi di parti comuni, il rag. Incampo Giuseppe ha inviato al sottoscritto due tabelle, la prima indica il valore 16,11 millesimi inerente le parti comuni, e la seconda indica il valore 27,24 millesimi inerente l'energia elettrica.

### 1.5 Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita

- Immobile ad uso residenziale identificato dalla dicitura "Lotto 1", comprendente il vano deposito al piano interrato.



CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



## 2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1

### 2.1 Tipologia

Il fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra, sopra il piano terra ed i locali scantinato e la soffitta o bucatatoio.

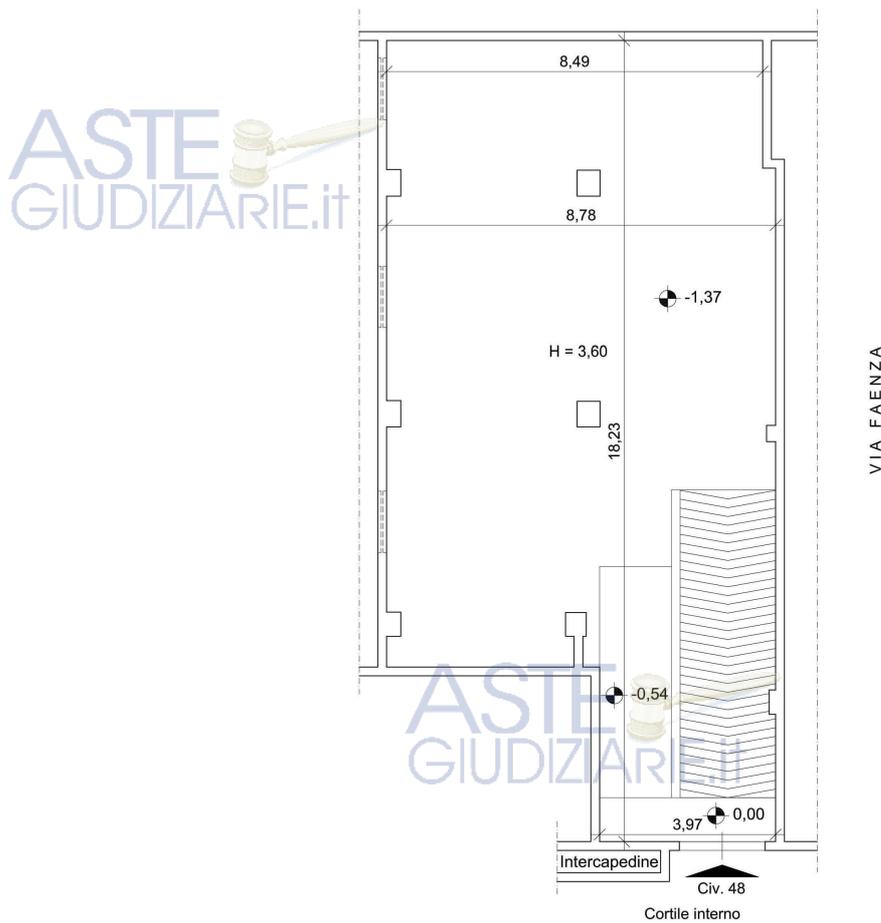


Figura 1

Nella Figura 1 si è riproposta la Tavola A01 che riproduce lo stato dei luoghi.

Il locale deposito ha sagoma rettangolare più un'area quadrata costituita dall'ingresso dalla quale ha origine la rampa carrabile.

La quota del piano di calpestio dell'area di ingresso coincide con quella del cortile esterno e pertanto è stata indicata come quota 0,00. Il piano di calpestio del locale si trova a



metri “-1,37”, e l'altezza interna è di metri 3,60. In una zona parallela alla rampa è presente un'area a quota “-0,54” metri, pertanto trattasi di un solaio a quota inferiore a quella del cortile ma superiore a quella di calpestio del locale.

Si accede al locale seminterrato direttamente dal cortile confinante con via faenza in corrispondenza del civico 48.

Confina a est con il cortile cui si accede da via faenza (civici 46, 48 e 50), a sud con una intercapedine, e i restanti confini corrispondono ad altrettanti locali al piano seminterrato.

Il vano è unico e non è provvisto di servizio igienico. Sulla parete nord sono presenti tre finestre di forma rettangolare disposte nella zona alta della parete.

La planimetria del locale è ben indicata nelle Tav. A01 allegata alla presente.

