

## TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 423/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	13
Patti.....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Lotto 2.....	23
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	27
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28

Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	33
Lotto 3.....	34
Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
Titolarità.....	36
Confini.....	36
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali .....	38
Precisazioni.....	38
Patti.....	39
Stato conservativo .....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici .....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali .....	40
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	43
Lotto 4.....	44
Descrizione.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	46
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....	46
Titolarità.....	47



<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	47
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	47
Confini	47
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	47
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	47
Consistenza	48
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	48
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	49
Cronistoria Dati Catastali	50
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	50
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	51
Dati Catastali	52
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	52
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	53
Precisazioni	54
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	54
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	54
Patti	55
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55
Stato conservativo	55
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55

<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55
Parti Comuni.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55
Servitù, censo, livello, usi civici .....	55
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	56
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	56
Stato di occupazione .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	57
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	57
Provenienze Ventennali .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	57
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	59
Formalità pregiudizievoli .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	60
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	60
Normativa urbanistica .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	61
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	61
Regolarità edilizia.....	61

**Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....61

**Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....61

Vincoli od oneri condominiali .....64

**Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....64

**Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....64

Stima / Formazione lotti .....65

**Lotto 1** .....66

**Lotto 2** .....69

**Lotto 3** .....72

**Lotto 4** .....74

Riepilogo bando d'asta .....82

**Lotto 1** .....82

**Lotto 2** .....82

**Lotto 3** .....83

**Lotto 4** .....83

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 423/2024 del R.G.E. ....85

**Lotto 1 - valore di stima: € 229.910,75** .....85

**Lotto 2 - valore di stima: € 121.096,02** .....86

**Lotto 3 - valore di stima: € 24.995,05** .....86

**Lotto 4 - valore di stima quota in vendita: € 13.200,90** .....87

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....88

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Domenico Cimarosa n. 5, piano S/1 -  
3° - 4° .....88

**Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Gravina n. 12, piano T - S/1 .....88

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Claudio Monteverdi n. 11, piano S/2 .....89

**Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....89

**Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T .....89



In data 02/12/2024, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Domenico Cimarosa n. 5, piano S/1 - 3° - 4°
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Gravina n. 12, piano T - S/1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Claudio Monteverdi n. 11, piano S/2
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T





LOTTO 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Domenico Cimarosa n. 5, piano S/1 - 3° - 4°

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo duplex ubicato al piano terzo e quarto dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via D. Cimarosa n. 5, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio.

All'immobile si accede dall'androne di ingresso, dal corpo scala non dotato di ascensore e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale.

Il Bene è composto al terzo livello da tre vani, accessori e terrazzo, e al quarto livello da due vani e accessori; i due livelli sono collegati da una scala a chiocciola interna all'appartamento.

Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con area sovrastante la viabilità pubblica - via Domenico Cimarosa, a Est con vano scala condominiale e col lastrico solare sovrastante la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,24 mq	188,59 mq	1	188,59 mq	2,70 m	3° - 4°
terrazzo	27,47 mq	31,05 mq	0,20	6,21 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				194,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,80 mq		

Il Bene è ubicato in un edificio sito in Altamura (BA) alla via Domenico Cimarosa n.5, in una zona centrale con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio (foto 1 e 2).

L'appartamento è di tipo duplex ed occupa interamente i piani terzo e quarto dell'edificio; esso risulta allo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), così composto:

- al piano terzo, da tre vani principali, precisamente l'ambiente Soggiorno-pranzo (foto 7 - 8 - 9) e le stanze LM (foto 16 e 17) e L1 (foto 18 e 19), e dalla cucina (foto 10), un bagno (foto 13), un ripostiglio (foto 15), un vano lavanderia (foto 24), e infine da un terrazzo a livello (foto 20 e 21);

- al piano quarto da due vani principali, precisamente l'ambiente Soggiorno (foto 31 e 32) e la stanza L2 (foto 38 - 40 - 41), da un bagno (foto 42 e 43), una soffitta (foto 45) ed una zona sottotetto non praticabile (foto 34 e 35);

i due livelli sono collegati tra loro da una scala a chiocciola interna all'abitazione (foto 28 - 29 - 30).

E' altresì presente un vano deposito completamente interrato (foto 48 e 49), ubicato in corrispondenza del vano scala condominiale, con accesso da una botola posizionata nella zona sottoscala della prima rampa di scale (foto 46 e 47).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 13/02/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), la planimetria catastale (Allegato 5) e i progetti approvati con Concessione Edilizia n.65 del 19 gennaio 1993 (Allegato 6) e Concessione Edilizia in sanatoria n.506/2C del 14 gennaio 1997 (Allegato 7) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

per quanto attiene la planimetria catastale (Allegato 5)

- al piano terzo, maggiore profondità del vano occupato dalla scala a chiocciola (foto 30) e minore larghezza del vano lavanderia con ingresso dal terrazzo a livello (foto 24 e 26), come indicato nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4);
- al piano quarto, presenza di n. 2 finestre nell'ambiente Soggiorno (foto 24 e 25) anzicchè di una finestra e di una portafinestra;
- al piano quarto, differente quota dell'altezza interna misurata in corrispondenza dell'intradosso della trave di colmo, altezza che risulta essere pari a m 2,50 anzicchè a m 2,70;

per quanto attiene gli elaborati di progetto inerenti il piano terzo e il piano quarto, rispettivamente approvati con Concessione Edilizia n.65 del 19 gennaio 1993 (Allegato 6) e con Concessione Edilizia in sanatoria n.506/2C del 14 gennaio 1997 (Allegato 7)

- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale costituente la parete di ingresso all'immobile, in posizione avanzata di circa m 1,50 sul pianerottolo condominiale, in modo da accorpate alla superficie residenziale una quota parte della superficie del suddetto spazio comune utilizzato come ingresso all'appartamento (foto 6);
- diversa distribuzione interna degli ambienti del terzo livello, consistenti nella realizzazione del ripostiglio in luogo del bagno (foto 15) e del bagno (foto 13) all'interno dell'ambiente denominato L1 nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4);
- diversa tipologia dell'infisso della cucina, che risulta essere a modulo unico anzicchè doppio (foto 11);
- realizzazione di finestra in corrispondenza del bagno-WC1 ed affacciantesi al prospetto posteriore del Bene (foto 14);
- realizzazione di finestrino nel vano sottotetto non praticabile (foto 35);
- presenza di varco di comunicazione tra l'ambiente Soggiorno e il sottotetto non praticabile (foto 32 e 33).

Si precisa che nella tabella della consistenza:

- l'altezza indicata è quella del piano terzo, atteso che il piano quarto ha altezze variabili in funzione della copertura a tetto con doppio spiovente;
- non è stata conteggiata la superficie della soffitta, come denominata nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), ubicata al piano quarto, atteso che tale vano non risulta tra le superfici oggetto di condono, giusta P. di C. in sanatoria con n.506/2C del 14 gennaio 1997 (Allegato 7);
- non sono state conteggiate le quote parti di superficie del piano quarto con altezza inferiore a m 1,50, giusta D. P. R. n. 138/1998 - Allegato C - p.2;
- non è stata inserita la superficie della cantina ubicata al piano interrato, atteso che trattasi di vano con altezza inferiore a m 2,00, altezza minima prevista per tale tipologia di locale, giusta Art. 33, punto 3), lett. e), del Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Altamura (Allegato 8). La dotazione di tale vano è stata altresì considerata quale coefficiente di apprezzamento nella valutazione, come specificatamente riportato nel paragrafo "Stima", alla voce delle "caratteristiche funzionali - Ambienti di deposito" dell'alloggio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1994 al 24/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 357, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,03 Piano S1 - 3 - 4
Dal 24/05/1996 al 05/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 357, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 764,36 Piano S1 - 3 - 4
Dal 05/09/2003 al 26/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 357, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 716,58 Piano S1 - 3 - 4
Dal 26/01/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 357, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 716,58 Piano S1 - 3 - 4
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 357, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 198 mq - escluse aree scoperte 190 mq Rendita € 716,58 Piano S1 - 3 - 4

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale:

- in data 6/06/1994 risulta la costituzione dell'u.i.u. in atti dal 6/06/1994 (n. 1503.1/1994) e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 24/05/1996 risulta la variazione in atti dal 22/06/1996, Variazione della destinazione da soffitta ad abitazione (n. 5672.1/1996);
- in pari data 24/05/1996 risulta il classamento in atti dal 25/03/1998 P.S.R.98/99 (n. 5672.2/1996);
- in data 5/09/2003 risulta la divisione Pratica n. 381531 in atti dal 05/09/2003 Divisione (n. 27340.1/2003) e risulta presentata la planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 5);
- in data 26/01/2004 risulta l'Atto del 26/01/2004, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Sede Altamura (BA) Repertorio n. 7454 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 2419.1/2004, Reparto PI di Bari in atti dal 29/01/2004 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 6/09/2004 risulta la variazione nel classamento, Pratica n. BA0342004 in atti dal 06/09/2004, variazione nel classamento (n. 26760.1/2004);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- in data 16/12/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale dell'u.i.u. (Allegato 1).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	157	357	8		A3	5	7,5 vani	198 mq - escluse aree scoperte 190 mq	716,58 €	S1 - 3 - 4		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 13/02/2025 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) e la planimetria catastale (Allegato 5) e si sono rilevate la suddette discordanze:

- al piano terzo, maggiore profondità del vano occupato dalla scala a chiocciola (foto 30) e minore larghezza del vano lavanderia con ingresso dal terrazzo a livello (foto 24 e 26), come indicato nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4);
- al piano quarto, presenza di n. 2 finestre nell'ambiente Soggiorno (foto 24 e 25) anzichè di una finestra e di una portafinestra;
- al piano quarto, differente quota dell'altezza interna misurata in corrispondenza dell'intradosso della trave di colmo, altezza che risulta essere pari a m 2,50 anzichè a m 2,70.

Poichè sussistono discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati di progetto approvati con i titoli edilizi, sarà necessario provvedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di tali variazioni, ove passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);



- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;

- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

## PATTI

L'immobile non è oggetto di contratti di locazione in corso, giusta comunicazione del 28/03/2025 trasmessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari. Ufficio Territoriale di Gioia del Colle (Allegato 9).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 13/02/2025 risultava complessivamente in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono l'androne d'ingresso (foto 4), il vano scala, il vano centrale idrica, le facciate (foto 1 - 2 - 3).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene è un appartamento per civile abitazione di tipo duplex ubicato al piano terzo e quarto dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via D. Cimarosa n. 5 (foto 1 e 2), all'immobile si accede dall'androne di ingresso (foto 4), dal corpo scala non dotato di ascensore e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; la pavimentazione dell'androne è in pietra, i gradini e i pianerottoli del corpo scala sono rivestiti in pietra (foto 4).

L'immobile risulta articolato su due piani, terzo e quarto, collegati tra loro da una scala a chiocciola (foto 28 e 29); l'abitazione è ben strutturata dal punto di vista distributivo, presenta una funzionale disposizione degli ambienti ed è così composta:

- al piano terzo si accede dal vano d'ingresso (foto 6) nell'ambiente Soggiorno-pranzo (foto 7 - 8 - 9), quest'ultimo è comunicante con la cucina (foto 10) e con la zona notte; la zona notte è composta da un disimpegno (foto 12), due stanze da letto denominate LM (foto 16 e 17) e L1 (foto 18 e 19) nell'elaborato grafico "Lotto N.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4), da un bagno-WC1 (foto 13) e da un ripostiglio-Rip.1 (foto 15). Dall'ambiente Soggiorno-

pranzo e dalla stanza LM si esce sul terrazzo a livello, affacciandosi sulla viabilità principale - via D. Cimarosa (foto 20 - 21 - 22 - 23) e dal terrazzo è possibile accedere al vano di servizio utilizzato come lavanderia (foto 24 e 26); infine nell'ambiente Soggiorno-pranzo è presente la scala a chiocciola di collegamento dei due livelli dell'appartamento (foto 28 e 29);

- al piano quarto si perviene tramite la scala a chiocciola (foto 28 - 29 - 30); raggiunto il piano si accede direttamente nell'ambiente Soggiorno (foto 31 e 32) comunicante col disimpegno (foto 36 e 37), e da quest'ultimo si accede alla stanza L2 (foto 38 - 40 - 41) e al bagno-WC2 (foto 42 e 43); infine il bagno-WC2 è comunicante con un vano denominato soffitta (foto 44 e 45). Il piano presenta una copertura a tetto in legno a doppio spiovente (foto 65) e lungo il lato perimetrale del Soggiorno, avente altezza pari a m 1,50, è presente una armadiatura a muro con un'anta di accesso ad una zona sottotetto non praticabile (foto 32 e 33) con altezza interna inferiore al m 1,50 (foto 34 e 35). Nell'ambiente L2 sono altresì presenti una cabina armadio realizzata con elementi d'arredo (foto 39) ed un contenitore, con vani a giorno, posizionato lungo il lato perimetrale con altezza minima rispetto alla falda del tetto (foto 40).

Il Bene ha essenzialmente due prospetti, il prospetto principale, affacciandosi alla viabilità di via D. Cimarosa, ove è presente il terrazzo a livello del piano terzo (foto 1 - 2 - 20 - 21 - 22) e il prospetto posteriore affacciandosi sul cortile interno al fabbricato (foto 3); sono altresì presenti un prospetto laterale orientato ad Est, in affaccio sul terrazzo a livello (foto 24), ed un prospetto laterale orientato ad Ovest, in affaccio sul cortile interno.

L'immobile ha pertanto le seguenti esposizioni:

- a Sud sulla via D. Cimarosa (foto 1 e 2), ove sono presenti gli affacci del piano terzo costituiti dalla finestra dell'ingresso e dalle portefinestre del Soggiorno-pranzo (foto 27) e della stanza LM (foto 23), e gli affacci del piano quarto costituiti dalle due finestre del Soggiorno (foto 24 e 25);
- a Ovest sul cortile interno, ove è presente la finestra della cucina al terzo piano (foto 11) e una piccola apertura presente nel sottotetto non praticabile al quarto piano (foto 35);
- a Nord sul cortile interno, ove sono presenti gli affacci del piano terzo costituiti dalle finestre della stanza L1 (foto 18), del bagno-WC1 (foto 14) e del Soggiorno-pranzo (foto 9).

Le due pareti perimetrali esterne orientate ad Est e ad Ovest sono cieche e confinanti con altre u.i.u.

A piano terzo l'altezza interna è di m 2,70; a piano quarto l'altezza interna massima, misurata all'intradosso della trave di colmo del tetto, è di m 2,50.