La tipologia è Magazzini e locali di deposito

## 2.2 Altezza interna utile

Altezza interna: 3,60 m.

## 2.3 Composizione interna

Il locale al piano seminterrato è costituito da un unico ambiente, privo di servizi igienici e di riscaldamento.

La planimetria del locale è ben indicata nelle Tav. A01 allegata alla presente.

Nella tabella che segue si è indicato, per il locale, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.



locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
<b>Piano Interrato</b>			
Vano tecnico	147,47	100	147,47
<b>Totale</b>			<b>147,47</b>

## 2.4 Caratteristiche Strutturali

La struttura portante del fabbricato di via Faenza n. 48 ad Altamura (BA), è costituita da struttura intelaiata, pilastri travi e pareti portanti, e da orizzontamenti costituiti da solai a struttura mista.

## 2.5 Caratteristiche interne

Nella trattazione che segue si farà riferimento alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 26

Rif. elaborati grafici: Tav. A01

### Caratteristiche secondo piano

#### Caratteristiche del locale deposito

infissi: sono presenti tre infissi sulla parete esposta a sud con affaccio sull'intercapedine: essa è costituita dall'infisso in metallo e da una grata dello stesso materiale

pavimento: trattasi di pavimento in piastrelle di graniglia delle dimensioni di cm 25 x 25: sulla rampa è presente un pavimento in piastrelle in cemento stampate

pareti: in tutti i vani le pareti sono intonacate a civile ed hanno colorazione bianca;

intradosso solaio di copertura: il soffitto è intonacato a civile ed ha colore bianco come le pareti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO

Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari

Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



L'impianto elettrico è sotto traccia in ottemperanza alla ex legge 46/90.

### 3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (allegato 6)

I seguenti immobili:

Unità negoziale n.	1									
Immobile n.	1									
Comune		A225 - ALTAMURA (BA)								
Catasto		FABBRICATI								
Sezione urbana		foglio	166		Particella	689	Subalterno	39		
Natura		C2 – Magazzini e locali di deposito					Consistenza	134 mq		
Indirizzo		Via Faenza					N. Civico	48		
Piano		S1								

sono di proprietà della [redacted] con sede in Altamura (BA), cod. fisc.

[redacted] Detti beni sono pervenuti alla suddetta a seguito di Atto Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili la cui Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 24078 e n. reg. part. 16732, presentazione n. 251 del 12/05/2004,

[redacted] a favore [redacted], proprietaria per la quota 1/1

[redacted] contro [redacted] per il diritto di proprietà quota 1/1, proprietaria al ventennio.

#### Documenti relativi a rapporti di locazione

In data 27 giugno 2017 il sottoscritto ha fatto richiesta di indagine presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bari (allegato 14): il C.T.U. chiedeva di prendere visione e produrne



copia degli eventuali contratti di locazione stipulati dalla ditta proprietaria

a far data dal 01/01/2004 a tutt'oggi, aventi ad oggetto gli immobili pignorati.

La ricerca ha dato esito negativo.



### 3.1 Utilizzo dell'immobile

Uso deposito.



## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 4.1 Regime patrimoniale del debitore

Il debitore è la Società Società a responsabilità limitata.

### 4.2 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

#### Oneri

L'Amministratore del Condominio rag. Incampo Giuseppe ha comunicato al sottoscritto che *"le spese condominiali scadute e non versate al 31.12.2016 sono di € 129,00"*.

### 4.3 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Nota di Trascrizione del 15/02/2017 n. 1 – Registro Particolare 4336 – Registro Generale 6028

a favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle con sede in Santeramo in Colle (BA) cod. fisc. 00256750720 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro



CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



per il diritto di proprietà

per la quota 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Nota di Trascrizione del 7/10/2014 n. 32 – Registro Particolare 4145 – Registro Generale  
32398

Unità negoziale n.	3								
Immobile n.	1								
Comune	A225 - ALTAMURA (BA)								
Catasto	FABBRICATI								
Sezione urbana		foglio	166		Particella	689	Subalterno	39	
Natura	C2 – Magazzini e locali di deposito						Consistenza	134 mq	
Indirizzo	Via Faenza						N. Civico	48	
Piano	S1								

a favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle SCRL con sede in Santeramo in  
Colle (BA) cod. fisc. 00256750720 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 sull'unità  
negoziale n. 3

Contro

per il diritto di proprietà

per la quota 1/1

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Nota di Trascrizione del 21/12/2012 n. 245 – Registro Particolare 6033 – Registro  
Generale 47886

Unità negoziale n.	2								
Immobile n.	1								
Comune	A225 - ALTAMURA (BA)								
Catasto	FABBRICATI								

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO

Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari

Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



Sezione urbana	foglio	166	Particella	689	Subalterno	39
Natura	C2 – Magazzini e locali di deposito			Consistenza	134 mq	
Indirizzo	Via Faenza			N. Civico	48	
Piano	S1					

a favore

Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Società cooperativa con sede in Altamura (BA) cod. fisc. 05175940724 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 su tutte le unità negoziali

Contro

Il Debitore Ipotecario

relativamente all'Unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota 1/1

#### Atto Notarile Pubblico – Dom. di Annotazione

Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni

Nota di Trascrizione del 27/01/2012 n. 216 – Registro Particolare 465 – Registro Generale 3697.

Premesso che con Atto Notaio Patrizia Speranza di Altamura del 29/03/2010 rep. N. 71786/20446, la Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo – Società Cooperativa, concesse alla un mutuo di 200.000 euro: a garanzia del detto mutuo fu iscritta ipoteca su diversi immobili comprendenti il cespite oggetto della presente esecuzione.

La parte mutuataria chiese alla Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo – Società Cooperativa la liberazione di parte degli immobili concessi in ipoteca, che non comprendevano però il locale oggetto della presente esecuzione.

#### Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO

Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



Nota di Trascrizione del 31/03/2010 n. 280 – Registro Particolare 3221 – Registro Generale 15704

<b>Unità negoziale n.</b>	2									
<b>Immobile n.</b>	1									
<b>Comune</b>		A225 - ALTAMURA (BA)								
<b>Catasto</b>		FABBRICATI								
<b>Sezione urbana</b>		<b>foglio</b>	166		<b>Particella</b>	689	<b>Subalterno</b>	39		
<b>Natura</b>		C2 – Magazzini e locali di deposito						<b>Consistenza</b>	134 mq	
<b>Indirizzo</b>		Via Faenza						<b>N. Civico</b>	48	
<b>Piano</b>		S1								

a favore

Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Società cooperativa con sede in Altamura (BA) cod. fisc. 05175940724 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 su tutte le unità negoziali

Contro

Il Debitore Ipotecario:

relativamente all'Unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Atto Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili la cui Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 24078 e n. reg. part. 16732, presentazione n. 251 del 12/05/2004

<b>Unità negoziale n.</b>	1									
<b>Immobile n.</b>	1									
<b>Comune</b>		A225 - ALTAMURA (BA)								
<b>Catasto</b>		FABBRICATI								
<b>Sezione urbana</b>		<b>foglio</b>	166		<b>Particella</b>	689	<b>Subalterno</b>	39		
<b>Natura</b>		C2 – Magazzini e locali di deposito						<b>Consistenza</b>	134 mq	
<b>Indirizzo</b>		Via Faenza						<b>N. Civico</b>	48	
<b>Piano</b>		S1								

a favore



, proprietaria per la

quota 1/1

contro



quota 1/1, proprietaria al ventennio.

Atto Giudiziario – Annotazione a Trascrizione  
Restrizione di beni

Nota di Trascrizione del 11/07/2014 n. 74 – Registro Particolare 2810 – Registro Generale 24026.

Tra i beni oggetto della restrizione non era compreso l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

Atto Giudiziario – Annotazione a Trascrizione

Restrizione di beni

Nota di Trascrizione del 26/09/2005 n. 164 – Registro Particolare 6471 – Registro Generale 50553.

Tra i beni oggetto della restrizione non era compreso l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

Atto Giudiziario – Annotazione a Trascrizione

Restrizione di beni

Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 50548 e n. reg. part. 6466, presentazione n. 159 del 26/09/2005

Unità negoziale n.	1								
Immobile n.	1								



CTU: Ing. Alessandro MAIO

Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



Comune	A225 - ALTAMURA (BA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	foglio	166	Particella	689	Subalterno	39	
Natura	C2 – Magazzini e locali di deposito				Consistenza	134 mq	
Indirizzo	Via Faenza				N. Civico	48	
Piano	S1						

a favore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento

Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 48699 e n. reg. part. 34987, presentazione n. 118 del 8/11/2002

<b>Unità negoziale n.</b>	<b>1</b>							
Immobile n.	21							
Comune	A225 - ALTAMURA (BA)							
Catasto	FABBRICATI							
Sezione urbana	foglio	166	Particella	689	Subalterno	39		
Natura	C2 – Magazzini e locali di deposito				Consistenza	134 mq		
Indirizzo	Via Faenza				N. Civico	48		
Piano	S1							

a favore

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di

proprietà per la quota 1/1

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

relativamente all'unità  
negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



Atto Giudiziario – Annotazione a Trascrizione

Restrizione di beni

Nota di Trascrizione del 11/07/2014 n. 73 – Registro Particolare 2809 – Registro Generale 24025.