Le fondazioni sono del tipo continuo in corrispondenza della muratura portante; la struttura portante è costituita da muratura in tufo, giusta Certificato di collaudo statico Prat. n. 294/93 del 3/01/1994 (Allegato 18).

I solai del piano secondo sono piani e di tipo latero cementizio gettati in opera, giusta Certificato di collaudo statico Prat. n. 294/93 del 3/01/1994 (Allegato 18).

La copertura del piano quarto è costituita da un tetto in legno lamellare a doppio spiovente con rivestimento esterno in tegole (foto 65).

## ESTERNI

La parete esterna del prospetto principale è in muratura rifinita con pitturazione a finitura del tipo "graffiato".

Il terrazzo ha la ringhiera in ferro verniciato a disegno geometrico (foto 20 - 21 - 22) e la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 25 x 25 (foto 52).

Gli infissi sono in legno con vetrocamera (foto 61 e 62), gli scuri sono costituiti da persiane in legno in pessimo stato di conservazione (foto 62 e 63), eccetto nell'ingresso e nell'ambiente Soggiorno-pranzo ove necessitano di un mero intervento di pitturazione (foto 27); nell'ambiente LM è presente una tapparella in PVC (foto 23). Nella copertura a tetto in legno lamellare del piano quarto sono presenti due lucernai apribili con struttura in legno e vetrocamera, atti ad aero-illuminare il bagno-WC2 e



l'ambiente L2, e il lucernaio di quest'ultimo vano è dotato di un pannello scorrevole oscurante (foto 40 e 64).

Sul terrazzo è presente un vano lavanderia, la cui porta di accesso è in anticorodal (foto 24 e 26), tale vano ha il pavimento uguale a quello presente sul terrazzo e le pareti interne rivestite con piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 25 fino ad un'altezza pari a cm 200 (foto 53).

## INTERNI

### Piano terzo

Le pareti sono rifinite con pitturazione di tipo ducotone.

La pavimentazione di tutti gli ambienti del piano è in listelli di parquet di dimensione pari a circa cm 30 X 5 (foto 50), il battiscopa è in legno tinteggiato, parimenti alle mostre delle porte.

Nel Soggiorno-pranzo è presente un caminetto in muratura e la pavimentazione in corrispondenza di esso è in lastre di pietra posate in modo da formare un tappeto di dimensioni pari a circa cm 110 X 170 (foto 66).

La cucina ha il pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 (foto 54) e rivestimento alle pareti in piastrelle di uguale materiale e di dimensione pari a cm 10 X 10, con interposti decori, fino ad un'altezza pari a circa cm 250 (foto 55).

Il bagno-WC1 ha il pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 (foto 56) e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 e a cm 10 X 10, fino ad un'altezza pari a cm 240 (foto 57).

La porta d'ingresso è blindata (foto 5).

Le porte interne sono impiallacciate in legno tinteggiato (foto 60).

La scala di collegamento col piano quarto è del tipo autoportante con pilastro centrale in metallo e pedate in legno (foto 28 e 29).

### Piano quarto

Le pareti sono rifinite con pitturazione di tipo ducotone.

La pavimentazione di tutti gli ambienti del piano è in quadrotti di parquet di dimensione pari a circa cm 40 X 40 (foto 51), il battiscopa è in legno tinteggiato, parimenti alle mostre delle porte.

Il bagno-WC2 ha il pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 (foto 58) e rivestimento, su tutta l'altezza delle pareti, in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 con doppio listello interposto (foto 59).

Le porte interne sono impiallacciate in legno tinteggiato (foto 60).

L'impianto elettrico non è a norma di legge ex L. 46-90; è presente un contatore a ciascun piano (foto 67).

L'impianto idrico consta di n. 5 attacchi per lavabo, essendo presente un lavello ed un gettatoio nel vano lavanderia, n. 1 attacco per lavatrice, n. 2 attacchi per wc, n. 2 attacchi per bidet, n. 1 attacco per vasca da bagno, n. 1 attacco per doccia.

L'impianto termico è con radiatori non dotati di termo-valvole ed è autonomo; nel bagno-WC2 è presente un termoarredo (foto 42); è presente un cronotermostato a ciascun piano.

Tutti gli impianti non erano funzionanti alla data del sopralluogo del 13/02/2025.

Sono presenti in atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (Allegato 19 - Allegato 20 - Allegato 21) depositate in allegato all'istanza prot. n. 26597 del 18/09/1997 per l'ottenimento del Permesso di abitabilità (Allegato 16).

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, né l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'appartamento rientra nella classe energetica "E" (Allegato 10).

Per quanto attiene il vano accessorio pertinenziale ad uso cantina (foto 48 e 49), ubicato al piano interrato, avente accesso dalla botola ubicata sotto la prima rampa di scale (foto 46 e 47), si significa che trattasi di vano con altezza inferiore a m 2,00, altezza minima prevista per tale tipologia di locale, giusta Art. 33, punto 3), lett. e), del Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Altamura (Allegato 8); si evidenzia che a tale vano non è stato possibile accedere, essendo privo di mezzo di discesa alla quota di calpestio pari a circa - m 1,65.

Per quanto attiene lo stato di conservazione si rappresenta che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente ottimo, eccezion fatta per

- lo stato di conservazione delle persiane (foto 62 e 63) e pertanto si ravvede l'opportunità di un intervento di sostituzione/manutenzione dei suddetti scuri, il cui onere è stato considerato come coefficiente di deprezzamento della valutazione, come meglio specificato nel paragrafo "Stima", alla voce delle "caratteristiche estetiche" dell'alloggio;
- la necessità di prevedere le opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore;
- l'evidenza di tracce di umidità all'intradosso del solaio di copertura della cucina (foto 68) e nel corrispondente vano soprastante, sottotetto non praticabile (foto 34), con visibili aree ammalorate con scrostatura della pittura e dell'intonaco.

Per tutto quanto sopra si prevede l'esecuzione dei seguenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore;
  - rifacimento del massetto nel sottotetto non praticabile;
  - eliminazione degli strati di intonaco e di pittura sulle zone ammalorate del soffitto della cucina e delle pareti perimetrali del sottotetto non praticabile;
  - rifacimento intonaco sulle zone del soffitto della cucina e delle pareti interessate dalle opere di risanamento nel sottotetto non praticabile;
  - rifacimento pittura sul soffitto della cucina;
- per le suddette opere, inerenti lo stato d'uso e manutenzione, si presume un costo totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 10.664,40, inclusa IVA pari al 10%.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 13/02/2025, risultava verosimilmente disabitato e occupato da mobilio, scatoloni e oggetti vari depositati in modo sparso e disordinato in tutti i vani del piano terzo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaetano Lonero	26/01/2004	7454	1690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	27/01/2004	3319	2419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	26/01/2024	334 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 26/01/2004 il Bene era divenuto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di compravendita per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 7454, Racc. n. 1690, inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 11).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 04/05/2009  
Reg. gen. 18410 - Reg. part. 3035  
Quota: 100%  
Importo: € 209.916,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.958,00  
Rogante: Gaetano Lonero

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Bari il 30/01/2014

Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione della ipoteca volontaria e della nota di trascrizione e saranno da corrispondere presuntivamente i seguenti importi:

- per l'ipoteca volontaria Reg. gen. 18410 - Reg. part. 3035 l'importo di € 35,00
  - per l'ordinanza di sequestro conservativo Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606 l'importo di € 294,00
- per un importo complessivo presunto pari a € 329,00.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Altamura è stato approvato con D.G.R. n. 1194 del 29/04/1998, quale variante generale per l'adeguamento alla L.R. n.56/1980 ed alla D.G.R. n. 6320/1989 del previgente P.R.G. redatto dall'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e approvato con D.P.G.R. 1660 del 12/06/1974; con Delibera del Commissario straordinario n. 36 del 27/02/2023 avente ad oggetto "Trasformazione digitale del P.R.G. vigente e riporto su cartografia numerica aerofotogrammetrica" è stato disposto che tutti i dati vettoriali e geo-referenziati prodotti dai Servizi e dagli Uffici del Comune di Altamura (Urbanistica, Edilizia, Paesaggio, Ambiente, Attività Produttive, Lavori Pubblici, Protezione Civile, Anagrafe, Tributi, etc.) debbano confluire esclusivamente nel Sistema Informativo Territoriale - S.I.T. di Altamura, quale unico punto di accesso ai nuovi Servizi WebGis sia per gli utenti esterni che per i decisori politici e il personale interno.

L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura (Allegato 12), zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017 (Allegato 13).

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che il Bene non insiste in zona Z.E.S.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Licenza Edilizia n. 5309 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 30/06/1967 ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di fabbricato ad uso abitazione alla via Corato angolo via Cimarosa (Allegato 14);
- Licenza Edilizia n. 21233 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 5/04/1968 ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di fabbricato ad uso abitazione alla via Parisi (Allegato 15);
- Concessione Edilizia n. 92 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 8/05/1992 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ampliamento del piano attico e relativa copertura al fabbricato sito in Altamura a via Cimarosa n.5 (Allegato 16);
- Concessione Edilizia n. 65 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 19/01/1993 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di variante al progetto che riporta parere favorevole nella tornata del 9/04/1992. Fabbricato sito in Altamura a via Cimarosa n.5 (Allegato 6);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 506/2C rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 14/01/1997 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sanatoria di opere realizzate in assenza di concessione edilizia ed in contrasto con le norme urbanistiche in abitazione sita in via Cimarosa n.5 (Allegato 7);
- Permesso di Abitabilità n. 61 rilasciato in data 12/05/1999 (Allegato 17);
- Certificato di collaudo statico del 3/01/1994 prat. n. 294/93 (Allegato 18).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono altresì depositate in allegato all'istanza prot. n. 26597 del 18/09/1997 per l'ottenimento del Permesso di Abitabilità n. 61/1999 (Allegato 17) le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione gas datata 26/04/1994 (Allegato 19);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-termico-fognante datata 27/04/1994 (Allegato 20);
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici datata 25/09/1993 (Allegato 21).

A seguito di analisi del progetto del piano terzo allegato alla Concessione Edilizia n. 65/1993 (Allegato 6), del progetto del piano quarto allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 506/2C/1997 (Allegato 7) e del sopralluogo effettuato in data 13/02/2025 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) e i progetti approvati.

Tali discordanze sono di seguito elencate:

1. ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale costituente la parete di ingresso all'immobile, in posizione avanzata di circa m 1,50 sul pianerottolo condominiale, in modo da accorpate alla superficie residenziale una quota parte della superficie del suddetto spazio comune utilizzato come ingresso all'appartamento (foto 6);



2. diversa distribuzione interna degli ambienti del terzo livello, consistenti nella realizzazione del ripostiglio in luogo del bagno (foto 15) e del bagno (foto 13) all'interno dell'ambiente denominato L1 nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4);
3. diversa tipologia dell'infitto della cucina, che risulta essere a modulo unico anzicchè doppio (foto 11);
4. realizzazione di finestra in corrispondenza del bagno-WC1 ed affacciantesi al prospetto posteriore del Bene (foto 14);
5. realizzazione di finestrino nel vano sottotetto non praticabile (foto 35);
6. esigue differenze di quote degli ambienti e dello spessore delle murature perimetrali pari a circa cm 37, anzicchè cm 50, giusta dato riportato nel Certificato di collaudo statico del 3/01/1994 prat. n. 294/93 (Allegato 18);
7. presenza di varco di comunicazione tra l'ambiente Soggiorno e il sottotetto non praticabile (foto 32 e 33).

Si significa che

le difformità elencate dal punto 1. al punto 5. non sono riscontrabili nelle planimetrie catastali allegate all'istanza di condono edilizio n. 1376 del 1/03/1995, documentazione richiesta ad integrazione della suddetta istanza dall'ufficio comunale e depositata con prot. n. 18497 del 5/06/1996 (Allegato 22), pertanto tali variazioni saranno oggetto di attestazione dello stato legittimo in conformità alle suddette planimetrie catastali, ai sensi del comma 3 dell'Art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001;

- la difformità rilevata al punto 6. non varia i parametri di progetto approvato, trattandosi di varianti di entità dimensionali minori rispetto alle previsioni progettuali, da acclarare con la presentazione della attestazione dello stato legittimo, ai sensi del comma 3 dell'Art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001; tale dichiarazione consterà anche dell'attestazione di idoneità statica con riferimento alle variazioni strutturali e all'epoca della loro realizzazione, in ossequio al c.3 bis dell'Art.34-bis;

- la difformità rilevata al punto 7. non è passibile di sanatoria, atteso che l'apertura realizzata nella muratura rende praticabile il sottotetto, zona condonata con lo specifico requisito di non accessibilità; pertanto si prevede la chiusura di tale varco di comunicazione. Per tale intervento si presume un costo calcolato a corpo pari a circa € 220,00 inclusa IVA pari al 10%;

- nella su menzionata documentazione catastale, integrativa dell'istanza di condono edilizio (Allegato 22), è stata indicata una cantina a piano interrato comprendente la zona destinata e centrale idrica condominiale, pertanto occorre prevedere la sanatoria di detta difformità, consistente nella divisione della zona condominiale dalla cantina di pertinenza del Bene, ed attuabile con la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria ai sensi dell'Art. 6-bis del ridetto Testo Unico dell'edilizia.

Il comune di Altamura ricade in S.I.C. - Z.P.S. (Murgia Alta) e pertanto si dovrà provvedere allo studio di incidenza, giusta Allegato C della Delibera di G. R. Puglia n. 1362/2018, studio finalizzato all'istanza di V.INC.A.

Per quanto attiene le opere di adeguamento dell'appartamento per lo stato d'uso e manutenzione si rappresenta la necessità dell'adeguamento dell'impianto elettrico nel rispetto delle leggi vigenti di settore e dell'esecuzione di opere di risanamento del soffitto della cucina e nel sottotetto non praticabile; per tali opere si presume un costo (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 10.664,40, inclusa IVA pari al 10%.

A seguito di quanto sopra sarà necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria presso l'amministrazione comunale competente, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni su specificate.

Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Costo per opere di adeguamento dell'impianto elettrico, risanamento zone ammalorate e per chiusura di varco nella muratura, inclusa IVA pari al 10% € 10.884,40
- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Altamura, comprendente attestazione di conformità e redazione elaborati grafici e scrittografici e per studio di incidenza € 2.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Altamura per C.I.L.A. a sanatoria € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Altamura per pratica C.I.L.A. € 20,00
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza ) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 658,56

per una spesa presunta totale di € 15.062,96.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail del 3/04/2025 (Allegato 23), che:

- la rata condominiale ordinaria mensile, a carico dell'esecutato, è pari a € 50,00, esclusi consumi AQP;
- per quanto attiene la situazione debitoria del proprietario dell'immobile, il debito ammonta ad € 1.401,71, conteggiato con riferimento al consuntivo al 31/12/2023 e fino all'attualità;

l'amministratore ha inoltre comunicato telefonicamente che:

- non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Gravina n. 12, piano T - S/1

## DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale a piano terra con corrispondente locale deposito al piano interrato, ubicati nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Gravina n. 12, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio.

All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica - via Gravina n. 12; il Bene è composto da un ambiente con annesso il bagno al piano terra e da un corrispondente vano al piano interrato; i due livelli sono collegati da una scala a rampa unica.

Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 24);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Sud con viabilità pubblica - via Gravina, a Est e a Nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	52,10 mq	61,21 mq	1	61,21 mq	4,40 m	terra
Locale di deposito	44,64 mq	53,13 mq	0,50	26,57 mq	2,50 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				87,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,78 mq		

Il Bene è ubicato in un edificio sito in Altamura (BA) alla via Gravina n.12, in una zona centrale con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio (foto 69 e 70).

L'immobile è un locale commerciale con sottostante deposito; esso risulta allo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.2 - Bene n. 2 - Foglio 157, p.la 232, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 25) composto a piano terra da un unico ambiente (foto 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77) con annesso un bagno (foto 78), a piano interrato da un ambiente corrispondente per sagoma e dimensioni (foto 80 - 81 - 82), i due livelli sono collegati tra loro da una scala a rampa unica (foto 79 e 80).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/02/2025, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.2 - Bene n. 2 - Foglio 157, p.la 232, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 25) e la planimetria catastale (Allegato 26) e la non corrispondenza rispetto al grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368 del 16 giugno 1983 (Allegato 27) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- il locale commerciale a piano terra risulta frazionato rispetto all'unità adiacente e dotato di un bagno, vano non presente nell'elaborato di progetto assentito;
- l'altezza interna del bagno è pari a m 2,50, inferiore a quella del locale commerciale pari a m 4,40;
- il locale deposito a piano interrato risulta frazionato rispetto all'unità adiacente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1985 al 24/05/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 5 Categoria N Piano T
Dal 24/05/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 57 mq Rendita € 0,67 Piano T
Dal 01/01/1992 al 23/09/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 57 mq Rendita € 1.230,51 Piano T
Dal 23/09/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 57 mq Rendita € 1.230,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 57 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.230,51 Piano T
Dal 03/03/2016 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 57 mq Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.230,51 Piano T

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale:

- in data 22/12/1984 risulta presentata la planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 26) e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 30/10/1985;
- in data 30/10/1985 risulta il documento del 30/10/1985. Voltura in atti dal 12/08/1987, Repertorio n. 1650, Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede Toritto (BA). Registrazione UR Sede Bari (BA) n. 21275 del 19/11/1985 (n. 847/1985) e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 24/05/1991 risulta il classamento in atti dal 27/04/1998 (n. 2848/C.2/1991);
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 23/09/1998 risulta l'Atto del 23/09/1998, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Altamura (BA), Repertorio n. 35582 - Compravendita. Voltura n. 25462.1/1998 in atti dal 10/11/1998 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- in data 03/03/2016 risulta la variazione del 03/03/2016. Pratica n. BA0085433 in atti dal 03/03/2016. Aggiornamento planimetrico (n.47879.1/2016); annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.a/1984;
- in data 16/12/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale dell'u.i.u. (Allegato 24).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	157	232	5		C1	5	57 mq	81 mq	1230,51 €	T	

### Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/02/2025, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.2 - Bene n. 2 - Foglio 157, p.la 232, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 25) e la planimetria catastale (Allegato 26), eccezion fatta per il simbolo dell'orientamento che risulta ruotato, di circa 90°, in senso orario, e per il simbolo di salita sulla rampa di scala che al piano terra risulta invertito.

Si rileva l'inesatta indicazione toponomastica - via Claudio Monteverdi n. 12, anzicchè via Gravina n. 12, come altresì evidenziato nell'atto di provenienza per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 35582, Racc. n. 8143 (Allegato 28).

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 24);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

## PATTI

L'immobile non è oggetto di contratti di locazione in corso, giusta comunicazione del 28/03/2025 trasmessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari. Ufficio Territoriale di Gioia del Colle (Allegato 9).



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 19/02/2025 risultava in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono il lastrico solare, il locale autoclave e le facciate (foto 1 e 2).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene è ubicato in un edificio sito in Altamura (BA) alla via Gravina n.12, in una zona centrale con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio (foto 69 e 70).

L'immobile è un locale commerciale (foto 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77) con sottostante locale deposito (foto 80 - 81 - 82), composto da un unico ambiente rispettivamente su ogni piano, ambienti sostanzialmente tra loro corrispondenti per sagoma e dimensioni, eccezion fatta per la dotazione di un bagno a piano terra (foto 78); i due livelli sono collegati tra loro da una scala a rampa unica (foto 79 e 80).

Il Bene ha un unico prospetto affacciatesi alla viabilità principale di via Gravina (foto 69 e 70), ove è presente la vetrata di accesso (foto 71 e 73).

L'immobile ha pertanto un'unica esposizione a piano terra a Sud sulla via Gravina (foto 71), e a piano interrato nell'intercapedine sottostante il marciapiede della suddetta via.

Le due pareti perimetrali laterali e la parete posteriore orientate rispettivamente ad Est, a Nord e ad Ovest sono cieche e confinanti con altre u.i.u.

A piano terra l'altezza interna è di m 4,40, tranne nel bagno dove l'altezza è pari a m 2,50; a piano interrato l'altezza interna è di m 2,50.

Le fondazioni sono del tipo a plinti; la struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a., giusta Certificato di collaudo statico Prat. n. 2718/80 del 17/08/1983 (Allegato 29).

E' visibile una trave IPE in ferro tra il pilastro centrale della parete a sinistra entrando nel locale e la parete posteriore del locale stesso (foto 74).

I solai sono piani e di tipo latero cementizio.

La parete esterna del prospetto principale è rivestita con lastre verticali in travertino (foto 69 - 70 - 71).

Le pareti interne sono rifinite con pitturazione di tipo ducotone su ambedue i piani.

La pavimentazione dell'ambiente al piano terra è in lastre di gres con finitura tipo ardesia di dimensione pari a circa cm 50 X 50 posato in sovrapposizione al pavimento originario (foto 84 e 86), quest'ultimo visibile nella zona retrostante del locale è in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a circa cm 30 X 20 (foto 85).

La pavimentazione dell'ambiente al piano interrato è in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a circa cm 30 X 30 (foto 87).



Il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica di uguale tipologia e dimensione del pavimento originario del locale, il rivestimento alle pareti è in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20, fino ad un'altezza pari a cm 200 (foto 88).

La scala di collegamento dei due piani è in muratura con pedate ed alzate rivestite in pietra, la pavimentazione del pianerottolo è uguale a quella originaria del locale a piano terra, ossia in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a circa cm 30 X 20 (foto 79 e 80).

La vetrata d'ingresso è in anticorodal (foto 73).

A piano interrato è presente un infisso in ferro con vetro retinato ed inferriata esterna in affaccio sull'intercapedine, sottostante il marciapiede su via Gravina (foto 81 e 82).

La porta del bagno è in laminato effetto legno (foto 78).

L'impianto elettrico apparentemente non è a norma di legge ex L. 46-90.

L'impianto idrico consta di n. 1 attacco per lavabo e n. 1 attacco per wc.

L'impianto termico non è presente.

Tutti gli impianti non erano funzionanti alla data del sopralluogo del 19/02/2025.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, né l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che il locale rientra nella classe energetica "G" (Allegato 30).

Per quanto attiene lo stato di conservazione si rappresenta che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente buono, eccezion fatta, a piano interrato, per lo stato di conservazione della pitturazione su parte della parete confinante con l'intercapedine (foto 82) e sulla parete a destra arrivando al piano, nella zona tra il pilastro centrale e la parete posteriore (foto 83), pertanto si ravvede l'opportunità di un intervento di rifacimento parziale dell'intonaco e della pitturazione, il cui onere è stato considerato come coefficiente di deprezzamento della valutazione, come meglio specificato nel paragrafo "Stima", alla voce delle "caratteristiche estetiche" del negozio.

Si evidenzia inoltre la necessità di:

- prevedere le opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore, il cui costo presunto totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) si stima pari a circa € 3.192,42, inclusa IVA pari al 10%;

- dotare il locale di idoneo impianto di climatizzazione con installazione di un condizionatore in doppia classe A++, ciò al fine di migliorare anche le prestazioni termico igrometriche dell'immobile, il cui costo presunto totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) si stima pari a circa € 1.650,00, inclusa IVA pari al 10%;

- dotare il bagno di idoneo impianto di ventilazione/aerazione con installazione di ventola di aspirazione adeguatamente canalizzata, per un costo presunto totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 220,00, inclusa IVA pari al 10%;

per le suddette opere, inerenti lo stato d'uso e manutenzione, si presume un costo totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 5.062,42, inclusa IVA pari al 10%.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/02/2025, risultava verosimilmente utilizzato come deposito, e ambedue i livelli erano occupati da mobilio, scatoloni e oggetti vari depositati in modo sparso e disordinato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Stigliano	23/09/1998	35582	8143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	16/10/1998	32083	22282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	12/10/1998	4806	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 23/09/1998 il Bene era divenuto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di compravendita per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 35582, Racc. n. 8143, inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 28).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Bari il 30/01/2014

Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione della nota di trascrizione e sarà da corrispondere presuntivamente l'importo di € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Altamura è stato approvato con D.G.R. n. 1194 del 29/04/1998, quale variante generale per l'adeguamento alla L.R. n.56/1980 ed alla D.G.R. n. 6320/1989 del previgente P.R.G. redatto dall'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e approvato con D.P.G.R. 1660 del 12/06/1974; con Delibera del Commissario straordinario n. 36 del 27/02/2023 avente ad oggetto "Trasformazione digitale del P.R.G. vigente e riporto su cartografia numerica aerofotogrammetrica" è stato disposto che tutti i dati vettoriali e geo-referenziati prodotti dai Servizi e dagli Uffici del Comune di Altamura (Urbanistica, Edilizia, Paesaggio, Ambiente, Attività Produttive, Lavori Pubblici, Protezione Civile, Anagrafe, Tributi, etc.) debbano confluire esclusivamente nel Sistema Informativo Territoriale - S.I.T. di Altamura, quale unico punto di accesso ai nuovi Servizi WebGis sia per gli utenti esterni che per i decisori politici e il personale interno.

L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura (Allegato 12), zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017 (Allegato 13).

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che il Bene non insiste in zona Z.E.S.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Concessione Edilizia n. 632 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 28/07/1979 ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di fabbricato uso abitazione sito in Altamura alla via Gravina, ang. Verdi, ang. Monteverdi (Allegato 31);
- Concessione Edilizia n. 368 rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Altamura in data 16/06/1983 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per variante in corso d'opera a progetto di edificio per civili abitazioni sito in Altamura alla via Gravina - Verdi e Monteverdi (Allegato 27);
- Certificato di collaudo statico del 16/08/1983 prat. n. 2718/80 (Allegato 29);
- Nulla osta al permesso di abitabilità rilasciato il 2/10/1984 (Allegato 32).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/02/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.2 - Bene n. 2 - Foglio 157, p.la 232, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 25) e il grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368 del 16 giugno 1983 (Allegato 27) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- il locale commerciale a piano terra risulta frazionato rispetto all'unità adiacente e dotato di un bagno, vano non presente nell'elaborato di progetto assentito;
- l'altezza interna del bagno è pari a m 2,50, inferiore a quella del locale commerciale pari a m 4,40;
- il locale deposito a piano interrato risulta frazionato rispetto all'unità adiacente.

Si significa che le difformità rilevate non incidono sui parametri di progetto approvato, trattandosi di varianti interne e distributive comportanti frazionamento, realizzate in parziale difformità rispetto al titolo edilizio, pertanto sono sanabili, eccezion fatta per il manufatto consistente nel solaio di copertura del bagno. Quest'ultima difatti è una variante strutturale non ricompresa tra gli "interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici", elencati nella Tab. A.2 del Documento Tecnico - Opere minori, allegato alla Delibera di G. R. n. 1309 del 3/06/2010, che pertanto necessiterebbe della procedura di sanatoria strutturale onerosa e complessa, fermo restando le violazioni ex Artt.li 71-72-73-74-75-76 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali. Per le suddette motivazioni si prevede la demolizione del solaio e la sua sostituzione con un controsoffitto di tipo fonoassorbente avente peso proprio inferiore o uguale a 0,25 kN/mq, giusta p. 3.2 della voce 2. "Manufatti interni" della su menzionata Tabella.

Per quanto attiene le opere di adeguamento del negozio per lo stato d'uso e manutenzione si rappresenta la necessità dell'adeguamento degli impianti elettrico (compresa installazione di ventola di aspirazione nel bagno) e di climatizzazione, nel rispetto delle leggi vigenti di settore; per tali opere si presume un costo (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 5.062,42, inclusa IVA pari al 10%.

A seguito di quanto sopra sarà necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria presso l'amministrazione comunale competente, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni su specificate, ex art. 6 bis del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione, prevista dal c. 5 del medesimo articolo, pari a € 1.000,00.

Il comune di Altamura ricade in S.I.C. - Z.P.S. (Murgia Alta) e pertanto si dovrà provvedere allo studio di incidenza, giusta Allegato C della Delibera di G. R. Puglia n. 1362/2018, studio finalizzato all'istanza di V.INC.A.



Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Costo per opere di adeguamento degli impianti elettrico e di climatizzazione, inclusa IVA pari al 10% € 5.062,42
- Costo per sostituzione del solaio nel bagno con controsoffittatura, compresa IVA al 10% € 1.109,43
- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Altamura, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici, e studio di incidenza € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Altamura per diversa distribuzione di spazi interni € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Altamura per pratica C.I.L.A. € 20,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza ) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - studio di incidenza finalizzato all'istanza di V.INC.A.) € 403,20

per una spesa presunta totale di € 9.095,05.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 165,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail del 25/02/2025 (Allegato 33), che:

- la rata condominiale ordinaria annuale, a carico dell'esecutato, è pari a € 165,00;
- per quanto attiene la situazione debitoria del proprietario dell'immobile, con riferimento agli ultimi due anni, il debito ammonta ad € 305,00;
- non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Claudio Monteverdi n. 11, piano S/2

## DESCRIZIONE

Trattasi di garage ubicato a piano interrato dell'edificio sito in Altamura (BA) tra le vie Gravina, G. Verdi e C. Monteverdi, avente accesso da quest'ultima viabilità al civico 13, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio.