Tra i beni oggetto della restrizione non era compreso l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.



Atto Giudiziario – Annotazione a Trascrizione

Restrizione di beni

Nota di Trascrizione del 26/09/2005 n. 163 – Registro Particolare 6470 – Registro Generale 50552.

Tra i beni oggetto della restrizione non era compreso l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

Atto Giudiziario – Dom. di Annotazione

Annotazione a Trascrizione - Restrizione di beni

Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 31682 e n. reg. part. 21788, presentazione n. 35 del 25/09/2000

<b>Unità negoziale n.</b>	<b>1</b>									
<b>Immobile n.</b>	<b>21</b>									
Comune		A225 - ALTAMURA (BA)								
Catasto		FABBRICATI								
Sezione urbana		foglio	166		Particella	689	Subalterno	39		
Natura		C2 – Magazzini e locali di deposito						Consistenza	134 mq	
Indirizzo		Via Faenza						N. Civico	48	
Piano		S1								

a favore



CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di  
proprietà per la quota 1/1

contro

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
relativamente all'unità

negoziale n. 1 per la quota 1/1

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento

Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 31682 e n. reg. part. 21788, presentazione n. 35 del  
25/09/2000

<b>Unità negoziale n.</b>	<b>1</b>									
<b>Immobile n.</b>	<b>1</b>									
Comune		A225 - ALTAMURA (BA)								
Catasto		FABBRICATI								
Sezione urbana		foglio	166		Particella	689	Subalterno	39		
Natura		C2 – Magazzini e locali di deposito						Consistenza	134 mq	
Indirizzo		Via Faenza						N. Civico	48	
Piano		S1								

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
a favore

contro

relativamente all'unità

negoziale n. 1

Atto Giudiziario – Annotazione a Iscrizione

Restrizione di beni

Nota di Trascrizione del 26/09/2005 n. 162 – Registro Particolare 6469 – Registro  
Generale 50551.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



Tra i beni oggetto della restrizione non era compreso l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.



Atto Giudiziario – Dom. di Annotazione

Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni

Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 50546 e n. reg. part. 6464, presentazione n. 157 del 26/09/2005

Unità negoziale n.	1									
Immobile n.	1									
Comune		A225 - ALTAMURA (BA)								
Catasto		FABBRICATI								
Sezione urbana		foglio	166		Particella	689	Subalterno	39		
Natura		C2 – Magazzini e locali di deposito					Consistenza	134 mq		
Indirizzo		Via Faenza					N. Civico	48		
Piano		S1								

a favore

Banca Popolare di Puglia e Basilicata società Cooperativa a r.l. sede di Matera cod. fisc. 00604840777



contro

Atto Notarile Pubblico – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Nota di Trascrizione reca il n. reg. gen. 30 e n. reg. part. 6, presentazione n. 21 del 03/01/1998

Unità negoziale n.	1								
Immobile n.	3								
Comune		A225 - ALTAMURA (BA)							
Catasto		FABBRICATI							



CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



Sezione urbana	foglio	166	Particella	689	Subalterno	39
Natura	C2 – Magazzini e locali di deposito			Consistenza	134 mq	
Indirizzo	Via Faenza			N. Civico	48	
Piano	S1					

a favore

Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a r.l. sede di Matera cod. fisc. 00604840777, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

contro

relativamente all'unità

negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

#### 4.4 Difformità catastali

##### Dati catastali

Le Visure storiche per immobile allegate alla presente relazione ai nn. 4 e 5, confermano gli estremi catastali già indicati nella documentazione ipocatastale:

I dati catastali riportati nella Visura Storica per Immobile relativi all'appartamento sono:

Dati catastali immobile al II e III piano:

Comune: Altamura  
Foglio: 166  
Particella: 689  
Subalterno: 39  
Categoria: C/2  
Classe: 5  
Consistenza: 134 mq  
Indirizzo: Via Faenza n. 48  
Piano: S1



Rendita: € 380,63

Intestato: con sede in Altamura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento emerge che i suddetti beni sono di proprietà dell:

nei termini indicati:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

I dati catastali degli immobili oggetto del procedimento, riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, e nella Trascrizione dell'Atto di Pignoramento coincidono con quelli indicati nelle Visure Storiche per Immobile.