All'immobile si accede sia dall'androne del palazzo, tramite una scala a doppia rampa, sia dalla rampa carrabile che si diparte direttamente dalla via C. Monteverdi al civico 11.

Il Bene è composto da un unico ambiente ed è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 34);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Est con viabilità pubblica - via G. Verdi, a Nord con locale condominiale, a Ovest e a Sud con aree di percorso condominiali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,15 mq	36,83 mq	1	36,83 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				36,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,83 mq		

Il Bene è ubicato in un edificio sito in Altamura (BA) tra le vie Gravina, G. Verdi e C. Monteverdi, avente accesso da quest'ultima viabilità al civico 13, in una zona centrale con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio (foto 89 e 90).

L'immobile è un garage, ubicato a piano interrato dell'edificio, con accesso diretto dal civico 11 della via C. Monteverdi tramite la rampa di discesa carrabile, ed è composto da un unico ambiente (foto 91 - 92 - 93).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/02/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.3 - Bene n. 3 - Foglio 157, p.la 232, sub 16. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 35), la planimetria catastale (Allegato 36) e l'elaborato grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368 del 16 giugno 1983 (Allegato 27) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- differenze dimensionali rispetto alla planimetria catastale (Allegato 36), pur evidenziando che le dimensioni, non essendo riportate sulla predetta planimetria, si possono desumere da una lettura grafica in scala metrica e con riferimento agli elementi strutturali dei pilastri;

- il locale nell'elaborato grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368/1983 (Allegato 27) non risulta frazionato rispetto all'intera superficie del piano e l'altezza rilevata è pari a m 2,85 anzichè a m 3,20.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1985 al 28/11/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 16 Categoria F4 Piano S2
Dal 28/11/1988 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 16 Categoria F4 Piano S2
Dal 12/10/2010 al 31/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 mq Rendita € 99,16 Piano S2
Dal 31/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 mq Rendita € 99,16 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 157, Part. 232, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 99,16 Piano S2

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale:

- in data 22/12/1984 risulta presentata la planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 36) e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 30/10/1985;
- in data 30/10/1985 risulta il documento del 30/10/1985. Voltura in atti dal 12/08/1987, Repertorio n. 1650, Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede Toritto (BA). Registrazione UR Sede Bari (BA) n. 21275 del 19/11/1985 (n. 847/1985) e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 28/11/1988 risulta Atto del 28/11/1988, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede Altamura (BA) Repertorio n. 6451 - Donazione Ist. Prot. 298931/2024. Voltura n. 36041.1/2024 - Pratica n. BA0299297 in atti dal 13/08/2024 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 12/10/2010 risulta il classamento Pratica n. BA0519009 in atti dal 12/10/2010 (n. 35406.1/2010). Annotazioni - di immobile: classamento già notificato ai sensi dell'art.12 legge 154/88 con istanza n. 2642/88 notifica n. 1027 del 17/07/1990 - allineam. 510489/10;
- in data 31/12/2011 risulta la riunione diritti per morte usufruttuario del 31/12/2011 - Riunione di usufrutto. Voltura n. 37741.1/2024 - Pratica n. BA0312557 in atti dal 06/09/2024 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie. Annotazioni - di immobile: classamento già notificato ai sensi dell'art.12 legge 154/88 con istanza n. 2642/88 notifica n. 1027 del 17/07/1990 - allineam. 510489/10;
- in data 16/12/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale dell'u.i.u. (Allegato 34).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	157	232	16		C6	4	30 mq	34 mq	99,16 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/02/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.3 - Bene n. 3 - Foglio 157, p.la 232, sub 16. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 35) e la planimetria catastale (Allegato 36) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- differenze dimensionali rispetto alla planimetria catastale (Allegato 36), pur evidenziando che le dimensioni, non essendo riportate sulla predetta planimetria, si possono desumere da una lettura grafica in scala metrica e con riferimento agli elementi strutturali dei pilastri;
- il simbolo dell'orientamento sulla planimetria catastale risulta ruotato, di circa 90°, in senso orario.

Poichè lo stato dei luoghi presenta discordanze rispetto alla planimetria di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368 del 16 giugno 1983 (Allegato 27) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni dell'immobile passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 34);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

## PATTI

L'immobile non è oggetto di contratti di locazione in corso, giusta comunicazione del 28/03/2025 trasmessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari. Ufficio Territoriale di Gioia del Colle (Allegato 9).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 19/02/2025 risultava in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono il lastrico solare, l'androne d'ingresso, il vano scala, la rampa carrabile, le aree di manovra, le facciate (foto 89).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene è un box auto ubicato a piano interrato dell'edificio sito in Altamura (BA) tra le vie Gravina, G. Verdi e C. Monteverdi, avente accesso da quest'ultima viabilità al civico 13, edificio composto da quattro piani fuori terra e servito da un corpo scala e da un ascensore (foto 89 e 90).

All'immobile si accede sia dall'androne del palazzo, tramite una scala a doppia rampa, sia dalla rampa carrabile che si diparte direttamente dalla via C. Monteverdi al civico 11. Con riferimento alla rampa carrabile, per quanto si è potuto accertare in fase di sopralluogo e dall'esame delle quote ricavabili dall'elaborato di progetto assentito con C. E. n.368/1983 (Allegato 27), si segnala una pendenza al limite della massima ammissibile, giusta D. M. 1/02/1983, caratteristica che rende scomodo l'accesso al Bene (foto 91 e 92).

L'immobile è costituito da un locale con un'unica esposizione sul lato Est, ove è presente un'apertura, ad altezza da terra pari a circa m 2,20, con affaccio nell'intercapedine sottostante la via G. Verdi (foto 95 e 98).

L'ingresso è sul lato Sud, mentre gli altri due lati sono ciechi e confinanti con altre u.i.u. (foto 92 - 93 - 94).

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. (foto 97).

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti interne sono in muratura tinteggiate con pitturazione a ducotone, in alcuni punti deteriorata e bisognosa di opere di manutenzione (foto 97).

La pavimentazione interna è in marmette di dimensioni pari a cm 25 X 25 (foto 99).

L'apertura presente nella parete perimetrale esterna orientata ad Est è priva di infisso ma dotata di una grata a maglia in ferro (foto 98).

La saracinesca di ingresso è comandata elettricamente ma al momento del sopralluogo apribile manualmente, essendo il locale non servito dall'energia elettrica (foto 92 e 93).

L'impianto elettrico non è apparentemente a norma di legge, nè è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene la dichiarazione di conformità ex lege 46/90.

Trattandosi di un locale con destinazione d'uso di garage non sono presenti altri impianti.

Per quanto attiene l'Attestato di Prestazione Energetica - APE si significa che, trattandosi di immobile con destinazione d'uso di garage, il Bene rientra tra i casi esenti, dalla dotazione di tale attestato, individuati dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Per quanto attiene lo stato di conservazione, si rappresenta che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è discreto, eccezion fatta per lo stato di conservazione della pitturazione delle pareti interne e per l'impianto elettrico, non a norma con le vigenti leggi di settore; pertanto si ravvede l'opportunità degli interventi di rifacimento della pitturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico, il cui onere totale presunto (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) si stima pari a circa € 1.977,31, inclusa IVA pari al 10%.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/02/2025, risultava verosimilmente utilizzato come deposito e occupato da mobilio, scatoloni e oggetti vari depositati in modo sparso e disordinato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1988	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Stigliano	08/11/1988	9335	2144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	05/12/1988	40706	31219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	28/11/1988	6451	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario della nuda proprietà del Bene in forza di atto di donazione del 8/11/1988, per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 9335, Racc. n. 2144, inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 37). Il diritto di usufrutto spettante al donante, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è estinto a seguito del decesso del medesimo avvenuto in data 31/12/2011.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Bari il 30/01/2014

Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione della nota di trascrizione e sarà da corrispondere presuntivamente l'importo di € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Altamura è stato approvato con D.G.R. n. 1194 del 29/04/1998, quale variante generale per l'adeguamento alla L.R. n.56/1980 ed alla D.G.R. n. 6320/1989 del previgente P.R.G. redatto dall'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e approvato con D.P.G.R. 1660 del 12/06/1974; con Delibera del Commissario straordinario n. 36 del 27/02/2023 avente ad oggetto "Trasformazione digitale del P.R.G. vigente e riporto su cartografia numerica aerofotogrammetrica" è stato disposto che tutti i dati vettoriali e geo-referenziati prodotti dai Servizi e dagli Uffici del Comune di Altamura (Urbanistica, Edilizia, Paesaggio, Ambiente, Attività Produttive, Lavori Pubblici, Protezione Civile, Anagrafe, Tributi, etc.) debbano confluire esclusivamente nel Sistema Informativo Territoriale - S.I.T. di Altamura, quale unico punto di accesso ai nuovi Servizi WebGis sia per gli utenti esterni che per i decisori politici e il personale interno.

L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura (Allegato 12), zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017 (Allegato 13).

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che il Bene non insiste in zona Z.E.S.



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Concessione Edilizia n. 632 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 28/07/1979 ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di fabbricato uso abitazione sito in Altamura alla via Gravina, ang. Verdi, ang. Monteverdi (Allegato 31);
- Concessione Edilizia n. 368 rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Altamura in data 16/06/1983 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per variante in corso d'opera a progetto di edificio per civili abitazioni sito in Altamura alla via Gravina - Verdi e Monteverdi (Allegato 27);
- Certificato di collaudo statico del 16/08/1983 prat. n. 2718/80 (Allegato 29);
- Nulla osta al permesso di abitabilità rilasciato il 2/10/1984 (Allegato 32).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/02/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.3 - Bene n. 3 - Foglio 157, p.la 232, sub 16. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 35) e l'elaborato grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368 del 16 giugno 1983 (Allegato 27), atteso che il locale risulta frazionato rispetto all'intera superficie del piano e l'altezza rilevata è pari a m 2,85 anzicchè a m 3,20.

Si significa che

- il frazionamento del locale risulta dalla planimetria d'impianto catastale compilata il 23/11/1984 (Allegato 36);
- nel nulla osta al permesso di Abitabilità, rilasciato in data 2/10/1994, è riscontrabile la presenza al piano scantinato di n. 2 garage e non di un unico ambiente (Allegato 32);
- da un confronto tra lo stato dei luoghi e la su menzionata planimetria catastale (Allegato 36) si sono rilevate differenze dimensionali del Bene, tali variazioni di consistenza, per quanto è stato possibile desumere da una lettura grafica in scala metrica e con riferimento agli elementi strutturali dei pilastri, non essendo riportate le dimensioni sulla predetta planimetria, rientrano verosimilmente nella tolleranza costruttiva del 6%, giusta Art. 34 - bis, co. 1 - bis, punto d-bis;
- la difformità inerente la minore altezza non varia i parametri di progetto approvato, trattandosi di variante di un volume completamente interrato e di entità dimensionale minore rispetto alle previsioni progettuali.

A seguito di quanto sopra sarà necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria presso l'amministrazione comunale competente, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni su specificate, ex art. 6 bis del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione, prevista dal c. 5



del medesimo articolo, pari a € 1.000,00.

Il comune di Altamura ricade in S.I.C. - Z.P.S. (Murgia Alta) e pertanto si dovrà provvedere allo studio di incidenza, giusta Allegato C della Delibera di G. R. Puglia n. 1362/2018, studio finalizzato all'istanza di V.INC.A.

Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Per quanto attiene le opere di adeguamento dell'appartamento per lo stato d'uso e manutenzione si rappresenta la necessità di operare il rifacimento della pitturazione delle pareti interne e l'adeguamento dell'impianto elettrico alle vigenti leggi di settore, il cui onere presunto totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) si stima pari a circa € 1.977,31, inclusa IVA pari al 10%.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Costo per opere di pitturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico, inclusa IVA pari al 10% € 1.977,31
- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Altamura, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici, e studio di incidenza € 1.300,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Altamura per C.I.L.A. a sanatoria € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Altamura per pratica C.I.L.A. € 20,00
- Onere professionale per variazione catastale della u.i.u. con DOCFA , compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza ) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - studio di incidenza finalizzato all'istanza di V.INC.A. - variazione catastale) € 470,40

per una spesa presunta totale di € 5.267,71.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 58,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail del 25/02/2025 (Allegato 33), che:

- la rata condominiale ordinaria annuale, a carico dell'esecutato, è pari a € 58,00;
- per quanto attiene la situazione debitoria del proprietario dell'immobile, con riferimento agli ultimi due anni, il debito ammonta ad € 172,00;
- non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Trattasi di porzione di locale commerciale a piano terra ubicata nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio.

All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica, via Vittorio Veneto, dal civico 109.

Il Bene costituisce un unico ambiente con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, a cui è unito senza soluzione di continuità.

Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Trattasi di porzione di locale commerciale, con annesso bagno, ubicata al piano terra dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio.

All'immobile si accede dal Bene n. 4 del presente Lotto, con quale costituisce un unico ambiente a cui è unito senza soluzione di continuità.

Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 38);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

### **BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile non risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento, atteso che nell'atto di divisione non risulta inserito il presente bene;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 47);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).



## TITOLARITÀ

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evidenzia che a seguito dell'intervenuto decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come riportato nella Sentenza Rep. n. 4056/2024 del 9/08/2024, la titolarità è variata in uno alle quote di proprietà.

## CONFINI

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

L'immobile confina a Sud con viabilità pubblica - via V. Veneto, a Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a Nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

L'immobile confina a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Nord con strada privata e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	36,20 mq	45,42 mq	1	45,42 mq	4,35 m	terra
Totale superficie convenzionale:				45,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,42 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il Bene è porzione di locale commerciale ubicata a piano terra dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio (foto 100 e 101).

All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica, Vittorio Veneto, dal civico 109 (foto 100 e 101).

Il Bene costituisce un unico ambiente con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, a cui è unito senza soluzione di continuità.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 2/01/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.4 - Bene n. 4 - Foglio 161, p.la 2833, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 39), la planimetria catastale (Allegato 40) e il grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.5265 del 9 maggio 1964 (Allegato 41) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

rispetto sulla planimetria catastale (Allegato 40)

- fusione con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto (foto 104);
- l'altezza misurata nel punto di chiave della volta risulta essere di m 4,35, anziché di m 4,20
- l'apertura d'ingresso risulta decentrata e di maggiore ampiezza (foto 101 e 102);

rispetto al grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.5265 del 9 maggio 1964 (Allegato 41)

- assenza del tramezzo divisorio riportato sul grafico in corrispondenza della struttura ad arco della volta (foto 104).

Si precisa che, essendo il locale coperto da una struttura voltata a botte, l'altezza indicata nella tabella della consistenza corrisponde a quella misurata nel punto di chiave della volta.



**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO  
N. 109, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	16,31 mq	23,61 mq	1	23,61 mq	4,35 m	terra
Totale superficie convenzionale:				23,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,61 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il Bene è porzione di locale commerciale ubicata a piano terra dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio (foto 100 e 101).

All'immobile si accede direttamente dal Bene n. 4 del presente Lotto, u.i.u. adiacente alla quale è unito senza soluzione di continuità e con cui costituisce un unico ambiente (foto 104).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 2/01/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.4 - Bene n. 5 - Foglio 161, p.la 2833, sub 10. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 48), la planimetria catastale (Allegato 49) e il grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.5265 del 9 maggio 1964 (Allegato 41) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

rispetto sulla planimetria catastale (Allegato 49)

- fusione con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 4 del presente Lotto (foto 104);

rispetto il grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.5265 del 9 maggio 1964 (Allegato 41)

- assenza del tramezzo divisorio riportato sul grafico alla quota di m 2,15 dalla parete posteriore (foto 104);

- frazionamento rispetto all'unità immobiliare adiacente, estranea alla presente procedura;

- presenza di nicchia di larghezza pari a m 1,00, altezza pari a m 1,80 e profondità pari a m 0,70 nella muratura perimetrale interna, orientata a Ovest (foto 105 e 106);

- realizzazione di bagno in posizione addossata al muro perimetrale esterno e pertanto confinante con la strada privata retrostante l'immobile (foto 107 e 108);

- tompagnamento di apertura al prospetto posteriore e apertura di finestrino nel bagno sulla parete del suddetto prospetto (foto 113).

Si precisa che, essendo il locale coperto da una struttura voltata a botte, l'altezza indicata nella tabella della consistenza corrisponde a quella misurata nel punto di chiave della volta.

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO  
N. 109, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1979 al 13/03/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 0,24 Piano T
Dal 13/03/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 0,24 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 163,61 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 163,61 Piano T

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale:

- in data 27/01/1944 risulta presentata la planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 40) e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- dall'impianto meccanografico e fino al 16/05/1979 l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 16/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico) risulta atto del 16/05/1979, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede Altamura (BA), Repertorio n. 51113 - UR Sede Gioia del Colle (BA). Registrazione n. 4246 registrato in data 04/06/1979 - Vendita Mod.37/444/97. Voltura n. 1085.1/1979 in atti dal 03/07/1997 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 13/03/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) risulta atto del 13/03/1985. Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede Toritto (BA), Repertorio n. 603 - UR Sede Bari (BA). Registrazione n. 6933 registrato in data 01/04/1985 - Divisione. Voltura n.712.1/1985 in atti dal 03/07/1997 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- in data 16/12/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale dell'u.i.u. (Allegato 38).

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale.



**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO  
N. 109, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1979 al 04/02/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 0,35 Piano T
Dal 04/02/1980 al 13/03/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 0,35 Piano T
Dal 13/03/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 10 Categoria F4 Piano T
Dal 01/01/1992 al 30/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 163, Part. 2833, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 247,89 Piano T
Dal 30/06/1997 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 10 Categoria C2 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 52,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 2833, Sub. 10 Categoria C2 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 52,89 Piano T

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale:

- la situazione degli intestati dall'impianto meccanografico e fino al 16/05/1979 risulta a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la situazione degli intestati fino al 30/06/1997 risulta altresì a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presumibilmente in forza di presentazione di frazionamento del 30/06/1997, in atti dal 03/07/1997, frazionamento che ha soppresso il sub 3 e ha originato il sub 10;
- in data 16/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico) risulta atto del 16/05/1979, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede Altamura (BA), Repertorio n. 51113 - UR Sede Gioia del Colle (BA). Registrazione n. 4246 registrato in data 04/06/1979 - Vendita Mod.37/444/97. Voltura n. 1085.1/1979 in atti dal 03/07/1997 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in pari data in visura è riportato il sub 10, dato derivante da istrumento (atto pubblico) del 16/05/1979 in atti dal 03/07/1997. Vendita Mod.37/444/97 (n. 1085.1/1979) con apposizione di Riserva 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura;
- in data 4/02/1980 risulta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/02/1980 - US Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione Volume 322 n. 54 registrato in data 01/08/1980 - Successione Voltura n. 15628.1/1997 - Pratica n. 461145 in atti dal 24/10/2000 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;



- in data 13/03/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) risulta atto del 13/03/1985. Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede Toritto (BA), Repertorio n. 603 - UR Sede Bari (BA). Registrazione n. 6933 registrato in data 01/04/1985 - Divisione. Voltura n.712.1/1985 in atti dal 03/07/1997 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in pari data in visura è riportato il sub 10 con categoria F/4, dato derivante da istrumento (atto pubblico) del 13/03/1985 in atti dal 03/07/1997 Divisione (n. 712.1/1985) con apposizione di Riserva 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura;
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 30/06/1997 risulta il frazionamento del 30/06/1997 in atti dal 03/07/1997 (n. 1443.1/1997) e risulta presentata la planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 49) con apposizione di Riserva 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura;
- in pari data 30/06/1997 risulta la Variazione del 30/06/1997 in atti dal 10/01/2000. Classamento (n. 1443.2/1997) con apposizione di Riserva 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura;
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie con apposizione di Riserva 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura;
- in data 16/12/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale dell'u.i.u. (Allegato 47).

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	161	2833	4		C2	8	36 mq	40 mq	163,61 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 2/01/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.4 - Bene n. 4 - Foglio 161, p.la 2833, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 39) e la planimetria catastale (Allegato 40) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- fusione con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto (foto 104);
- l'altezza misurata nel punto di chiave della volta risulta essere di m 4,35, anzicchè di m 4,20;
- l'apertura d'ingresso risulta decentrata e di maggiore ampiezza (foto 101 e 102).

Poichè vi sono difformità rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, Concessione Edilizia n.5265 del 9 maggio 1964 (Allegato 41), sarà necessario procedere

preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle suddette variazioni dell'immobile passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni con la redazione di un unica planimetria catastale per i due Beni, in quanto fusi in un unica u.i.u., il tutto da espletare con l'elaborazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Sarà inoltre necessario eseguire la rettifica dell'intestazione dell'immobile, atteso che all'attualità risulta nella titolarità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta Dichiarazione di successione, den. n.25, vol 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Saronno il 10/01/2013, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 46).

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO  
N. 109, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	161	2833	10		C2	6	16 mq	21 mq	52,89 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 2/01/2025, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto n.4 - Bene n. 5 - Foglio 161, p.la 2833, sub 10. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 48) e la planimetria catastale (Allegato 49), atteso che il bene risulta fuso con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 4 del presente Lotto (foto 104).

Poichè vi sono difformità rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, Concessione Edilizia n.5265 del 9 maggio 1964 (Allegato 41), sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle suddette variazioni dell'immobile passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni con la redazione di un unica planimetria catastale per i due Beni, in quanto fusi in un unica u.i.u., il tutto da espletare con l'elaborazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Sarà inoltre necessario eseguire la rettifica dell'intestazione dell'immobile, atteso che all'attualità risulta nella titolarità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta Dichiarazione di successione, den. n.25, vol 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Saronno il 10/01/2013, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 46).

## PRECISAZIONI

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 38);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

Si precisa che a seguito dell'intervenuto decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come riportato nella Sentenza Rep. n. 4056/2024 del 9/08/2024, la titolarità è variata in uno alle quote di proprietà.

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile non risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento, atteso che nell'atto di divisione del 13/03/1985, Rep. n. 603, Racc. n. 231 (Allegato 45), non risulta inserito il presente Bene. Si precisa che il Bene è distinto catastalmente al foglio 161, particella 2833, sub 10 e detto subalterno deriva dal frazionamento del sub 3, frazionamento del 30/06/1997 negli atti catastali dal 03/07/1997, con apposizione di "Riserva 2 - per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura", atteso che nel suddetto atto di divisione il sub 3 è nella titolarità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 47);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto a richiederlo al Comune di Altamura, dal certificato anagrafico di stato civile acquisito risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici del Comune di Altamura ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni (Allegato 3).

Si precisa che a seguito dell'intervenuto decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come riportato nella Sentenza Rep. n. 4056/2024 del 9/08/2024, la titolarità è variata in uno alle quote di proprietà.

## PATTI

**BENE N° 4** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

**BENE N° 5** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

L'immobile non è oggetto di contratti di locazione in corso, giusta comunicazione del 28/03/2025 trasmessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari. Ufficio Territoriale di Gioia del Colle (Allegato 9).

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 4** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

**BENE N° 5** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

I beni alla data del sopralluogo del 2/01/2025 risultavano in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 4** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

**BENE N° 5** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

I beni sono parte di un edificio.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono il lastrico solare e le facciate (foto 100 e 101).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 4** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

**BENE N° 5** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Preliminarmente alla presente descrizione, si rappresenta che i due Beni sono stati fusi in un unico locale ubicato al piano terra di un edificio sito in Altamura (BA) alla via V. Veneto n.109 ed utilizzato con destinazione commerciale, per tale ragione le caratteristiche costruttive saranno trattate contestualmente per i due Beni.

Di fatti l'u.i.u. identificata catastalmente come sub 4 (Bene n. 4) è la porzione di maggior consistenza ed antistante del locale (foto 102 e 103), mentre l'u.i.u. identificata catastalmente come sub 10 (Bene n. 5) è la porzione di minor consistenza ed occupa la zona retroposta del locale (foto 104 e 105), inoltre comprende anche un vano adibito a bagno (foto 107 e 108).

L'immobile nella sua interezza è un locale, con ingresso diretto dalla viabilità pubblica, via V. Veneto, composto da un ambiente principale e un bagno (foto 100 - 101 - 102 - 104 - 108).

Il locale ha il prospetto principale esposto a Sud con l'apertura d'ingresso, facente parte del Bene n. 4 (foto 101 e 102) e il prospetto posteriore esposto a Nord con una esigua apertura del bagno, facente parte del Bene n. 5 (foto 113).

Le due pareti perimetrali laterali orientate rispettivamente ad Est e ad Ovest sono cieche e confinanti con altre u.i.u., ivi comprese le pareti perimetrali del bagno orientate a Est e a Sud.

Le fondazioni e la struttura del fabbricato sono in muratura portante.

Il locale è coperto da una struttura voltata a botte con due archi di rinforzo, uno posto in posizione centrale e l'altro addossato alla parete di fondo (foto 115), l'altezza interna è di m 4,35 misurata nel punto di chiave della volta, mentre è di m 2,45 nei punti d'imposta della volta. Nel bagno è presente un soffitto piano e l'altezza interna è di m 2,25 (foto 116).

La parete esterna presenta una zona basamentale rivestita in pietra bocciardata, mentre su tutto il prospetto è presente una pitturazione del tipo liscio al quarzo (foto 100 e 101). L'apertura di ingresso presenta una cornice lievemente aggettante con profilo scanalato.

Le pareti interne sono rifinite con pitturazione goffrata a finitura lucida, finiture presenti anche sulla volta.

La pavimentazione è parte in linoleum (foto 109) e parte in pietra di dimensione pari a circa cm 30 X 10 posato a spina-pesce, quest'ultima tipologia di pavimentazione è visibile nella zona retrostante del locale e presenta alcuni mattoni consunti ed erosi (foto 110).

Il bagno ha il pavimento e il rivestimento, sull'intera altezza delle pareti, in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 15 X 15 (foto 111 e 112).

La vetrata d'ingresso, parimenti alle vetrine installate su ambedue i lati del varco di accesso, sono in anticorodal, le vetrine hanno un rivestimento interno in parato plastificato e un celino con faretti incassati (foto 102). Su un lato interno alla vetrina, a destra entrando nel locale, è stato ricavato un vano ripostiglio con pannellature divisorie in plastica e porta a soffietto anch'essa in plastica (foto 103).

La porta del bagno è in legno con specchiatura in vetro smerigliato (foto 114), non perfettamente funzionante, nel bagno è presente un finestrino in legno pitturato con vetro semplice (foto 113).

L'impianto elettrico apparentemente non è a norma di legge ex L. 46-90.

L'impianto idrico consta di n. 1 attacco per lavabo e di n. 1 attacco per wc.

L'impianto termico non è presente.

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che il locale nella sua interezza rientra nella classe energetica "G" (Allegato 42).



Per quanto attiene lo stato di conservazione si rappresenta che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente discreto, eccezion fatta, per lo stato di conservazione della pittura sul soffitto del bagno, manufatto non legittimato da idoneo titolo edilizio e di cui si prevede la sostituzione con un opera di controsoffittatura.

Si evidenzia inoltre la necessità di:

- prevedere le opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore, il cui costo presunto totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) si stima pari a circa € 2.310,44, inclusa IVA pari al 10%;

- dotare il locale di idoneo impianto di climatizzazione con installazione di un condizionatore in doppia classe A++, ciò al fine di migliorare anche le prestazioni termo igrometriche dell'immobile, il cui costo presunto totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) si stima pari a circa € 1.650,00, inclusa IVA pari al 10%;

per le suddette opere, inerenti lo stato d'uso e manutenzione, si presume un costo totale (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € € 3.960,44, inclusa IVA pari al 10%.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Gli immobili, alla data del sopralluogo del 2/01/2025, risultavano occupati dalla comproprietaria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed utilizzati come negozio, adibito ad attività di vendita al dettaglio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1979 al 13/03/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Berloco	16/05/1979	51113	13493
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	13/06/1979	16700	14570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	04/06/1979	4246	

Dal 13/03/1985 al 31/12/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clemente Stigliano	13/03/1985	603	231
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	09/04/1985	12098	9941
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/2011	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Bari	01/01/1985	6933	
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/12/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	05/03/2013	8164	6224
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 16/05/1979 il Bene era divenuto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di compravendita per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 51113, Racc. n. 13493, inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 44).

In data 13/03/1985 il Bene era divenuto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di divisione per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 603, Racc. n. 231, inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 45).

In data 31/12/2011 il Bene è divenuto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di Dichiarazione di successione, den. n.25, vol 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Saronno il 10/01/2013, in

morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarazione inserita in allegato alla presente perizia (Allegato 46).

Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore dei predetti soggetti.

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO  
N. 109, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1979 al 13/03/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Berloco	16/05/1979	51113	13493
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	13/06/1979	16700	14570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate.Ufficio provinciale di Bari - Territorio	05/03/2013	8164	6224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 16/05/1979 il Bene era divenuto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di compravendita per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 51113, Racc. n. 13493, inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 44).

Non vi è continuità nelle trascrizioni, atteso che nell'atto di divisione del 13/03/1985, Rep. n. 603, Racc. n. 231 (Allegato 45), non risulta inserito il presente bene. Si precisa che il Bene è distinto catastalmente al foglio 161, particella 2833, sub 10 e detto subalterno deriva dal frazionamento del sub 3, frazionamento del 30/06/1997 negli atti catastali dal 03/07/1997, con apposizione di "Riserva 2 per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura", atteso che nel suddetto atto di divisione il sub 3 è nella titolarità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 31/12/2011 il Bene è divenuto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di Dichiarazione di successione, den. n.25, vol 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Saronno il 10/01/2013, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarazione inserita in allegato alla presente perizia (Allegato 46).

Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore dei predetti soggetti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

### Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Bari il 30/01/2014

Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione della nota di trascrizione e sarà da corrispondere presuntivamente l'importo di € 294,00.

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Altamura è stato approvato con D.G.R. n. 1194 del 29/04/1998, quale variante generale per l'adeguamento alla L.R. n.56/1980 ed alla D.G.R. n. 6320/1989 del previgente P.R.G. redatto dall'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e approvato con D.P.G.R. 1660 del 12/06/1974; con Delibera del Commissario straordinario n. 36 del 27/02/2023 avente ad oggetto "Trasformazione digitale del P.R.G. vigente e riporto su cartografia numerica aerofotogrammetrica" è stato disposto che tutti i dati vettoriali e geo-referenziati prodotti dai Servizi e dagli Uffici del Comune di Altamura (Urbanistica, Edilizia, Paesaggio, Ambiente, Attività Produttive, Lavori Pubblici, Protezione Civile, Anagrafe, Tributi, etc.) debbano confluire esclusivamente nel Sistema Informativo Territoriale - S.I.T. di Altamura, quale unico punto di accesso ai nuovi Servizi WebGis sia per gli utenti esterni che per i decisori politici e il personale interno.

L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura (Allegato 12), zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017 (Allegato 13).

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che il Bene non insiste in zona Z.E.S.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione Edilizia n. 5265 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura in data 9/05/1964 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Altamura alla via V. Veneto (Allegato 41);
- Certificato di collaudo statico del 28/11/1967 (Allegato 43).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



I due beni sono stati fusi in un unico locale ubicato al piano terra di un edificio sito in Altamura (BA) alla via V. Veneto n.109 ed utilizzato con destinazione commerciale, per tale ragione lo stato inerente la regolarità edilizia dei due beni sarà trattato contestualmente.

A seguito di analisi del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 5265 del 9/05/1964 (Allegato 41) e del sopralluogo effettuato in data 2/01/2025 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato negli elaborati grafici "Lotto n.4 - Bene n. 4 - Foglio 161, p.la 2833, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 39) e "Lotto n.4 - Bene n. 5 - Foglio 161, p.la 2833, sub 10. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 48) e l'elaborato di progetto allegato al su citato titolo edilizio, e si sono riscontrate le seguenti discordanze:

1. esigue variazioni di quote, per quanto è stato possibile rilevare dall'elaborato grafico allegato al titolo edilizio;
2. frazionamento del Bene n. 5 dall'unità immobiliare adiacente, estranea alla presente procedura;
3. assenza dei due tramezzi divisorii (foto 104);
4. realizzazione di bagno in posizione addossata al muro perimetrale esterno e pertanto confinante con la strada privata retrostante l'immobile (foto 107 e 108);
5. presenza di nicchia di larghezza pari a m 1,00, altezza pari a m 1,80 e profondità pari a m 0,70 nella muratura perimetrale interna, orientata a Ovest (foto 105 e 106);
6. tompagnamento di apertura al prospetto posteriore e apertura di finestrino nel bagno sulla parete del suddetto prospetto (foto 113).

Si evidenzia infine che, non essendo precisata la destinazione d'uso dell'immobile nel progetto assentito, facendo riferimento alla categoria catastale C/1, le due u.i.u. hanno destinazione di magazzino/deposito, pertanto non coerente con l'uso commerciale verificato in sede di sopralluogo del 2/01/2025.

Si significa che

- la difformità rilevata al punto 1. non varia i parametri di progetto approvato, trattandosi di varianti di entità dimensionale rientranti nelle tolleranze costruttive, ex Art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001;
- le difformità rilevate dal punto 2. al punto 4. non variano i parametri di progetto approvato, trattandosi di varianti distributive interne, da legittimare, ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, eccezion fatta per il manufatto consistente nel solaio di copertura del bagno, atteso che trattasi di variante strutturale non ricompresa tra gli "interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici", elencati nella Tab. A.2 del Documento Tecnico - Opere minori, allegato alla Delibera di G. R. n. 1309 del 3/06/2010, che pertanto necessiterebbe della procedura di sanatoria strutturale onerosa e complessa, fermo restando le violazioni ex Artt.li 71-72-73-74-75-76 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali. Per le suddette motivazioni si prevede la demolizione del solaio e la sua sostituzione con un controsoffitto di tipo fonoassorbente avente peso proprio inferiore o uguale a 0,25 kN/mq, giusta p. 3.2 della voce 2. "Manufatti interni" della su menzionata Tabella;
- la difformità rilevata al punto 5., a seguito di un mero esame visivo, sembrerebbe un elemento costruttivo presente sin dall'epoca di realizzazione dell'immobile, ad ogni buon conto per avere esatta contezza delle caratteristiche costruttive della nicchia sarebbe necessario l'esecuzione di indagini e saggi, necessari anche nell'ipotesi di un intervento di chiusura della stessa, perchè finalizzati a ripristinare l'originaria rigidezza e resistenza strutturale; pertanto nella presente trattazione si ipotizza la regolarizzazione della nicchia da espletarsi con la medesima istanza di S.C.I.A. a sanatoria, salvo ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi consequenziali ai suddetti saggi e indagini;
- le difformità rilevate al punto 6., pur trattandosi di modifiche alla struttura verticale, verosimilmente sono ricomprese tra gli "interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici", elencati nella Tab. A.2 del Documento Tecnico - Opere minori,

allegato alla Delibera di G. R. n. 1309 del 3/06/2010; trattasi di varianti prospettiche sanabili, ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;

- la difformità inerente il cambio di destinazione d'uso da deposito a locale commerciale è passibile di sanatoria, ai sensi dell'Art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.

Le difformità rilevate consistono in varianti interne e distributive comportanti frazionamento, nel cambio di destinazione d'uso e in varianti prospettiche e sono opere realizzate in parziale difformità rispetto al titolo edilizio, sanabili con la presentazione di pratica S.C.I.A. a sanatoria, ex art. 37 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione pari a € 1.032,00.

Il comune di Altamura ricade in S.I.C. - Z.P.S. (Murgia Alta) e pertanto si dovrà provvedere allo studio di incidenza, giusta Allegato C della Delibera di G. R. Puglia n. 1362/2018, studio finalizzato all'istanza di V.INC.A.

Sarà infine necessario provvedere alla S.C.A. comprendente la redazione della dichiarazione asseverata della sicurezza strutturale dell'immobile, con riferimento all'epoca di realizzazione del piano terra dell'edificio, trattasi infatti di porzione di immobile non collaudata, con riferimento alla struttura in muratura portante costruita tra il 17/06/1940 e il 6/08/1972 (data di entrata in vigore della Legge 5 novembre 1971 n. 1086) e atteso che per tale tipologia costruttiva, in tale lasso di tempo, non era previsto il collaudo.

Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Per quanto attiene le opere di adeguamento del negozio per lo stato d'uso e manutenzione si rappresenta la necessità dell'adeguamento degli impianti elettrico e di climatizzazione, nel rispetto delle leggi vigenti di settore; per tali opere si presume un costo (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 3.960,44, inclusa IVA pari al 10%.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Costo per opere di adeguamento dell'impianto elettrico, inclusa IVA pari al 10% € 2.310,44
- Costo della fornitura e installazione di n. 1 split con sistema di climatizzazione caldo/freddo, compresa IVA al 10% € 1.650,00
- Costo per sostituzione del solaio nel bagno con controsoffittatura, compresa IVA al 10% € 945,54
- Onere professionale per pratica S.C.I.A. a sanatoria da presentare al Comune di Altamura, comprendente redazione elaborati grafici e scritture grafici e studio di incidenza € 1.500,00
- Onere professionale per pratica S.C.A. da presentare al Comune di Altamura, comprendente la redazione della dichiarazione asseverata della sicurezza strutturale dell'immobile € 2.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Altamura per S.C.I.A. a sanatoria € 1.032,00
- Oneri da corrispondere al Comune di Altamura per cambio di destinazione d'uso € 6.331,42
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Altamura per pratica S.C.I.A. € 85,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al SUAP del Comune di Altamura per pratica S.C.I.A. € 250,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Altamura per pratica S.C.A. € 85,00

– Diritti di segreteria da corrispondere al SUAP del Comune di Altamura per pratica S.C.A.

€ 75,00

– Onere professionale per variazione catastale delle u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio

€ 500,00

– Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per S.C.I.A. a sanatoria – pratica per S.C.A. - studio di incidenza finalizzato all'istanza di V.INC.A. - variazione catastale)

€ 1.061,76

per una spesa presunta totale di € 17.826,16.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 4** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

**BENE N° 5** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I Beni, pur essendo parte di un edificio, non risultano inseriti in un contesto condominiale, in quanto autonomi rispetto alle altre unità costituenti il corpo di fabbrica, pertanto non ci sono vincoli ed oneri condominiali.

Dovendo procedere alla stima dei Beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Pertanto la stima degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line e dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate riguardanti immobili in vendita nel comune di Altamura, relativamente a quelli ubicati in prossimità dei Beni oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento, il valore commerciale dei Beni è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore degli immobili, applicando il metodo di stima per Apprezziamenti e Detrazioni (SAD) del valore di base.

Pertanto ciascun bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base di variabili diverse a seconda della tipologia del Bene, in particolare si sono considerate:

per i beni di tipologia residenziale

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative;

per i beni di tipologia commerciale

- caratteristiche della zona, intesa come tipo di attività, bacino d'utenza, classi di utenza, classi tipologiche
- caratteristiche del contesto di tipo funzionale, estetico, sociale e di conservazione (caratteristiche estrinseche)
- caratteristiche relative all'unità commerciale funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali, e di conservazione (caratteristiche intrinseche).

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.



La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Domenico Cimarosa n. 5, piano S/1 - 3° - 4°

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo duplex ubicato al piano terzo e quarto dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via D. Cimarosa n. 5, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne di ingresso, dal corpo scala non dotato di ascensore e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale. Il Bene è composto al terzo livello da tre vani, accessori e terrazzo, e al quarto livello da due vani e accessori; i due livelli sono collegati da una scala a chiocciola interna all'appartamento. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 357, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 229.910,75

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerti a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2024 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona Centrale/compresa tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, cod. zona C1, microzona 2, variano da un minimo di € 1.000/mq ed un massimo di € 1.250/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.187,50.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, nel comune di Altamura, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari a €/mq 1.372,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Altamura, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 15 osservazioni dei prezzi offerti) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.200,00 - 1.900,00 per gli immobili, di similare consistenza, in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.477,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da giugno 2024 a novembre 2024, nella zona OMI C1 del Comune di Altamura con destinazione catastale A/3 - Residenziale di tipo economico, dai quali emergono valori di vendita, per immobili di varia consistenza, rientranti in un range pari a circa € 90.000,00 - € 240.000, con un valore medio di vendita unitario calcolabile pari a circa €/mq 1.434,00.

Per tutto quanto sopra si terrà conto di un valore medio tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e quello riveniente dal Borsino Immobiliare, ottenendo un valore pari a €/mq 1.279,75,





rientrante nel range dei prezzi offerte riferentesi ad appartamenti comparabili per tipologia al Bene de quo, ed anche allineato al valore medio di vendita riveniente dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti è situato a circa 500 mt di distanza da piazza Unità d'Italia, e nelle vicinanze di un luogo di particolare pregio, la Porta Bari (coef. 1,028).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici e servizi pubblici, collegamenti pubblici, scuole, impianti sportivi, esercizi commerciali e spazi verdi - Villa comunale (coef. 1,082).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti e la vicinanza alla villa comunale, area verde fruibile nella zona (coef. 1,015).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,129.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio, cui l'immobile si appartiene, si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di cinque piani fuori terra senza ascensore (coef. 0,987).

Dal punto di vista estetico presenta mediocri peculiarità estetiche delle parti condominiali, un apprezzabile ordine nel disegno della facciata principale e nella composizione architettonica, pur conservando materiali e rifiniture dell'epoca di costruzione (anno 1964) (coef. 0,989).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,008).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente ed visivamente e riferito dall'amministratore del condominio, pertanto si assume per tale fattore un coefficiente invariante pari a 1,000.