In merito alle differenze tra la planimetria Catastale (allegato 5), e lo stato di fatto si fa rilevare quanto segue:

- sulla planimetria catastale, in corrispondenza della parete nord, è indicato, un accesso al locale, dal corridoio confinante con le cantine al piano seminterrato. Nella realtà tale accesso è stato eliminato;
- lo scrivente ha rilevato la presenza di una parete interna di collegamento tra il primo pilastro interno al locale prossimo alla rampa e la parete esposta a est: sulla planimetria catastale non è indicata tale parete.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



## 5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

### Criteri di stima utilizzati

La presente valutazione è stata condotta con l'ausilio del metodo comparativo, attingendo dal mercato immobiliare locale il valore di beni simili per destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, ubicazione.

### Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di Altamura, nonché dalla banca OMI dell'Agenzia del Territorio, la Camera di Commercio di Bari e il sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di immobili simili, ubicati nella stessa zona del Comune di Altamura, tenendo presente anche delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

a) Fonte banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari -

La banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nell'area Altamura – Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIA M.MEGALITICHE, VIA CARPENTINO, VIA TREVISO, VIA SELVA, VIA BRESSO, VIA TIVOLI, VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE, in cui risulta ubicato l'immobile :

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ALTAMURA



Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIA M.MEGALITICHE, VIA CARPENTINO, VIA TREVISO, VIA SELVA, VIA BRESSO, VIA TIVOLI, VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	NORMALE	440	580

b) Fonte Camera di Commercio di Bari - Borsino immobiliare (Anno 2016).

Non sono presenti quotazioni inerenti i box.

c) fonte: sito internet: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

Zona: Zona via Carpentino - via per Matera - via Gravina - via Selva

BOX:

2° Fascia (Ubicaz. Minor pregio)	Fascia media	1° Fascia (Ubicaz. Maggior pregio)
380 €/mq	423 €/mq	465 €/mq

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal sito internet: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), si assume come valore unitario per il vano deposito: €/mq 400,00

Considerata la superficie commerciale del vano deposito, pari a 147,47 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 58988,00.



Dati di inserimento		U.M.
Superficie commerciale	147,47	mq
Valore unitario	400,00	€/mq
Valore complessivo	58988,00	€

### Adeguamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile che determinano riduzione e/o aumento del valore dell'immobile. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

$V_c$  = valore della costruzione nello stato di fatto

$V_t$  = valore medio della costruzione

$K$  = coefficiente di svalutazione/valutazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile e del vano box che determinano aumento o riduzione del valore dell'immobile. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DEL BOX AUTO		
CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
UBICAZIONE ZONALE	Centrale	1
	Tra centro e periferia	0,9
	Periferia	0,85
	Nuove zone di espans.	0,8
	Zone degradate	0,7
STATO DEGLI IMPIANTI	Ottimo	1,1
	A norma	1
	A norma ma da Certificare	0,98
	Da mettere a norma	0,9
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1

CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,85
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,8500</b>

Si precisa che il coefficiente di vetustà non è stato considerato in quanto il prezzo unitario in €/mq considerato, teneva conto di tale condizione.

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0,85

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO (€)		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
58988,00	x	0,8500	=	<b>50139,80</b>

Pratica Catastale: variazione planimetrica	600	€
Spese condominiali	129	€

Importo complessivo	49410,80	€
---------------------	----------	---

Considerando l'abbattimento del 15%, si ottiene:

abbattimento forfettario pari al 15%		VALORE IMMOBILE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
0,85	x	49410,80	=	41999,18



Valore immobile attuale **41.999,18 €** approssimabili ad **42.000 €** (valore totale di mercato del lotto con abbattimento del 15%).



#### Valore finale del lotto

Il valore del lotto è pari a **42.000 €**

#### 5.1 Valutazione della sola quota indivisa

La valutazione della quota indivisa è **42.000 €**

#### 5.2 Divisibilità del bene

Il bene non è comodamente divisibile.

#### Allegati:

- Documentazione fotografica: n. 26 istantanee
- Allegati: n. 14
- Elaborati grafici: n. 1 – Tavola A01



Settembre 2017

Ing. Alessandro Maio



CTU: Ing. Alessandro MAIO  
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari  
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357  
e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)