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,984.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode complessivamente di un normale fattore di illuminazione, essendo verificato in modo ottimale il rapporto aero-illuminante al piano terzo ma non essendo verificato negli ambienti ubicati al piano quarto tale rapporto tra la superficie calpestabile e la superficie illuminante; ha complessivamente una mediocre ventilazione, data l'altezza interna degli ambienti coperti a tetto del piano quarto e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi rapportati ad un nucleo abitanti composto da cinque persone; i valori distributivi sono buoni atteso che l'appartamento risulta ben strutturato, presentando una disposizione interna tale da permette una razionale fruizione di tutti gli ambienti; non presenta zone cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è ottima, atteso che sono presenti due bagni, ognuno completo di tutti i sanitari, e sono presenti due vani ripostigli, un vano lavanderia e una cantina al piano interrato; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "E" (coef. 0,953).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con normali peculiarità estetiche e utilizzo di materiali di buona qualità, con particolare riferimento alla pavimentazione in parquet e agli infissi interni ed esterni (coef. 1,034).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa i piani terzo e quarto di uno stabile senza ascensore, ma

questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; ha la veduta dell'ambiente Soggiorno sul terrazzo affacciandosi alla viabilità pubblica - via D. Cimarosa (coef. 0,995).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale non ottimale dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale e apparentemente privo di opere necessarie per lo stato d'uso e di manutenzione, ad eccezione di localizzate opere di risanamento (soffitto della cucina e massetto e pareti del sottotetto non praticabile) e delle opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi vigenti di settore, i cui importi sono stati già calcolati nel paragrafo delle "Caratteristiche costruttive prevalenti"; si segnala il pessimo stato di conservazione degli scuri e pertanto per quest'ultima caratteristica si assume un coefficiente di deprezzamento (coef. 0,997).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,977.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,085.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.279,75) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.388,52; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

In conclusione si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.180,24 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 229.910,75.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altamura (BA) - via Domenico Cimarosa n. 5, piano S/1 - 3° - 4°	194,80 mq	1.180,24 €/mq	€ 229.910,75	100,00%	€ 229.910,75
Valore di stima:					€ 229.910,75

**Valore di stima: € 229.910,75**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4398,56	€
Stato d'uso e di manutenzione	10664,40	€

**Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 214.847,79**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Gravina n. 12, piano T - S/1

Trattasi di locale commerciale a piano terra con corrispondente locale deposito al piano interrato, ubicati nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Gravina n. 12, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica - via Gravina n. 12; il Bene è composto da un ambiente con annesso il bagno al piano terra e da un corrispondente vano al piano interrato; i due livelli sono collegati da una scala a rampa unica. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 232, Sub. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 121.096,02

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2024 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Commerciale - Tipologia Negozi, stato conservativo definibile "normale", nella zona Centrale/compresa tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, cod. zona C1, microzona 2, variano da un minimo di € 800/mq ad un massimo di € 1.400/mq con un valore medio pari a €/mq 1.100,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, nel comune di Altamura, riporta alla voce Negozi un valore per la fascia media pari a €/mq 999,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Altamura e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da sole 5 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori unitari di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.200,00 - 1.900,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.514,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti dati relativi ad atti di immobili compravenduti nella zona OMI C1 con categoria catastale C/1 - Negozi, e sono emersi valori unitari di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 900,00 - 2.000,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un valore unitario medio pari a circa €/mq 1.564,00.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra i valori medi rivenienti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - valori OMI e dal Borsino Immobiliare Nazionale, e i valori unitari medi di offerta e dichiarati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, ottenendo un valore pari a €/mq 1.294,25, al quale fare riferimento per la stima del Bene.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per SAD - Stima per Apprezamenti e Detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

La scala di analisi della stima per apprezzamenti e detrazioni di un locale commerciale è composta da tre valori riferentesi all'analisi di:

- "zona"



- “contesto” (intorno esterno del negozio, se ubicato in una strada o in ambito isolato)
- “unità commerciale”.

Con riferimento alle caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si aggiunge che la valutazione del coefficiente globale relativo alla “zona” può essere divisa in quattro tipi di analisi: attività, bacino d’utenza, classi di utenza e taglio tipologico.

Per quanto attiene l’attività si rileva che l’immobile è un “locale vuoto”, atteso che all’attualità non è adibito ad alcuna attività commerciale, in questo caso la procedura di classificazione più corretta ai fini della stima è quella di scegliere l’attività più redditizia per la zona in esame e per il tipo di locali a disposizione, escludendo però le attività contingentate, poiché per l’esercizio di queste è necessario intraprendere numerose procedure comportanti diversi passaggi burocratici e inoltre tali attività hanno necessità di locali con caratteristiche ben precise. Si passa, in altre parole, a una stima per HBU (Highest and Best Use) del locale oggetto di stima, ipotizzando l’attività più redditizia tra quelle esercitabili nel locale in esame, considerando però le condizioni di “ordinaria” possibilità d’esercizio di un’attività libera (non contingentata) (coef. 1,000).

Per quanto attiene il bacino di utenza si significa che, non conoscendo i dati relativi alla popolazione residente nei 5 circondari (Immediato, Viciniore, Primario, Intermedio, Esterno) per questo fattore si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per quanto attiene le classi di utenza, non essendo disponibili i dati relativi, si assume per questo fattore un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Ultima analisi da effettuare è quella relativa al “taglio tipologico” dell’unità commerciale, che si identifica con la collocazione della tipologia commerciale adottata in riferimento alla zona dove è insediata: la consistenza dell’immobile è coerente col taglio tipologico di un medio negozio di paese avente superficie inferiore a 100 mq (coef. 1,030).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro, relativo alla zona, un coefficiente finale pari a 1,030.

I criteri di valutazione del “contesto” invece, sono: funzionali o di dotazione urbanistica, estetici o di bellezza dell’intorno ove è situato il negozio, sociali o di tranquillità degli acquisti, di conservazione.

Per quanto attiene la dotazione funzionale il Bene è in un contesto dotato di parcheggi non a pagamento, su strada veicolare a doppio senso, prospetta su di una strada principale con marciapiede di larghezza superiore a m 1,50, ha una sola vetrina, costituita dalla vetrata d’ingresso, di superficie superiore a mq 4,00, è parte di un edificio di notevole visibilità e la cui facciata non ha particolari elementi di pregio ma con possibilità di installazione di insegna (coef. 1,166).

Per quanto attiene il fattore estetico, le caratteristiche di illuminazione e di decoro urbano del contesto sono normali, si riscontra il fattore della pulizia della strada, infine il bene affaccia su una viabilità principale e la qualità delle vetrine e i prospetti dell’immobile, cui il locale si appartiene, sono elementi che si percepiscono e distinguono positivamente rispetto all’intorno (coef. 1,030).

Non si conoscono i dati inerenti la situazione sociale e pertanto si assume per tale caratteristica un coefficiente invariante pari a 1,000.

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell’immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente e riferito dall’amministratore del condominio, pertanto si assume per tale fattore un coefficiente invariante pari a 1,000.

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,200.

Ultima serie di rapporti strumentali da verificare e definire è quella relativa all’unità commerciale e alle sue “caratteristiche intrinseche”, specificatamente esse sono cinque categorie di caratteristiche relative all’unità commerciale: funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione.

L’aspetto funzionale di unità immobiliare destinata ad attività commerciale sarà soddisfatto da una speciale “dotazione impiantistica”, in particolare il locale gode di un’illuminazione naturale normale, il bagno è privo di aera illuminazione ma questo fattore è stato già considerato tra gli oneri di



deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione, non è dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento ma questa condizione è stata già considerata tra gli oneri di deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione, l'altezza interna è normale per un locale commerciale, è dotato di locale deposito al piano interrato, la dimensione dell'area vendita è normale, la possibilità di disposizione di ipotetici arredi è anch'essa normale (coef. 1,050).

Le "caratteristiche estetiche" del locale sono da considerarsi normali in relazione ai materiali e alle finiture presenti, apparentemente di buona qualità, eccezion fatta per la pavimentazione del locale commerciale a piano terra che risulta parzialmente sovrapposta a quella originaria, fermo restando che tali caratteristiche sono da considerarsi poco incidenti, essendo all'attualità il locale non utilizzato come negozio e atteso che ogni nuovo gestore provvede generalmente a personalizzare il proprio ambiente di lavoro (coef. 0,970).

La caratteristica posizionale non è rilevante trattandosi di un locale che affaccia direttamente sulla strada (coef. 1,000).

La caratteristica dimensionale, per un taglio di superficie netta di vendita front shop pari a circa mq 52,00, corrisponde ad un coefficiente pari a 1,050.

Per la caratteristica corrispondente allo stato di conservazione si rileva l'opportunità di un intervento di manutenzione parziale di due pareti interne all'area deposito al piano interrato (foto 82 e 83), consistente nel rifacimento dell'intonaco e della pitturazione, pertanto per questo fattore si assume un coefficiente di deprezzamento pari a 0,950. Sono altresì necessarie opere di adeguamento impiantistiche i cui importi sono stati già calcolati nel paragrafo delle "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,015.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, del contesto e dell'unità commerciale, equivale al coefficiente 1,254.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.294,25) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.622,98; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.379,54 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 121.096,02.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Altamura (BA) - via Gravina n. 12, piano T - S/1	87,78 mq	1.379,54 €/mq	€ 121.096,02	100,00%	€ 121.096,02
Valore di stima:					€ 121.096,02

**Valore di stima: € 121.096,02**



**Deprezziamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4032,63	€
Stato d'uso e di manutenzione	5062,42	€

**Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 112.000,97**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Claudio Monteverdi n. 11, piano S/2

Trattasi di garage ubicato a piano interrato dell'edificio sito in Altamura (BA) tra le vie Gravina, G. Verdi e C. Monteverdi, avente accesso da quest'ultima viabilità al civico 13, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede sia dall'androne del palazzo, tramite una scala a doppia rampa, sia dalla rampa carrabile che si diparte direttamente dalla via C. Monteverdi al civico 11. Il Bene è composto da un unico ambiente ed è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 232, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 24.995,05

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2024 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Box, stato conservativo definibile "normale", nella zona Centrale/compresa tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, cod. zona C1, microzona 2, variano da un minimo di € 400/mq ad un massimo di € 600/mq con un valore medio pari a €/mq 500,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, nel comune di Altamura, riporta alla voce Box un valore per la fascia media pari a €/mq 459,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Altamura e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da sole 3 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori unitari di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 900,00 - 1.200,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.000,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti dati relativi ad atti di immobili compravenduti nella zona OMI C1 con categoria catastale C/6 - autorimesse, e sono emersi valori unitari di riferimento collocabili in un range pari a



€/mq 1.100,00 - 1.300,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un valore unitario medio pari a circa €/mq 1.200,00.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra i valori medi rivenienti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - valori OMI e dal Borsino Immobiliare Nazionale, e i valori unitari medi di offerta e dichiarati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, ottenendo un valore pari a €/mq 789,75, al quale fare riferimento per la stima del Bene.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il Bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti è situato a circa 600 mt di distanza da piazza Unità d'Italia, e nelle vicinanze di un luogo di particolare pregio, la Porta Bari (coef. 1,015).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici e servizi pubblici, collegamenti pubblici, scuole, impianti sportivi, esercizi commerciali e spazi verdi - Villa comunale (coef. 1,082).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti e la vicinanza alla villa comunale, area verde fruibile nella zona (coef. 1,015).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,114.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio, cui l'immobile si appartiene, si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattro piani fuori terra con ascensore; si rileva la scomoda accessibilità al Bene, dovuta alla pendenza della rampa carrabile di discesa al piano (coef. 0,901).

Dal punto di vista estetico presenta discrete peculiarità estetiche delle parti condominiali, un apprezzabile ordine nel disegno della facciata principale e nella composizione architettonica, pur conservando materiali e rifiniture dell'epoca di costruzione (anno 1983) (coef. 1,000).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,008).

Per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente e riferito dall'amministratore del condominio, pertanto si assume per tale fattore un coefficiente invariante pari a 1,000.

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,908.

Non si ritiene di considerare le caratteristiche dell'immobile trattandosi di un mero locale destinato a garage.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai due rapporti strumentali complessivi della zona e dell'edificio, equivale al coefficiente 1,011.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 789,75) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 798,43; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 678,66 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 24.995,05.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Altamura (BA) - via Claudio Monteverdi n. 11, piano S/2	36,83 mq	678,66 €/mq	€ 24.995,05	100,00%	€ 24.995,05
Valore di stima:					€ 24.995,05

**Valore di stima: € 24.995,05**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3290,40	€
Stato d'uso e di manutenzione	1977,31	€

**Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 19.727,34**

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T  
 Trattasi di porzione di locale commerciale a piano terra ubicata nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica, via Vittorio Veneto, dal civico 109. Il Bene costituisce un unico ambiente con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, a cui è unito senza soluzione di continuità. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 2833, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima della quota in vendita: € 8.685,86

- Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T  
 Trattasi di porzione di locale commerciale, con annesso bagno, ubicata al piano terra dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dal Bene n. 4 del presente Lotto, con quale costituisce un unico ambiente a cui è unito senza soluzione di continuità. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 2833, Sub. 10, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima della quota in vendita: € 4.515,04

L'immobile, considerato nella sua interezza costituito dai Beni n. 4 e n. 5, è senza vincoli urbanistici, e per esso è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2024 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Commerciale - Tipologia Negozi, stato conservativo definibile "normale", nella zona Centrale/compresa tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, cod. zona C1, microzona 2, variano da un minimo di € 800/mq ad un massimo di € 1.400/mq con un valore medio pari a €/mq 1.100,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona tra via Mure megalitiche, via Carpentino, via Treviso, via Selva, via Bresso, Via Tivoli, via Minniti e via della Croce, nel comune di Altamura, riporta alla voce Negozi un valore per la fascia media pari a €/mq 999,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Altamura e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da sole 5 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori unitari di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.200,00 - 1.900,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.514,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti dati relativi ad atti di immobili compravenduti nella zona OMI C1 con categoria catastale C/1 - Negozi, e sono emersi valori unitari di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 900,00 - 2.000,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un valore unitario medio pari a circa €/mq 1.564,00.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra i valori medi rivenienti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - valori OMI e dal Borsino Immobiliare Nazionale, e i valori unitari medi di offerta e dichiarati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, ottenendo un valore pari a €/mq 1.294,25, al quale fare riferimento per la stima del Bene.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per SAD - Stima per Apprezzeramenti e Detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

La scala di analisi della stima per apprezzamenti e detrazioni di un locale commerciale è composta da tre valori riferentesi all'analisi di:

- "zona"
- "contesto" (intorno esterno del negozio, se ubicato in una strada o in ambito isolato)
- "unità commerciale".

Con riferimento alle caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si aggiunge che la valutazione del coefficiente globale relativo alla "zona" può essere divisa in quattro tipi di analisi: attività, bacino d'utenza, classi di utenza e taglio tipologico.

Per quanto attiene l'attività si rileva che l'immobile è adibito ad attività commerciale di vendita al dettaglio, attività di tipo non alimentare e libera (non contingentata) (coef. 1,000).

Per quanto attiene il bacino di utenza si significa che, non conoscendo i dati relativi alla popolazione residente nei 5 circondari (Immediato, Viciniore, Primario, Intermedio, Esterno) per questo fattore si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).



Per quanto attiene le classi di utenza, non essendo disponibili i dati relativi, si assume per questo fattore un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Ultima analisi da effettuare è quella relativa al "taglio tipologico" dell'unità commerciale, che si identifica con la collocazione della tipologia commerciale adottata in riferimento alla zona dove è insediata: la consistenza dell'immobile è coerente col taglio tipologico di un medio negozio di paese avente superficie tra i 51 mq e i 100 mq (coef. 1,030).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro, relativo alla zona, un coefficiente finale pari a 1,030.

I criteri di valutazione del "contesto" invece, sono: funzionali o di dotazione urbanistica, estetici o di bellezza dell'intorno ove è situato il negozio, sociali o di tranquillità degli acquisti, di conservazione.

Per quanto attiene la dotazione funzionale il Bene è in un contesto dotato di parcheggi a pagamento, su strada veicolare a senso unico, prospetta su di una strada principale con marciapiede di larghezza superiore a m 1,50, ha una sola vetrina, costituita dalla vetrata d'ingresso, di superficie superiore a mq 4,00, è parte di un edificio con buone peculiarità estetiche, si evidenzia la facciata pregevole, in quanto presenta particolari decorativi e costruttivi di rilievo (incorniciature delle finestre, cornicioni marcapiano, lesene a partitura del prospetto), e la composizione architettonica di notevole visibilità, vi è infine la possibilità di installazione di insegna (coef. 1,154).

Per quanto attiene il fattore estetico, le caratteristiche di illuminazione e di decoro urbano del contesto sono normali, si riscontra il fattore della pulizia della strada, infine il prospetto dell'immobile, cui il locale si appartiene, affaccia su di una viabilità principale ed è elemento che si percepisce e distingue positivamente rispetto all'intorno (coef. 1,010).

Non si conoscono i dati inerenti la situazione sociale e pertanto si assume per tale caratteristica un coefficiente invariante pari a 1,000.

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente, pertanto si assume per tale fattore un coefficiente invariante pari a 1,000.

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,165.

Ultima serie di rapporti strumentali da verificare e definire è quella relativa all'unità commerciale e alle sue "caratteristiche intrinseche", specificatamente esse sono cinque categorie di caratteristiche relative all'unità commerciale: funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione.

L'aspetto funzionale di unità immobiliare destinata ad attività commerciale sarà soddisfatto da una speciale "dotazione impiantistica", in particolare il locale gode di un'illuminazione naturale scarsa, non essendo rispettato il rapporto pari a 1/8 tra superficie aero-illuminante e superficie calpestabile, non è dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento ma questo fattore è stato già considerato tra gli oneri di deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione, l'altezza interna è normale per un locale commerciale, non è dotato di locale deposito, la dimensione dell'area vendita è normale, la possibilità di disposizione di ipotetici arredi è anch'essa normale (coef. 0,855).

Le "caratteristiche estetiche" del locale sono da considerarsi normali in relazione ai materiali e alle finiture presenti, apparentemente di buona qualità, eccezion fatta per la pavimentazione che risulta parzialmente sovrapposta a quella originaria, fermo restando che tali caratteristiche sono da considerarsi poco incidenti, atteso che ogni nuovo gestore provvede generalmente a personalizzare il proprio ambiente di lavoro (coef. 0,970).

La caratteristica posizionale non è rilevante trattandosi di un locale che affaccia direttamente sulla strada (coef. 1,000).

La caratteristica dimensionale, per un taglio di superficie netta di vendita front shop superiore a mq 50,00, corrisponde ad un coefficiente pari a 1,050.

Per la caratteristica corrispondente allo stato di conservazione, si evidenzia la necessità di adeguare l'impianto elettrico alle vigenti leggi di settore e dotare il locale di idoneo impianto di climatizzazione, i cui costi sono stati già considerati tra gli oneri per lo stato d'uso e manutenzione, pertanto per questo fattore si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).



Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,870.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, del contesto e dell'unità commerciale, equivale al coefficiente 1,043.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.294,25) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.349,90; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.147,41 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 79.205,71 e della quota in vendita pari a € 13.200,91.

Per quanto attiene la possibilità di separare la quota oggetto di pignoramento, pari a 1/6 del Bene, si rappresenta che tale operazione non è attuabile, per le caratteristiche tipologiche, di conformazione e distributive dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	45,42 mq	1.147,41 €/mq	€ 52.115,36	16,67%	€ 8.685,86
Bene N° 5 - Locale commerciale Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T	23,61 mq	1.147,41 €/mq	€ 27.090,35	16,67%	€ 4.515,04
Valore di stima:					€ 13.200,90

**Valore di stima del Lotto: € 79.205,71**

**Valore di stima della quota in vendita: € 13.200,90**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (16,6666 %)	2310,95	€
Stato d'uso e di manutenzione (16,6666 %)	660,07	€

**Valore di stima della quota in vendita al netto del valore dei deprezzamenti: € 10.229,88**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 05/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mesto Ursini Anna



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 157 - P.la 357 - sub 8 (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Anagrafico di Stato civile (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 157 - P.la 357 - sub 8
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Comune di Altamura - C. E. n. 65 del 19-01-1993 con allegata Rel. tec. e Tav. unica
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Comune di Altamura - C. E. in sanatoria n. 506-2C del 14-01-1997 con allegata Tav. unica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comune di Altamura. Regolamento Edilizio - Art.33 - stralcio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota di riscontro dell'Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 7454, Racc. n. 1690 del 26-01-2004
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comune di Altamura P. R. G. Zonizzazione - stralcio scala 1-5000 estratto dal S.I.T.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comune di Altamura. P.R.G. - Stralcio N.T.A. Art.lo 11
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Comune di Altamura - L. E. n. 5309 del 30-06-1967
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Comune di Altamura - L. E. n. 21233 del 5-04-1968
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Comune di Altamura - C. E. n. 92 del 8-05-1992
- ✓ N° 17 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Altamura. Agibilità n. 61 del 12-05-1999
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificato di collaudo statico datato 3-01-1984
- ✓ N° 19 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianto distribuzione gas
- ✓ N° 20 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianto idrico-termico-fognante
- ✓ N° 21 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianti elettrici
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Comune di Altamura - Doc. catastale allegata a istanza di condono edilizio
- ✓ N° 23 Altri allegati - Riscontro amministratore p.t. condominio via D. Cimarosa n. 5 (Aggiornamento al 03/04/2025)



- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 157 - P.la 232 - sub 5 (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 157, p.la 232, sub 5. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 157 - P.la 232 - sub 5
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - Comune di Altamura - C.E. 368 del 16-06-1983 con allegata Tav. grafica
- ✓ N° 28 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 35582, Racc. n. 8143 del 23-09-1998
- ✓ N° 29 Altri allegati - Certificato di collaudo statico datato 16-08-1983
- ✓ N° 30 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - Comune di Altamura - C. E. n. 632 del 28-07-1979
- ✓ N° 32 Certificato di agibilità / abitabilità - Nulla osta al permesso di abitabilità rilasciato il 2-10-1984
- ✓ N° 33 Altri allegati - Riscontro amministratore p.t. condominio via Gravina, ang. via Verdi, ang. via Monteverdi (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 157 - P.la 232 - sub 16 (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Lotto 3 - Bene n. 3 - Foglio 157, p.la 232, sub 16. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 36 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 157 - P.la 232 - sub 16
- ✓ N° 37 Atto di provenienza - Atto di donazione Rep. n. 9335, Racc. n. 2144 del 8-11-1988
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 161 - P.la 2833 - sub 4 (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 4 - Foglio 161, p.la 2833, sub 4. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 40 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 161 - P.la 2833 - sub 4
- ✓ N° 41 Concessione edilizia - Comune di Altamura - L. E. n. 5265 del 9-05-1964 con allegata Tavola unica
- ✓ N° 42 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Certificato di collaudo statico datato 28-11-1967
- ✓ N° 44 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 51113, Racc. n. 13493 del 16-05-1979
- ✓ N° 45 Atto di provenienza - Atto di divisione Rep. n. 603, Racc. n. 231 del 13-03-1985
- ✓ N° 46 Atto di provenienza - Dichiarazione di successione e trascrizione R. G. n. 8164, R. P. n. 6224 del 5-03-2013

- ✓ N° 47 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 161 - P.la 2833 - sub 10 (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 48 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 4 - Foglio 161, p.la 2833, sub 4. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 49 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 161 - P.la 2833 - sub 10
- ✓ N° 50 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 51 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 52 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3
- ✓ N° 53 Foto - Documentazione fotografica Lotto 4
- ✓ N° 54 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 55 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale dei Beni periziati
- ✓ N° 56 Altri allegati - Check list



**LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Domenico Cimarosa n. 5, piano S/1 - 3° - 4°

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo duplex ubicato al piano terzo e quarto dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via D. Cimarosa n. 5, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne di ingresso, dal corpo scala non dotato di ascensore e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale. Il Bene è composto al terzo livello da tre vani, accessori e terrazzo, e al quarto livello da due vani e accessori; i due livelli sono collegati da una scala a chiocciola interna all'appartamento. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 357, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura, zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017.

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che il Bene non insiste in zona Z.E.S.

**LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Gravina n. 12, piano T - S/1

Trattasi di locale commerciale a piano terra con corrispondente locale deposito al piano interrato, ubicati nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Gravina n. 12, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica - via Gravina n. 12; il Bene è composto da un ambiente con annesso il bagno al piano terra e da un corrispondente vano al piano interrato; i due livelli sono collegati da una scala a rampa unica. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 232, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura, zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017.

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che il Bene non insiste in zona Z.E.S.

### LOTTO 3

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Claudio Monteverdi n. 11, piano S/2

Trattasi di garage ubicato a piano interrato dell'edificio sito in Altamura (BA) tra le vie Gravina, G. Verdi e C. Monteverdi, avente accesso da quest'ultima viabilità al civico 13, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede sia dall'androne del palazzo, tramite una scala a doppia rampa, sia dalla rampa carrabile che si diparte direttamente dalla via C. Monteverdi al civico 11. Il Bene è composto da un unico ambiente ed è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 232, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura, zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017.

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che il Bene non insiste in zona Z.E.S.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T  
Trattasi di porzione di locale commerciale a piano terra ubicata nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica, via Vittorio Veneto, dal civico 109. Il Bene costituisce un unico ambiente con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, a cui è unito senza soluzione di continuità. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 2833, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

**Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T  
Trattasi di porzione di locale commerciale, con annesso bagno, ubicata al piano terra dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dal Bene n. 4 del presente Lotto, con quale costituisce un unico ambiente a cui è unito senza soluzione di continuità. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 2833, Sub. 10, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)



Destinazione urbanistica: gli immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale in zona residenziale di completamento tipo B1, come evidente dallo stralcio della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:5000 estratto dal S.I.T. di Altamura, zona normata dall'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del su menzionato P.R.G., adeguate alla Delibera di C. C. n. 67/2017.

A seguito di verifica effettuata mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet "<https://adriatica.zes.gov.it>" si significa che i Beni non insistono in zona Z.E.S.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 423/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - VALORE DI STIMA: € 229.910,75

**Prezzo base d'asta: € 214.847,79** – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altamura (BA) - via Domenico Cimarosa n. 5, piano S/1 - 3° - 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 357, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	194,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 13/02/2025 risultava complessivamente in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo duplex ubicato al piano terzo e quarto dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via D. Cimarosa n. 5, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne di ingresso, dal corpo scala non dotato di ascensore e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale. Il Bene è composto al terzo livello da tre vani, accessori e terrazzo, e al quarto livello da due vani e accessori; i due livelli sono collegati da una scala a chiocciola interna all'appartamento. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

**LOTTO 2 - VALORE DI STIMA: € 121.096,02**

**Prezzo base d'asta: € 112.000,97** – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 2 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Altamura (BA) - via Gravina n. 12, piano T - S/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 232, Sub. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	87,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo 19/02/2025 risultava in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale commerciale a piano terra con corrispondente locale deposito al piano interrato, ubicati nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Gravina n. 12, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica - via Gravina n. 12; il Bene è composto da un ambiente con annesso il bagno al piano terra e da un corrispondente vano al piano interrato; i due livelli sono collegati da una scala a rampa unica. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 3 - VALORE DI STIMA: € 24.995,05**

**Prezzo base d'asta: € 19.727,34** – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Altamura (BA) - via Claudio Monteverdi n. 11, piano S/2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 157, Part. 232, Sub. 16, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo 19/02/2025 risultava in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di garage ubicato a piano interrato dell'edificio sito in Altamura (BA) tra le vie Gravina, G. Verdi e C. Monteverdi, avente accesso da quest'ultima viabilità al civico 13, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede sia dall'androne del palazzo, tramite una scala a doppia rampa, sia dalla rampa carrabile che si diparte direttamente dalla via C. Monteverdi al civico 11. Il Bene è composto da un unico ambiente ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## LOTTO 4 - VALORE DI STIMA QUOTA IN VENDITA: € 13.200,90

**Prezzo base d'asta quota in vendita: € 10.229,88** – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 4 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 2833, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	45,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene alla data del sopralluogo del 2/01/2025 risultava in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di locale commerciale a piano terra ubicata nell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica, via Vittorio Veneto, dal civico 109. Il Bene costituisce un unico ambiente con l'u.i.u. adiacente, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, a cui è unito senza soluzione di continuità. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** (esecutato).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo del 2/01/2025, risultava occupato dalla comproprietaria sig.ra **** Omissis **** ed utilizzato come negozio, adibito ad attività di vendita al dettaglio.		

Bene N° 5 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Altamura (BA) - via Vittorio Veneto n. 109, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 2833, Sub. 10, Categoria C2	<b>Superficie</b>	23,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene alla data del sopralluogo del 2/01/2025 risultava in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di locale commerciale, con annesso bagno, ubicata al piano terra dell'edificio sito in Altamura (BA) alla via Vittorio Veneto n. 109, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dal Bene n. 4 del presente Lotto, con quale costituisce un unico ambiente a cui è unito senza soluzione di continuità. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** (esecutato).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo del 2/01/2025, risultava occupato dalla comproprietaria sig.ra **** Omissis **** ed utilizzato come negozio, adibito ad attività di vendita al dettaglio.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA DOMENICO CIMAROSA N. 5,  
PIANO S/1 - 3° - 4°

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 04/05/2009  
Reg. gen. 18410 - Reg. part. 3035  
Quota: 100%  
Importo: € 209.916,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.958,00  
Rogante: Gaetano Lonero  
Data: 30/04/2009  
N° repertorio: 14398

### Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Bari il 30/01/2014  
Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA GRAVINA N. 12,  
PIANO T - S/1

### Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Bari il 30/01/2014  
Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA CLAUDIO MONTEVERDI N. 11, PIANO S/2**

---

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Bari il 30/01/2014

Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

---

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Bari il 30/01/2014

Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA VITTORIO VENETO N. 109, PIANO T**

---

**Trascrizioni**

**Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Bari il 30/01/2014

Reg. gen. 3265 - Reg. part. 2606

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura