

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA:

CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE

contro

XXXXXX XXXXXX + 1

R.G.E. 467/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

R E L A Z I O N E
P A R T E 2

L O T T O 2



LOTTO 2

Diritto di proprietà per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 3 Consistenza 177 mq Superficie catastale totale 192 mq Rendita Euro 502,77
Indirizzo Via Brindisi n. 46 piano S1
Utilità comuni: Foglio 165 Particella 1835 Sub 2.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:
XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXX XXXX Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
XXXXXX XXXXXX nato a Bari il XXXXXX C.F. XXXXXX XXXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

QUESITO 2

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

RISPOSTA AL QUESITO 2

Confini

Il locale in esame, come si evince dalla planimetria catastale, Il locale confina a Nord con Via Brindisi, a Est con Via Cassano, a Sud ed Ovest con altra proprietà.

Descrizione sommaria dell'immobile

Ubicazione

L'immobile 2 in esame è costituito da un ampio locale di categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) ubicato al piano interrato di un fabbricato sito in zona semi-centrale dell'abitato del comune di Altamura alla Via Brindisi n. 46, di superficie Catastale Totale mq 192.

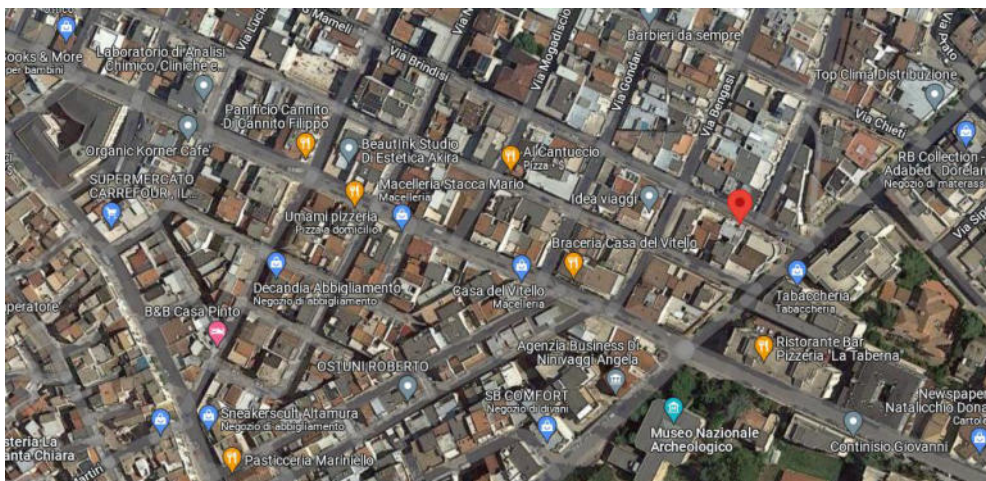


Foto aerea Google

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato di cui il locale fa parte, è costituito da una palazzina edificata nel 1996, formato da 3 piani, un piano terra e un piano interrato, al fabbricato si accede da un ampio androne aperto sul fronte strada, da cui da un cancelletto e portoncino si accede al vano scala della palazzina, mentre da un ampio cancello basso si accede a rampa carrabile e ai locali al piano interrato. La struttura portante è in telaio in c.a. e solai in latero-cemento, i prospetti sono caratterizzati da ampi balconi con andamento ondulare.

Parti comuni condominiali

L'immobile oggetto della procedura fa parte del condominio di Via Brindisi n. 46, e pertanto presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.



Vista della palazzina di cui l'immobile in esame fa parte posta ad angolo tra la Via Brindisi e la Via Cassano delle Murge



Androne d'accesso al fabbricato e cancelletto d'accesso alla rampa al locale interrato

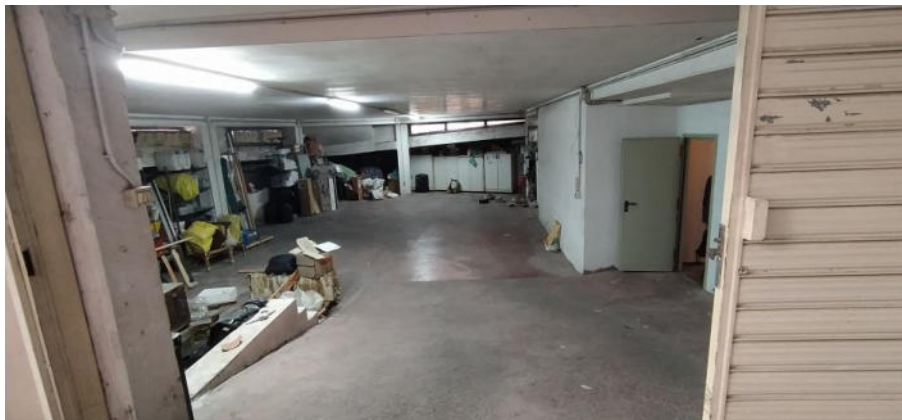
Caratteristiche dell'immobile in esame

L'immobile è costituito da un locale di classe catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), posto al piano interrato della palazzina. Si accede dal cancello carrabile al n. 46 di Via Brindisi, che immette a una rampa carrabile che conduce al piano interrato, da cui un doppio cancello scorrevole in metallo ad apertura manuale, immette all'interno del locale in esame mediante un'altra breve rampa carrabile interna. L'ampio cancello permette l'accesso anche a mezzi di notevoli dimensioni, non eccedenti l'altezza del locale.

Al locale si può anche accedere pedonalmente dall'interno del fabbricato, mediante ascensore proveniente da piani superiori del fabbricato, diviso dal locale da un disimpegno filtro dotato di porte antincendio.



Rampa che conduce al piano interrato e cancello d'accesso al locale



Accesso al locale dal doppio cancello scorrevole



Cancello scorrevole e rampa che immettono nel locale, a sinistra porta antincendio che immette al disimpegno dell'ascensore



Interno del locale



Interno del locale con finestrelle sulla via Brindisi



Zona retrostante del locale con riserva d'acqua e lavello.



Porta antincendio d'accesso al disimpegno del vano ascensore



Disimpegno vano ascensore ai piani superiori

Il locale in pianta è di forma trapezoidale, l'illuminazione e l'aerazione naturali sono assicurate dall'ampio cancello scorrevole e da finestrelle poste in alto sulle pareti perimetrali prospiciente le vie Brindisi e Cassano.

Le pareti e il soffitto sono rivestite da intonaco civile e tinteggiate di bianco, la pavimentazione è in battuto di cemento, tranne la pavimentazione della parte retrostante realizzata con piastrelle in clinker.

Riguardo gli impianti, è presente impianto elettrico del tipo esterno, che alimenta lampade al neon poste sul soffitto, in grado di fornire una illuminazione artificiale buona e completa del locale, è presente impianto idrico che fornisce l'alimentazione ad un lavello ed a una cisterna in metallo per riserva idrica, non sono presenti servizi igienici, non è presente nessun altro tipo d'impianto.

La superficie catastale del locale è di mq 192, l'altezza è di mt 2,90.

Riguardo le condizioni di manutenzione del locale, l'impianto elettrico visivamente non norma con le norme vigenti in materia e pertanto da adeguare, nulla si può dire visivamente riguardo l'impianto idrico risultato comunque funzionante, la situazione manutentiva del locale in generale è buona,

Attualmente il locale risulta parzialmente occupato da vari scatoloni e masserizie varie depositate lungo le pareti perimetrali, nella zona retrostante sono presenti scaffalature in metallo colme di masserizie e generi alimentari.

Il locale risulta occupato ad uso dello stesso proprietario ed utilizzato per il deposito di vari materiali.

QUESITO N. 3

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

RISPOSTA QUESITO N. 3

A riguardo, si evince che la palazzina di cui l'immobile pignorato fa parte è stata realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA n. 26/BIS del 1996 in VARIANTE alla C.E. n. 84 del 27/7/1994, pertanto la costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967.

QUESITO N. 4

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

RISPOSTA QUESITO N. 4

Riguardo la verifica della legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esame, dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato soggetto a:

1) CONCESSIONE EDILIZIA n. 84 anno 1994 rilasciata a XXXXXX XX per “Lavori di variante al progetto che riportò parere favorevole nella tornata del 18.9.1992. Fabbricato sito in Altamura a Via G. Fiore ang. Via Cassano ang. Via Brindisi. Con autorizzazione del Sindaco, in data 16.2.95 la Concessione viene intestata a “Mediterranea Costruzioni” che subentra al sig.

2) CONCESSIONE EDILIZIA n. 26/BIS del 1996 in VARIANTE alla C.E. n. 84 del 27/7/1994- Vista l'istanza in data 28.12.1995 prot.n. 41835 presentata dalla sigora XXXXXX XX, titolare della ditta “Mediterranea Costruzioni” con sede in Gravina a via Milano 6 - Visti i pareri dei competenti uffici e della Commissione Edilizia nella tornata del 25.1.1996-30.1.1996 - Rilascia la Concessione di Variante

3) PERMESSO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ n. 21/97 rilasciato dal Comune di Altamura il 18 febbraio 1997 vista la domanda presentata da Ditta Mediterranea Costruzioni di XXXXXX XX in data 17.2.1997 prot. n. 4918 del fabbricato in Via Cassano - Via Brindisi - Via c. Fiore, relativo a 1° interrato con 7 vani uso garage + 3 accessori + zona di manovra; piano terra con 1 vano uso commerciale; piano 1° 2° uso civile abitazione

3) PERMESSO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ n. 171/98 rilasciato dal Comune di Altamura il 18 febbraio 1997 vista la domanda presentata da Ditta Mediterranea Costruzioni di XXXXXX XX in data 27.11.1998 prot. n. 32492 del fabbricato in Via Cassano - Via Brindisi - Via c. Fiore, relativo ai piani 3° uso abitazione e 4° uso locale tecnologico.

Sulla base della documentazione reperita si evince pertanto che il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato mediante il rilascio di regolare Licenza Edilizia, che a seguito dell'edificazione del fabbricato sono stati rilasciati 2 Permessi di Abitabilità/Agibilità per

l'intero fabbricato compreso il locale in esame, pertanto risulta che l'intero fabbricato è stato realizzato in conformità delle normative Edilizie ed Urbanistiche vigenti.

DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

Per quanto riguarda la legittimità edilizia ed urbanistica del locale in esame, dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, il CTU non ha rilevato difformità sostanziali.

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

Non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame, pertanto, considerato che il CTU non ha i requisiti tecnici per eseguirlo, su richiesta del CTU, il Giudice dovrà procedere a rilasciare autorizzazione per la nomina di un tecnico con i requisiti necessari per redigere l'APE, per un costo complessivi di € 800,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che non vi sono notizie circa la conformità degli impianti, poiché la documentazione non è stata negli uffici preposti e non è stata fornita dall'esecutato. L'acquirente dovrà pertanto dichiarare che procede all'acquisto nello stato di fatto e senza aver nulla a pretendere in merito alla conformità degli impianti e loro funzionalità.

QUESITO N. 5

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

RISPOSTA QUESITO N. 5

A riguardo, si rappresenta che l'immobile oggetto di perizia è un fabbricato e quindi non sussiste la richiesta di cui al quesito n. 5.

QUESITO N. 6

“ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso”

RISPOSTA QUESITO N. 6

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto di perizia è attualmente costituito da una unità immobiliare così censita in catasto:

Comune di Altamura - Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 3 Consistenza 177 mq Superficie catastale totale 192 mq Rendita Euro 502,77 Indirizzo Via Brindisi n. 46 piano S1

Utilità comuni: Foglio 165 Particella 1835 Sub 2.

Intestati:

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXX Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

XXXXXX XXXXXX nato a Bari il XXXXXX C.F. XXXXXX XXXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Visura storica Locale Via Brindisi n. 46 piano S1



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Data: 16/01/2023 Ora: 13.54.06 Fine
Visura n.: T300951 Pag: 2

Notifica	Notifica n. 1487/1996	Partita	17471	Mod.58	17471
----------	-----------------------	---------	-------	--------	-------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A225 - Foglio 165 - Particella 1835

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 15/06/2004 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 50886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21417.2/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 23/06/2004			

Situazione degli intestati dal 15/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 15/06/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 15/06/2004
DATI DERIVANTI DA: Atto del 15/06/2004 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 50886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21416.2/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 23/06/2004			

Situazione degli intestati dal 02/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 15/06/2004
DATI DERIVANTI DA: C/US-11143/2004-001/02/12/1995-00-000-000-01/02/1995-00-000-000-01/02/1995			

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Notifica	Notifica n. 1487/1996	Paritta	17471	Mod.58	17471
----------	-----------------------	---------	-------	--------	-------

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune A225 - Foglio 165 - Particella 1835

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 15/06/2004 Pubblico ufficiale DIGESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 50886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21417.2/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 23/06/2004			

Situazione degli intestati dal 15/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 15/06/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 15/06/2004
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 15/06/2004 Pubblico ufficiale DIGESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 50886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21416.2/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 23/06/2004			

Situazione degli intestati dal 02/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 15/06/2004
DATI			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

PLANIMETRIA CATASTALE LOCALE C/6 IN ALTAMURA (BA) VIA BRINDISI N. 46
PIANO INTERRATO

Data presentazione: 02/12/1995 - Data: 30/09/2021 - n. T420456 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

MODULARIO F. sig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.r.u. in Comune di <u>ALTAMURA</u> via <u>BRINDISI</u> CIV. <u>46</u>			
<p><u>INTERRATO</u></p> <p>VIA FIORE</p> <p>VIA CASSANO</p> <p>VIA BRINDISI</p> <p>h = 2.60</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI</p>			
<p>07122815</p>		Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2021 - Comune di ALTAMURA (A225) - < Foglio: 165 - Particella: 1835 - Subalterno: 9 > VIA BRINDISI n. 46 piano: S1;	
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 02/12/1995 - Data: 30/09/2021 - n. T420456 - Richiedente: BGNCL53E07A662T Totale schede in formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) F. <u>165</u> n. <u>1835</u> sub. <u>9</u>	Compilata dal <u>ING. LAMURAGLIA GIUSEPPE</u> (Titolo, cognome e nome) della provincia di <u>BA</u> data <u>2.11.95</u> Firma <u>[Signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>AMURAGLIA GIUSEPPE</u> Ord. Ing. San. N° 1473 Via Cavale, 12 - tel. 080/662130 3224 GRAVINA P. - C. I.M.R. GPP 48D13 E188V	

DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

Riguardo la visura catastale dell'immobile in esame, il CTU non ha rilevato difformità tra i dati riportati e quanto verificato.

Planimetrie catastali

Riguardo la planimetria catastale dell'immobile in esame, sulla base del confronto tra la planimetria catastale presentata in data 02.12.1995, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, non sono state rilevate difformità sostanziali.

Pertanto la planimetria catastale è conforme alla situazione di fatto.

QUESITO N. 7

“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

RISPOSTA QUESITO N. 7

A riguardo, si rappresenta che dalla documentazione dell’Agenzia del Territorio presente nelle Certificazioni prodotte dal precedente, oltre dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, risulta quanto segue:

- all’atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria dell’immobile stesso in forza di atti regolarmente trascritti;
- la parte eseguita coincide con la proprietà al 100% dello stesso immobile pignorato;
- l’immobile non risulta comodamente divisibile.

QUESITO N. 8

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

RISPOSTA QUESITO N. 8

A riguardo si rappresenta che nel Certificato Ipotecario rilasciato dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Certificato n. BA195655 anno 2021 – Richiesta di certificato ipotecario speciale protocollo n. BA 190007 del 11/03/2020, prodotto dal precedente, risulta la provenienza dell’immobile pignorato mediante l’elencazione di tutte le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie succedutesi nel ventennio antecedente al pignoramento, ed in particolare:

Riguardo il diritto di proprietà di XXXXXX XXXXXX per 1/2 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura in via Brindisi n. 46 Piano S1 (...) in catasto fabbricati del comune di Altamura Foglio 165 Ptc 1835 Sub 9 Cat C/6 Cl. 3 Consistenza 177 mq superficie catastale 192 mq rendita € 502,77,

1) NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/06/2004 Reg. Gen. 31676 Reg. Part. 21416

Atto di compravendita - Notaio: Di Giesi Domenico - Sede: Gravina in Puglia

Unità negoziali: 2; Soggetti a favore: 1; Soggetti contro 1;

Atto compravendita per notaio Digiesi Domenico del 15/6/2004

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

(non oggetto di pignoramento) Unità negoziale 1 - Immobile n.1

Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 19 Natura: A/2

Abitazione di tipo civile; Consistenza 10,5 vani Indirizzo: Via Brindisi n. 48 Piano 3-4

Unità negoziale 2 - Immobile 1

Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Natura C6 Stalle

scuderie rimesse autorimesse Consistenza 177 mq Indirizzo via Brindisi n. 46 Piano: S1

A Favore: Soggetto 1: XXXXXX XXXXXX nato il XXXXXX a Bari

- (Non oggetto di pignoramento) Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni
- Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

Contro: XXXXXX XX nata il XXXXXX a Bari

- (Non oggetto di pignoramento) Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni
- Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

Riguardo il diritto di proprietà di XXXXXXXXX per 1/2 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura in via Brindisi n. 46 Piano S1 (...) in catasto fabbricati del comune di Altamura Foglio 165 Ptc 1835 Sub 9 Cat C/6 Cl. 3 Consistenza 177 mq superficie catastale 192 mq rendita € 502,77,

2) NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/06/2004 Reg. Gen. 31677 Reg. Part. 21417

Atto di compravendita - Notaio: Di Giesi Domenico - Sede: Gravina in Puglia

Unità negoziali: 2; Soggetti a favore: 1; Soggetti contro 1;

Atto compravendita per notaio Di Giesi Domenico del 15/6/2004

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale 1 - Immobile n.1

- (Non oggetto di pignoramento) Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 18 Natura: A/2 Abitazione di tipo civile; Consistenza 4,5 vani Indirizzo: Via Brindisi n. 48 Piano 3

Unità negoziale 2 - Immobile 1

- Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Natura C6 Stalle scuderie rimesse autorimesse Consistenza 177 mq Indirizzo via Brindisi n. 46 Piano: S1

A Favore:

Soggetto 1: XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- (Non oggetto di pignoramento) Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni
- Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

Contro: XXXXXX XX nata il XXXXXX a Bari

- (Non oggetto di pignoramento) Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni
- Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

Riguardo il diritto di proprietà per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura in via Brindisi n. 46 Piano S1 (...) in catasto fabbricati del comune di Altamura Foglio 165 Ptc 1835 Sub 9 Cat C/6 Cl. 3 Consistenza 177 mq superficie catastale 192 mq rendita € 502,77,

3) TRASCRIZIONE del 14/01/2021 - Registro Particolare 1176 Registro Generale 1527 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7345/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riguardo le formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, non sono stati rilevati oneri condominiali derivanti da quote insolute.

Tutti gli ulteriori suddetti vincoli ed oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

QUESITO N. 9

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

RISPOSTA QUESITO N. 9

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Inoltre il signor _____ nel corso del sopralluogo ha dichiarato che l'immobile oggetto di perizia è nel pieno possesso suo e di sua XXXXX XXXXXX ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni ed è attualmente utilizzato da loro per deposito di materiali vari.

QUESITO N. 10

“a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.

RISPOSTA QUESITO N. 10

LOTTO 2

Diritto di proprietà per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 3 Consistenza 177 mq Superficie catastale totale 192 mq Rendita Euro 502,77 Indirizzo Via Brindisi n. 46 piano S1
Utilità comuni: Foglio 165 Particella 1835 Sub 2.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXX XXXX Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

XXXXXX XXXXXX nato a Bari il XXXXXX C.F. XXXXXX XXXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Premessa

Per stimare il valore commerciale dell'immobile in esame, ovvero il più probabile valore di mercato, si deve determinare quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di fissare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In merito la Banca d'Italia, nelle proprie Norme di Vigilanza sulle banche ha dato la seguente definizione sul valore di mercato: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Banca d'Italia, circ. 263/2006, sez. IV p. 1).

La dottrina estimale indica due principali procedimenti per determinazione del valore di mercato: il primo è il metodo diretto o sintetico, il secondo è il metodo indiretto o analitico, di seguito descritti.

Metodo diretto o sintetico

Il metodo diretto o sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto della valutazione, ed infine devono essere prelevati e verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto, e questo richiede un'accurata scelta degli elementi di riferimento.

Un valido ed attendibile riferimento iniziale è dato dalle quotazioni dei valori immobiliari (solitamente riportati €/mq) forniti dalle istituzioni pubbliche deputate al controllo fisico ed economico del territorio, ed in particolare L'Agenzia del Territorio che fornisce le quotazioni OMI, che costituiscono un punto di riferimento importante in quanto rientrante nelle sue funzioni istituzionali, fra le quali appunto di determinare il valore degli immobili su cui imporre tassazioni e tributi vari, specialmente determinante nei contenziosi, pertanto costituisce fonte a cui fare riferimento perché istituzionale, ma con i dovuti accorgimenti correttivi, dipendenti dall'andamento dell'effettivo mercato immobiliare.

Pertanto, poiché le quotazioni OMI si riferiscono a macro scale, si rende necessario adeguarle alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, e questo si risolve comparando tali valori con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio in cui l'immobile in esame ricade, che dispongono di dati sull'andamento di mercato di immobili simili posti in vendita o la cui contrattazione è stata già conclusa.

Alla conclusione di questa fase di comparazione delle quotazioni immobiliari, si procede ad aggiustare il valore al mq di quotazione individuato nei confronti dei fattori specifici che influenzano direttamente il valore dell'immobile in esame: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnico-giuridica.

La misurabilità delle caratteristiche possedute dall'immobile viene attuata mediante l'applicazione di "coefficienti correttivi", il cui valore è contenuto all'interno del range dei valori compresi tra $c < 1$ $c = 1$ $c > 1$.

Il valore da attribuire ai coefficienti correttivi vengono individuati sulla base dell'esperienza e dalle principali consuetudini applicate al mercato immobiliare, pertanto sono soggetti a modifiche per adattarli alle singole realtà immobiliari in esame, in relazione alle specifiche caratteristiche possedute.

Metodo indiretto o analitico

Il metodo indiretto o analitico consiste in pratica nella previsione dei redditi ordinari medi futuri (solitamente provenienti dalle locazioni), che si potrebbero ottenere dall'immobile in esame, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi di equivalenza tra accumulazione iniziale dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene da stimare.

Dalla letteratura estimativa è noto che il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, e in questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali di stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non dovrebbe presentare particolari difficoltà, in quanto il mercato stesso fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica redditi lordi presenti, e non quelli futuri, mentre il procedimento analitico, sulla base delle indicazioni della redditività lorda presente, individua la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza nel tempo delle condizioni di calcolo.

Ed in effetti non è sempre ipotizzabile che il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato, possa teoricamente ritenersi confermabile per un tempo indefinito.

Considerazioni metodologiche conclusive

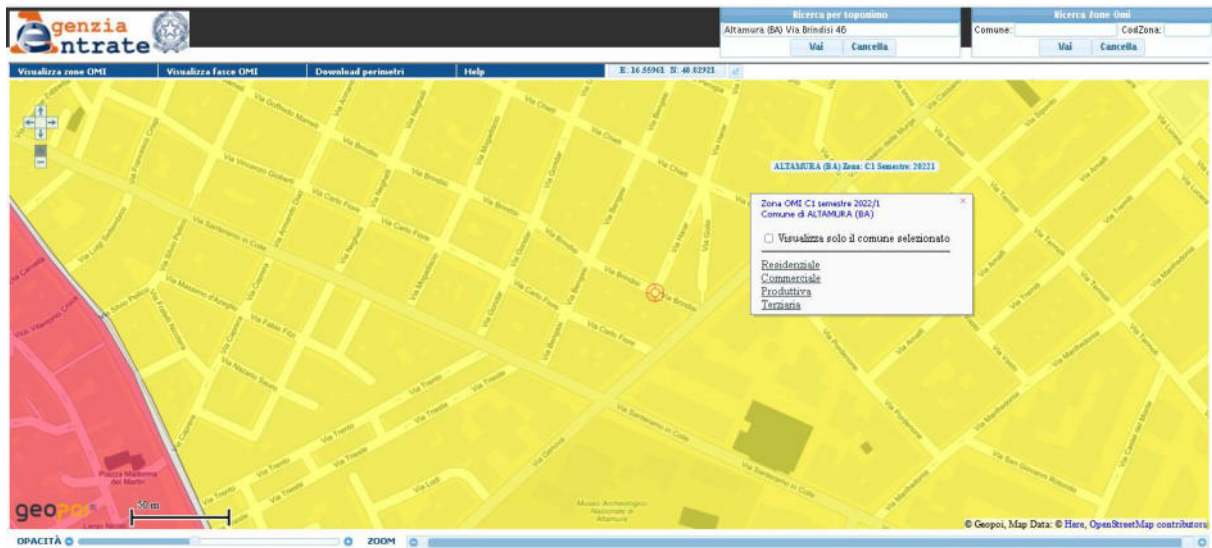
Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame si ritiene che il primo metodo, cioè quello diretto o sintetico, sia il più adeguato ai fini del presente procedimento di esecuzione immobiliare, perché, anche se la parola "sintetico" può trarre in inganno, in realtà tale metodo risulta più attendibile ed adeguato alla stima dell'immobile in esame, in quanto analizza preliminarmente le quotazioni del mercato corrente per immobili simili per compararle successivamente a quelle dell'immobile in esame, comparandoli poi alle specifiche caratteristiche dell'immobile attraverso idonei coefficienti di adeguamento, pertanto basandosi su dati reali di mercato attualizzati, mentre il metodo analitico utilizza parametri di calcolo proiettati nel tempo, che rischiano di far allontanare il valore dell'immobile da stimare dalla realtà di mercato all'attualità.

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il metodo diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Altamura (BA) Via Brindisi 46", si ottiene la seguente planimetria delle fasce OMI:



Sulla planimetria così individuata, appaiono l'asterisco rosso posizionato sulla zona cercata e il menù a tendina che riporta: Zona OMI C1 semestre 2022/1 Comune di ALTAMURA (BA) con le tipologie di immobili da selezionare: Residenziale - Commerciale - Produttiva - Terziaria.

Tenendo presente che l'immobile catastalmente è individuato con la Categoria Catastale C/6 (Magazzini e locali di Deposito), selezionando la tipologia Commerciale, si ottenengono i seguenti valori OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI - Comune: ALTAMURA

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

Codice zona: C1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: ALTAMURA

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

Codice zona: C1

Microzona: 2

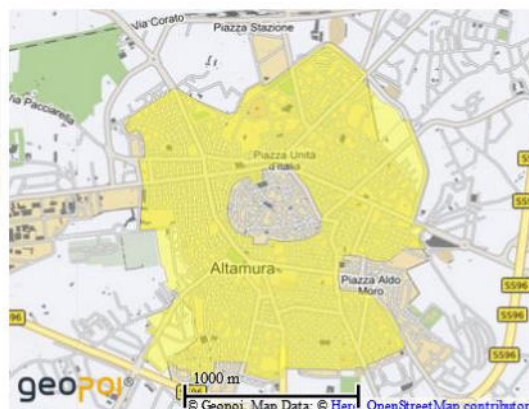
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	530	800	L	2,5	3,4	N
Negozi	Normale	740	1450	L	4,2	8	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Ma		Min	Max	
Magazzini	Normale	530	800	L	2,5	3,4	L
Negozi	Normale	740	1450	L	4,2	8	L

Pertanto, tenendo presente le caratteristiche del locale in esame, e tenendo in considerazione la categoria catastale Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) si applica la voce:

Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale

valore di mercato min € 530 e max € 800, da cui si ottiene il valore medio: $\frac{€ 530 + € 820}{2} = € 665$ valore medio OMI al mq dell'appartamento da applicare nel calcolo della stima.

Successivamente è stato determinato valore medio dei prezzi di vendita di locali, con caratteristiche simili all'immobile esame e ricadenti nella stessa zona, posti in vendita con annunci on line dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio, riportati in allegato, ottenendo così il valore medio € 1.029,18 fra gli annunci selezionati più attinenti.

Sommando il valore medio OMI € 665,00 e il valore medio degli annunci immobiliari € 1.029,18 si è ottenuto il valore medio ideale al mq € 665,00 + € 1.029,18 = € 1.694,18: 2 = **€ 847,09 valore ideale al mq.**

Il valore “ideale” al mq così ottenuto, cioè il valore che l’immobile avrebbe se possedesse tutte le caratteristiche ottimali, è stato poi "caratterizzato" per renderlo il più corrispondente al caso in esame, moltiplicando il valore ideale ottenuto (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione:

K1 - caratteristiche della zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l’immobile fa parte, quali zona centrale o semiperiferica ecc, tipologie edilizie prevalenti dell'agglomerato circostante, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);

K2 - caratteristiche estrinseche del fabbricato di cui l’immobile fa parte, accessibilità stradale al fabbricato e al suo interno (scale, ascensore, rampe carrabili ecc), spazi comuni e verde condominiale, parcheggi interno e/box ecc.;

K4 - caratteristiche intrinseche dell’immobile, quali piano, luminosità, vista, composizione degli ambienti, presenza di balconi terrazzi giardino pertinenziale ecc,

K3 - Dotazioni tecnologiche quali impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, impianto elettrico, impianto idrico-fognario, gas ecc., loro funzionalità e adeguamento alle norme;

K5 Tipologia e qualità delle rifiniture interne ed esterne e stato di conservazione;

K6 – Stato di manutenzione complessivo.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,05	1,05	1,02	0,95	1,0	1,0
Coefficiente K = 1,05 x 1,05 x 1,02 x 0,95 x 1,0 x 1,0 = 1,0683225					

K1: è stato assunto il valore 1,05, in quanto il fabbricato si trova in zona semicentrale, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici, servizi pubblici e commerciali di ogni tipo, abbastanza favorevole dal punto di vista delle quotazioni immobiliari;

K2: è stato assunto il valore 1,05 in quanto il fabbricato si presenta ben realizzato, di linee contemporanee ed eleganti, fornito di rampa carrabile, presenta buona possibilità di parcheggio nelle strade adiacenti al fabbricato;

K3: è stato assunto il valore 1,02, in quanto l’immobile è un ampio ambiente di forma regolare, si presenta ben illuminato e areato, dal disimpegno protetto si accede all’ascensore che collega direttamente ai piani, il cancello d’accesso è molto ampio e permette l’accesso anche a mezzi di grandi dimensioni;

K4: è stato assunto il valore 0,95 in quanto il locale dispone di impianto elettrico di tipo esterno con molti corpi illuminanti a soffitto, è presente impianto idrico con riserva d’acqua e un lavello ma non è presente un bagno, il cancello d’accesso è ad apertura manuale;

K5: è stato assunto il valore 1,00 in quanto le rifiniture sono di livello medio;

K6: è stato assunto il valore 1,00 in quanto lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Sulla base dei valori K_n attribuiti si ottiene il valore K :

$$1,05 \times 1,05 \times 1,02 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 = 1,0683225 \text{ Coefficiente } K$$

Ottenuto il valore K si moltiplica per il valore ideale dell'immobile prima calcolato:

€ 847,09 valore ideale \times 1,0683225 Coefficiente K = € **904,96 valore di mercato dell'immobile al mq.**

Il valore di mercato al €/mq così ottenuto deve essere moltiplicato per la superficie catastale totale riportata nella visura catastale, che equivale alla superficie commerciale dell'immobile, così come specificato nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto si ottiene: € 904,96 valore di mercato dell'immobile al mq \times mq 192 superficie catastale totale = € **173.752,32 valore di mercato dell'immobile.**

Al valore di mercato deve essere applicata la riduzione del 15% per cui si ottiene:

$$€ 173.752,32 - 15\% = € 173.752,32 - € 26.062,84 = € **147.689,47**$$

Non essendoci costi di regolarizzazione e oneri condominiale pertanto l'importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta è:

€ 147.689,47 importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

QUESITO N. 11

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

RISPOSTA QUESITO N. 11

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto, esaminata la situazione locale, ritiene che l'ipotesi di frazionare l'immobile oggetto di perizia, non è conveniente ai fini della procedura in oggetto. Quindi l'intero immobile coincide con l'unico lotto oggetto di stima per la vendita.

QUESITO N. 12

"ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di

proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

RISPOSTA QUESITO N. 12

A riguardo, si rappresenta che il XXXXXX XXXXXX in sede di sopralluogo ha dichiarato che l'immobile oggetto di perizia è in pieno possesso suo e della moglie XXXXXX XXXXXX per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Con riferimento alle formalità condominiali, dalle ricerche condotte non sono risultati insoluti.

QUESITO N. 13

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

RISPOSTA QUESITO N. 13

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, l'immobile al momento non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 14

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

RISPOSTA QUESITO N. 14

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto ha prodotto planimetria catastale la quale riporta lo stato di fatto come in effetti verificato nel corso del sopralluogo, e rilievo fotografico.

QUESITO N. 15

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

RISPOSTA QUESITO N. 15

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una separata e succinta relazione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N. 16

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

RISPOSTA QUESITO N. 16

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore.

QUESITO N. 17

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

RISPOSTA QUESITO N. 17

In allegato è rimessa la check list) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. condivisa dal sottoscritto C.T.U. con il Custode Giudiziario avv. Enrico Curci.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., tutto ciò premesso, ha accertato che l'immobile oggetto della perizia, di proprietà dei signori XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, è costituito da un locale sito nel Comune di Altamura (BA), in Via Brindisi n. 46 in Catasto Fabbricati al foglio 165 particella 1835 Sub 9 Cat C/6 Cl/3 Consistenza 177 mq della superficie catastale di 192 mq rendita 502,77.

Il sottoscritto C.T.U. ha stimato e stabilito il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di perizia pari a € 173.752,32, al valore di mercato è stata applicata la riduzione del 15% da cui: € 173.752,32 - 15% = € 173.752,32 - € 26.062,84 = € 147.689,47.

Non essendoci costi di regolarizzazione e oneri condominiale pertanto l'importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta è di € **147.689,47**.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento ed inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli e di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto sulle operazioni eseguite.

Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Bari, lì 16/01/2023

Arch. Nicola Bagnato

INDICE ALLEGATI		
1	Verbale di sopralluogo	23
2	Concessione Edilizia n. 84/1994	24
3	Concessione Edilizia n. 26/BIS	26
4	Permesso di Abitabilità n. 21/97	28
5	Permesso di Abitabilità n. 21/97 n. 171/98	30
6.1	Progetto approvato: piante	32
6.2	Progetto approvato: sezioni	33
7	Ispezione ipotecaria immobile pignorato	34
8	Riepilogo bando d'asta	35
9	Schema riassuntivo per la pubblicità	37
10	Foglio riassuntivo dei dati catastali del bene periziato	39
11	Annunci on-line di vendita immobili simili in zona	40

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRATTAMENTO IN BARRI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PRODOTTO DA CURATELA NUOVE TECNICHE
SANITARIE SRL CONTRO [REDACTED]
R.G. 467/2020

IL SOGNO SOTTO ARCH. NICOLA BAGNATO
NOMINATO CTU PER IL PROCEDIMENTO IN
EPISCRATE, IL GIORNO 1° OTTOBRE * 2021
HA COMINCIATO LE OPERAZIONI PERIACI
PRELLO I LUOGHI PER CUI E' CAUSA IN
ALTAURA NEI LOCALI IN VIA BRINDISI
46 E VIA TRANIMI ~~1740P~~ 1740P
N. 140. LE OPERAZIONI SONO
CONTINUATE NECLA PREFA ULIONE
DEI LOCALI IN OSERIO.

LE OPERAZIONI SONO INIZIATE ALLE
ORE 9,30 E TERMINATE ALLE ORE 11,30
ALLA PRESENZA DELL'AVV. CURCI ERICO
E DEL SIGNOR [REDACTED]

SONO STATE INOLTRE EFFETTUATE
FOTOGRAFICHE E EFFETTUATE ACCOME
MISURAZIONI - * 1° OTTOBRE 2021

L.G.I.

[REDACTED]

2. CONCESSIONE EDILIZIA N. 84 DEL 1994



CITTA' DI ALTAMURA

CONCESSIONE EDILIZIA n. 84 anno 1994

(Legge 28 gennaio 1977 n. 10)



TECNOLOGIA SEZIONE
(Geom. Giuseppe NINIVAGGI)

IL SINDACO

VISTA l'istanza in data 29.12.1993 prot. n. 39032 presentata da
Sig. [redacted] residente in Altamura a Via C. Fiore n. 49

VISTE le norme legislative ed i regolamenti applicabili in materia;

VISTI i pareri dei competenti Uffici e della Commissione Edilizia nella tornata del
10.3.1994;

VISTA la convenzione stipulata in data ==

VISTA la quietanza della Tesoreria Comunale n. == del ==

VISTA la polizza fidejussoria della Compagnia

in data == n. == per l'importo di L. ==

quali oneri di urbanizzazione;

VISTA la polizza fidejussoria della Compagnia

in data == n. == per l'importo di L. ==

quale contributo del costo di costruzione;

RILASCIATA

sotto l'osservanza delle norme vigenti SALVI I DIRITTI DEI TERZI, la concessione a

Sig. [redacted]

per lavori di variante al progetto che riportò parere favorevole nella tornata

del 16.9.1992. Fabbricato sito in Altamura a Via C. Fiore ang. Via Cassano ang.

Via Brindisi.

La presente concessione viene rilasciata in applicazione della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e

nel presupposto che la consistenza della proprietà corrisponda a quanto indicato negli atti

di progetto ed alle seguenti prescrizioni e modalità

in data 16.2.95 viene intestata al

Sig. "Mediobanca Costruzioni" di [redacted]

che subentra al Sig. [redacted]

Altamura, il 24 FEB.

IL SINDACO
(R. [redacted])

LA PRESENTE CONCESSIONE È SOTTOPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE 28 GENNAIO 1977 N. 10 « Norme per la edificabilità dei suoli ». IL MANCATO RISPETTO DI QUANTO PRESCRITTO DETERMINERÀ L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLA CITATA LEGGE (Art. 15 e 17).

Qualora la proprietà stessa dovesse essere frazionata, tale frazionamento potrà avvenire solamente a condizione che risultino esistenti i rapporti regolamentari e ciò anche mediante la stipulazione, se necessario, dei relativi atti di vincolo.

I lavori di cui innanzi debbono essere eseguiti in conformità dei disegni che formano allegato alla presente e con l'osservanza delle norme urbanistiche e regolamentari vigenti.

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data della presente e l'ultimazione entro 3 anni.

Se entro tale termine i lavori non saranno stati iniziati, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere nuova concessione.

L'affidca della presente concessione resta subordinata alla osservanza delle condizioni ed agli adempimenti richiesti con la nota di pari numero e data in corso di notifica.

Rilasciata in Altamura, il 27 LUG. 1994.

IL SINDACO
(Preside *PIOTINO*)

Il sottoscritto Sig. _____ dichiara di aver ritirato in data odierna l'originale della presente concessione.

Altamura, il _____ 199

SITINA DI ALTAMURA

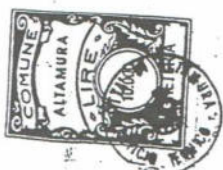
(Prov. di BARI)

L'Impiegato addetto

La presente copia composta di n. _____
è conforme all'originale esistente presso
questo Ufficio.

Altamura, il 20 FEB. 1995

IL CAPO SEZIONE
(Geom. Giuseppe NINIVAGGI)





CITTA' DI ALTAMURA
PROVINCIA DI BARI

Codice fiscale 82002590725

FAX (080) 841502

Partita IVA 02422160727

CONCESSIONE EDILIZIA n. 26/BIS anno 19 96

in **VARIANTE** alla C.E. n. 84 del 27.7.1994.

(Legge 28 gennaio 1977 n.10)

0

IL SINDACO

VISTA l'istanza in data 28.12.95 prot. n. 41835 presentata da ll Sig. ra XXXXXXXXXX

con sede in Gravina a via Milano,6

VISTE le norme legislative ed i regolamenti applicabili in materia;

VISTI i pareri dei competenti Uffici e della Commissione Edilizia nella tornata del 25.1.1996-30.1.1996;

VISTA la convenzione stipulata in data ==;

VISTA la quietanza della Tesoreria Comunale n. 272-273 del 29.1.1996;

VISTA la polizza fidejussoria della Compagnia == in data = n. == per l'importo di £. = quali oneri di urbanizzazione;

VISTA la polizza fidejussoria della Compagnia == in data == n. == per l'importo di £. == quale contributo del costo di costruzione;

Vista la quietanza n.304 dell'1.2.96 della Tesoreria Comunale per pagamento sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.13 della L.47/85;

sotto l'osservanza delle norme vigenti SALVI I DIRITTI DEI TERZI la concessione di variante al Sig. XXXXXXXXXX

fabbricato sito in Altamura a via Cassano, Brindisi e via C. Fiore.-

La presente concessione viene rilasciata in applicazione della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e nel presupposto che la consistenza della proprietà corrisponda a quanto indicato negli atti di progetto ed alle seguenti prescrizioni e modalità esecutive:

Prescrivendo la verifica di quanto previsto in variante prima del rilascio della licenza di utilizzazione. A condizione che il servizio igienico del

locale a p.t. adibito ad attività commerciale venga dotato di canna di aerazione anche forzata, e a condizione che venga realizzata intercapedine a piano interrato ai sensi dell'art.34 del R.E.

C_ C816 - - 1 - 2022-10-17 - 0093370

LA PRESENTE CONCESSIONE E' SOTTOPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE 28 GENNAIO 1977 N. 10 " Norme per la edificabilità dei suoli ". IL MANCATO RISPETTO DI QUANTO PRESCRITTO DETERMINERA' L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLA CITATA LEGGE (Art. 15 e 17).

Qualora la proprietà stessa dovesse essere frazionata, tale frazionamento potrà avvenire solamente a condizione che risultino esistenti i rapporti regolamentari e ciò anche mediante la stipulazione, se necessario, dei relativi atti di vincolo.

I lavori di cui innanzi debbono essere eseguiti in conformità dei disegni che formano allegato alla presente e con l'osservanza delle norme urbanistiche e regolamentari vigenti.

I lavori di cui alla presente concessione edilizia di variante sono in prosieguo a quelli della concessione originaria e pertanto gli stessi lavori debbono essere ultimati entro il termine di 3 anni assegnato per la C.E. originaria....

L'efficacia della presente concessione resta subordinata alla osservanza delle condizioni ed agli adempimenti richiesti con la nota di pari numero e data in corso di pubblicazione. La presente C.E. sostituisce integralmente la precedente n.17/96 rilasciata il 29.1.96.-

Rilasciata in Altamura, li 2 FEB. 1996

IL SINDACO
(Presidente Xiffo) PLOTTINO

Il sottoscritto Sig. _____ dichiara di aver ritirato in data odierna l'originale della presente concessione.

Altamura, li _____ 199_____

Firma _____

L'Impiegato addetto

C_C816 - - 1 - 2022-10-17 - 0093370



CITTA' DI ALTAMURA

PROVINCIA DI BARI

PERMESSO DI ABITABILITA' / AGIBILITA' N° 21/97

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
in data 17.2.1997 prot. n. 4918, intesta ad ottenere il permesso di

ABITABILITA' e/o AGIBILITA' del fabbricato sito in questo Comune a Via / Piazza / Contrada
Via Cassane - Via Brindisi - Via C. Fiore

il cui progetto risulta autorizzato con C.E. n. 84/94 - C.E. n. 26/BIS/96

Riscontrato che il relativo progetto fu oggetto di esame della C.C.E. nell' e seduta e del 10.3.1994 - 30.1.1996

Che i lavori, come da dichiarazione di parte, risultano iniziati in data 21.9.1994 e
terminati in data 14.2.1997;

Vista la documentazione allegata alla richiesta e resa ai sensi dell'art. 4, comma 1°, del D.P.R. n. 425/94,
da cui risulta che:

- Il fabbricato è stato collaudato in data 20.10.95;
- Il fabbricato è stato iscritto a catasto in data 2.12.95;
- Il Direttore dei Lavori in data 17.2.97 ha dichiarato che i lavori sono conformi al progetto approvato, che i muri risultano prosciugati e gli ambienti sono salubri;
- Sono state rispettate le norme vigenti in materia d'igiene, sicurezza, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici, tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
- Gli impianti sono conformi alla legge n. 46/90;

Visto l'atto di vincolo di destinazioni d'uso previste dal progetto redatto dal Notaio _____, registrato in data _____ e trascritto in data _____; Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data _____ prot. n. _____;

Visti gli esiti di sopralluogo effettuato da _____ in data _____;

Vista la L.R. n. 56 del 31.5.980;

Visto il D.P.R. n. 425 del 22.4.1994;

Vista la ricevuta di pagamento della tassa sulle Concessioni Comunali N°. 0236 rilasciata dall'Ufficio Gravina Postale di Gravina in data 18.2.1997;

AUTORIZZA

il Sig. _____

ad abitare e far abitare e/o ad usare e fare usare la suddetta nuova costruzione, perchè riconosciuta idonea per l'abitabilità / l'agibilità, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente certificato.

Detto stabile, con accesso da via Cassane, Via Brindisi, Via C. Fiere si compone come segue:

- 1) interrato 2° con n. _____ vani, uso _____
- 2) interrato 1° con n. 7 vani, uso garage + 3 accessori + zona di manovra
- 3) seminterrato con n. _____ vani, uso _____
- 4) piano terra con n. 1 vani, uso attività commerciale (negozi) + 2 accessori
- 5) piano rialzato con n. _____ vani, uso _____
- 6) 1° piano con n. 11 vani, uso civile abitazione + 13 accessori (n.3 appartamenti)
- 7) 2° piano con n. 10 vani, uso " " + 10 " (n. 2 ")
- 8) 3° piano con n. _____ vani, uso _____
- 9) 4° piano con n. _____ vani, uso _____
- 10) soffitte con n. _____ vani, uso _____
- 11) terrazza: _____

Altamura, li 18 FEB. 1997



IL SINDACO
(Preside Vito PLOTINO)





Città di Altamura

Provincia di Bari



Permesso di Abitabilità / Agibilità N° 171/98

Vista la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]
in data 27.11.1998 prot. n° 32492 intesa ad ottenere il permesso di ABITABILITÀ
e/o AGIBILITÀ del fabbricato sito in questo Comune alla Via / Piazza / Contrada VIA CASSANO
VIA BRINDISI VIA C. FIORE
il cui progetto risulta autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA N°24/94 - N°26/BIS/96

Riscontrato che il relativo progetto fu oggetto di esame della C.C.E. nell' 1 seduta del 10.8.1994 -
30.1.1996

Che i lavori, come da dichiarazione di parte, risultano iniziati in data 21.9.1994 e terminati in data
14.12.1997

Vista la documentazione allegata alla richiesta e resa ai sensi dell'art. 4 comma.1°, del D.P.R. n° 425/94,
da cui risulta che:

Il fabbricato è stato collaudato in data 30.10.1995

Il fabbricato è stato iscritto in catasto in data 2.12.1995

Il Direttore dei Lavori in data 27.11.1998 ha dichiarato che i lavori sono conformi al progetto approvato, che i muri risultano prosciugati e gli ambienti sono salubri;

Che sono state rispettate le norme vigenti in materia d'igiene, sicurezza, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici, tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo d'intervento realizzato;

Gli impianti sono conformi alla Legge n° 46/90;

Visto l'atto di vincolo di destinazione d'uso previste dal progetto redatto dal Notaio _____

registrato in data ____ e trascritto in data ____

Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data ____
prot. n° ____

Visti gli esiti di sopralluogo effettuato da _____ in data ____

Vista la Legge Regionale n° 56 del 31.5.1980

Visto il D.P.R. n° 425 del 22.4.1994

Visto la ricevuta di pagamento della tassa sulle Concessioni Comunali n° ____ rilasciata dall'Ufficio Po-
stale di Altamura in data ____

A U T O R I Z Z A

Il Sig. _____

ad abitare e a far abitare e/o ad usare e a far usare la suddetta nuova costruzione, perché riconosciuta idonea per l'abitabilità / agibilità, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente certificato.

Detto stabile, con accesso da Via CASSANO VIA BRINDISI VIA C. FIORE
si compone come segue:

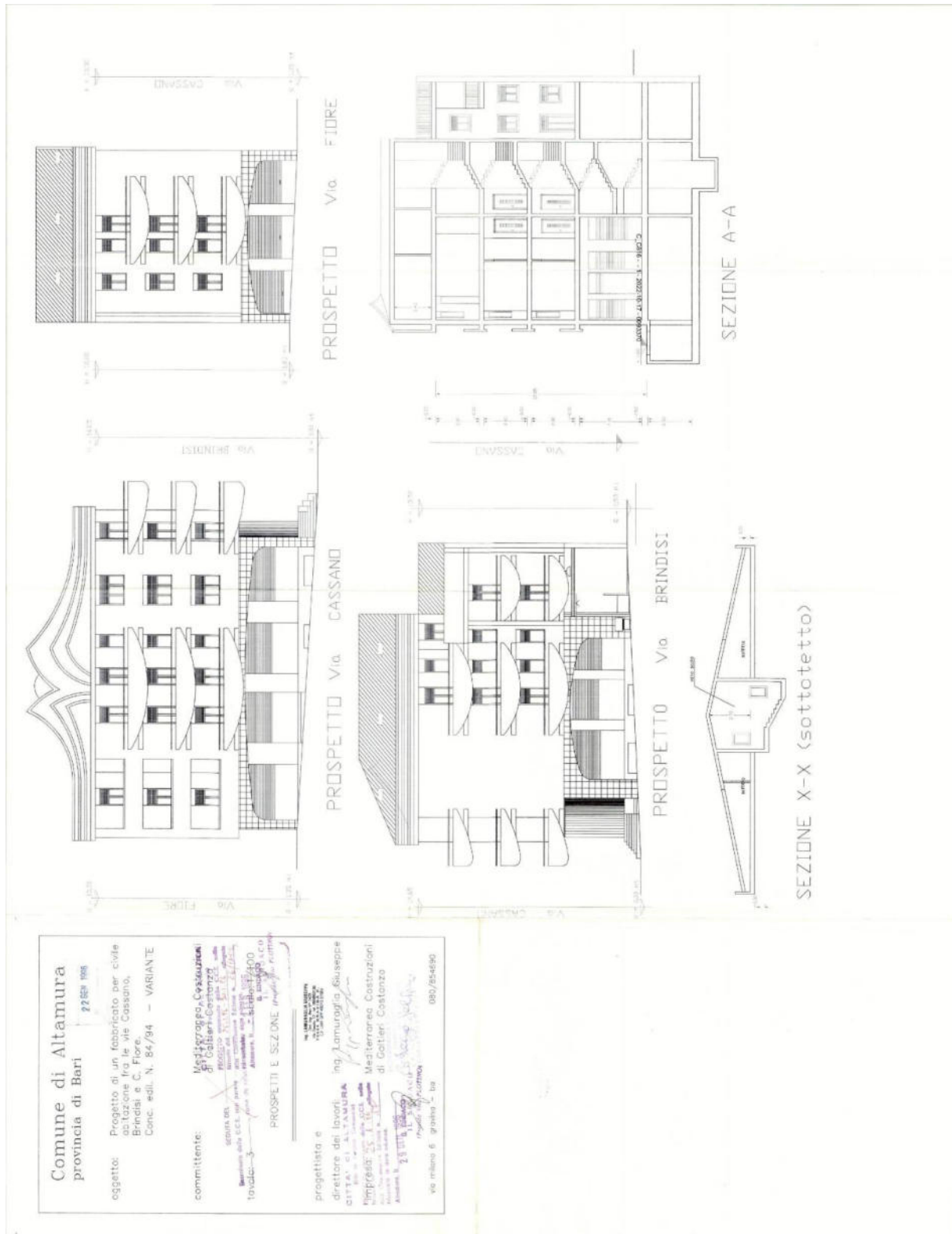
- 1. Interrato 2° con n° ____ vani, uso ____
- 2. Interrato 1° con n° ____ vani, uso ____
- 3. Seminterrato con n° ____ vani, uso ____
- 4. Piano Terra con n° ____ vani, uso ____
- 5. Piano Rialzato con n° ____ vani, uso ____
- 6. 1° Piano con n° ____ vani, uso ____
- 7. 2° Piano con n° ____ vani, uso ____
- 8. 3° Piano con n° 12 vani, uso ABITAZIONE (7) + ACCESSORI (5)
- 9. 4° Piano con n° 2 vani, uso LOCALE TECNOLOGICO (1) + ACCESSORI (1)
- 10. Soffitte con n° ____ vani, uso ____
- 11. Terrazza con n° ____ vani, uso ____

Altamura, li 11 DIC. 1998



IL DIRIGENTE
(Marvini Don. Sig. Maria)
[Handwritten Signature]

6.2 PROGETTO APPROVATO: SEZIONE



7. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 302183 del: 16/01/2023 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 3
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: **ALTAMURA(BA)**
Catasto: F Foglio: 165 Particella: 1835 Subalterno: 9

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 21416 Registro Generale 31676 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Repertorio 50886/19930 del 15/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 21417 Registro Generale 31677 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Repertorio 50886/19930 del 15/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/01/2021 - Registro Particolare 1176 Registro Generale 1527 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7345/2020 del 10/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

Diritto di proprietà per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 3 Consistenza 177 mq Superficie catastale totale 192 mq Rendita Euro 502,77
Indirizzo Via Brindisi n. 46 piano S1

Utilità comuni: Foglio 165 Particella 1835 Sub 2.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXX Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

XXXXXX XXXXXX nato a Bari il XXXXXX C.F. XXXXXX XXXXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Il fabbricato di cui il locale fa parte, è costituito da una palazzina edificata nel 1996, formato da 3 piani, un piano terra e un piano interrato, al fabbricato si accede da un ampio androne aperto sul fronte strada, da cui da un cancelletto e portoncino si accede al vano scala della palazzina, mentre da un ampio cancello basso si accede a rampa carrabile e ai locali al piano interrato. La struttura portante è in telaio in c.a. e solai in latero-cemento, i prospetti sono caratterizzati da ampi balconi con andamento ondulare.

L'immobile posto in vendita è costituito da un locale di classe catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), ubicato al piano interrato della palazzina. Si accede dal cancello carrabile al n. 46 di Via Brindisi, che immette a una rampa carrabile che conduce al piano interrato, da cui un doppio cancello scorrevole in metallo ad apertura manuale, immette all'interno del locale in esame mediante un'altra breve rampa carrabile interna. L'ampio cancello scorrevole permette l'accesso anche a mezzi di notevoli dimensioni, non eccedenti l'altezza del locale.

Al locale si può anche accedere pedonalmente dall'interno del fabbricato, mediante ascensore proveniente da piani superiori del fabbricato, diviso dal locale da un disimpegno filtro dotato di porte antincendio.

Il locale in pianta è di forma trapezoidale, l'illuminazione e l'aerazione naturali sono assicurate dall'ampio cancello scorrevole e da finestrelle poste in alto sulle pareti perimetrali prospiciente le vie Brindisi e Cassano.

Le pareti e il soffitto sono rivestite da intonaco civile e tinteggiate di bianco, la pavimentazione è in battuto di cemento, tranne la pavimentazione della parte retrostante realizzata con piastrelle in clinker.

Riguardo gli impianti, è presente impianto elettrico del tipo esterno, che alimenta lampade al neon poste sul soffitto, in grado di fornire una illuminazione artificiale buona e completa del locale, è presente impianto idrico che fornisce l'alimentazione ad un lavello ed a una cisterna in metallo per riserva idrica, non sono presenti servizi igienici, non è presente nessun altro tipo d'impianto.

La superficie catastale del locale è di mq 192, l'altezza è di mt 2,90.

Riguardo le condizioni di manutenzione del locale, l'impianto elettrico visivamente non norma con le norme vigenti in materia e pertanto da adeguare, nulla si può dire visivamente riguardo l'impianto idrico risultato comunque funzionante, la situazione manutentiva del locale in generale è buona,

Il locale risulta occupato ad uso dello stesso proprietario ed utilizzato per il deposito di vari materiali.

Riguardo la legittimità edilizia ed urbanistica del locale in esame, sulla base della documentazione reperita presso il comune di Altamura, si evince che il fabbricato di cui il locale fa parte è stato edificato mediante il rilascio di regolare Licenza Edilizia, che a seguito dell'edificazione del fabbricato sono stati rilasciati 2 Permessi di Abitabilità/Agibilità per l'intero fabbricato compreso il locale in esame, pertanto si ritiene che sia interamente legittimo.

Per quanto riguarda la legittimità edilizia ed urbanistica del locale in oggetto, dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, il CTU non ha rilevato difformità sostanziali.

Non è stata reperita l'attestazione energetica APE è verrà eseguita a spese della procedura.

Non sono state reperite attestazioni di conformità degli impianti.

Importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta: € 147.689,47

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

9. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 78/2021 Giudice dr.ssa Chiara CUTOLO

LOTTO 1			
Ubicazione	Altamura (BA) - Via Brindisi n. 46		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito)	Superficie	Superficie catastale totale 192 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Buono		
Descrizione	<p>LOTTO 2</p> <p>Il fabbricato di cui il locale fa parte, è costituito da una palazzina edificata nel 1996, formato da 3 piani, un piano terra e un piano interrato, al fabbricato si accede da un ampio androne aperto sul fronte strada, da cui da un cancelletto e portoncino si accede al vano scala della palazzina, mentre da un ampio cancello basso si accede a rampa carrabile e ai locali al piano interrato. La struttura portante è in telaio in c.a. e solai in latero-cemento, i prospetti sono caratterizzati da ampi balconi con andamento ondulare.</p> <p>L'immobile posto in vendita è costituito da un locale di classe catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), ubicato al piano interrato della palazzina. Si accede dal cancello carrabile al n. 46 di Via Brindisi, che immette a una rampa carrabile che conduce al piano interrato, da cui un doppio cancello scorrevole in metallo ad apertura manuale, immette all'interno del locale in esame mediante un'altra breve rampa carrabile interna. L'ampio cancello scorrevole permette l'accesso anche a mezzi di notevoli dimensioni, non eccedenti l'altezza del locale.</p> <p>Al locale si può anche accedere pedonalmente dall'interno del fabbricato, mediante ascensore proveniente da piani superiori del fabbricato, diviso dal locale da un disimpegno filtro dotato di porte antincendio.</p> <p>Il locale in pianta è di forma trapezoidale, l'illuminazione e l'areazione naturali sono assicurate dall'ampio cancello scorrevole e da finestrelle poste in alto sulle pareti perimetrali prospiciente le vie Brindisi e Cassano.</p> <p>Le pareti e il soffitto sono rivestite da intonaco civile e tinteggiate di bianco, la pavimentazione è in battuto di cemento, tranne la pavimentazione della parte retrostante realizzata con piastrelle in clinker.</p> <p>Riguardo gli impianti, è presente impianto elettrico del tipo esterno, che alimenta lampade al neon poste sul soffitto, in grado di fornire una illuminazione artificiale buona e completa del locale, è presente impianto idrico che fornisce l'alimentazione ad un lavello ed a una cisterna in metallo per riserva idrica, non sono presenti servizi igienici, non è presente nessun altro tipo d'impianto.</p> <p>La superficie catastale del locale è di mq 192, l'altezza è di mt 2,90.</p> <p>Riguardo le condizioni di manutenzione del locale, l'impianto elettrico visivamente non norma con le norme vigenti in materia e pertanto da adeguare, nulla si può dire visivamente riguardo l'impianto idrico risultato comunque funzionante, la situazione manutentiva del locale in generale è buona,</p> <p>Il locale risulta occupato ad uso dello stesso proprietario ed utilizzato per il deposito di vari materiali.</p> <p>Riguardo la legittimità edilizia ed urbanistica del locale in esame, sulla base della documentazione reperita presso il comune di Altamura, si evince che il</p>		

	<p>fabbricato di cui il locale fa parte è stato edificato mediante il rilascio di regolare Licenza Edilizia, che a seguito dell'edificazione del fabbricato sono stati rilasciati 2 Permessi di Abitabilità/Agibilità per l'intero fabbricato compreso il locale in esame, pertanto si ritiene che sia interamente legittimo.</p> <p>Per quanto riguarda la legittimità edilizia ed urbanistica del locale in oggetto, dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, il CTU non ha rilevato difformità sostanziali.</p> <p>Non è stata reperita l'attestazione energetica APE è verrà eseguita a spese della procedura.</p> <p>Non sono state reperite attestazioni di conformità degli impianti.</p> <p>.</p>
<p style="text-align: center;">Importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta: € 147.689,47</p> <p style="text-align: center;">L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1</p> <p>Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi</p>	

10. FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE PERIZIATO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso il Tribunale di Bari da:

CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE contro XXXXXX XXXXXX + 1 R.G.E. 467-2020 Giudice Dr,ssa Marina CAVALLO

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è il seguente:

LOTTO 2

Diritto di proprietà per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 3 Consistenza 177 mq Superficie catastale totale 192 mq Rendita Euro 502,77 Indirizzo Via Brindisi n. 46 piano S1

Utilità comuni: Foglio 165 Particella 1835 Sub 2.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXX XXXX Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

XXXXXX XXXXXX nato a Bari il XXXXXX C.F. XXXXXX XXXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta: € 147.689,47

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

11. ANNUNCI ON-LINE DI IMMOBILI SIMILARI

Magazzino in vendita ad Altamura via Aversa - TrovaCasa

<https://www.trovacasa.it/annunci/ba-tc-9019-57268559>

 Accedi

[Successivo >](#)

[< Lista annunci](#)

OGGI


1




Magazzino in vendita ad Altamura via Aversa


Altamura, Via Aversa [Vedi su mappa](#)

63.000 €  60 m² 

 **MOSTRA TELEFONO**

 **INVIA EMAIL**

Pubblicato da



Affiliato Retecasa - Altamura
Piazza Unità d'Italia, 17/18 70022 - Altamura

Descrizione

Zona via delle cappelle: Laboratorio artigianale di mq. 60 circa.

Dettagli

Tipologia:	Magazzino	Prezzo:	63.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	60 m ²
Comune:	Altamura	Numero locali:	
Indirizzo:	Via Aversa	Numero bagni:	
Codice annuncio:	TC57268559	Classe energetica:	NC
Riferimento:	859035		

Mappa


Altamura - Via Aversa

Home Cerca Vendi Messaggi Mio

Ricerche garage garage a livorno garage e box garage e box altamura garage e box forte nuova garage e box gela garage e box m'larco garage e box roma garage e box torino

Subito.it > Garage e box > Puglia > Bari (Prov) > Altamura

[← Torna alla ricerca](#) [← Precedente](#) [Successivo >](#)



GARAGE E BOX


2 magale 11:38 5 ID: 425649440


Altamura, zona nuova via Cassano, garage mq. 60

ALTAMURA (BA)

60.000 €

[Calcola la tua assicurazione casa](#)

 AZIENDA
PROGRAMMA CASA SRL

 nuovo Renault Austral E-Tech full hybrid

Dati principali

60 mq

Descrizione


Altamura, nella zona nuova di via Cassano, proponiamo in vendita ampio garage di mq. 60 ca sito a piano terra con ingresso sul fronte e ai retro.
Libero subito.

Altamura, zona nuova via Cassano, garage mq. 60
60.000 € [Contatta](#)

Ricerche: garage | garage a livorno | garage e box | garage e box altamura | garage e box anzio | garage e box gela | garage e box milano | garage e box roma | garage e box torino

Subito.it > Garage e box > Puglia > Bari (Prov) > Altamura

[← Torna alla ricerca](#) [← Precedente](#) [Successivo >](#)



GARAGE E BOX


11 apr alle 10:41 | 4 | ID: 206099022

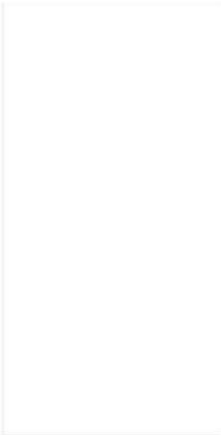
Altamura, zona v.Parisi, garage piano terra mq. 50


ALTAMURA (BA)

60.000 €

[Calcola la tua assicurazione casa](#)

 AZIENDA
PROGRAMMA CASA SRL



 nuovo Renault Austral E-Tech full hybrid

Dati principali

50 mq

Descrizione


Altamura, zona via Parisi, proponiamo in vendita ampio e comodo garage sito a piano terra di mq. 50 circa e di mq. 3,60 di altezza. PREZZO RIBASSATO DA EURO 75.000 AD EURO 60.000

Altamura, zona v.Parisi, garage piano terra mq. 50
60.000 € [Contatta](#)

Ricerche garage e box altamura

Subito.it > Garage e box > Puglia > Bari (Prov.) > Altamura

[Torna alla ricerca](#) [Precedente](#) [Successivo](#)



GARAGE E BOX


1 aprile 19:40 2 ID: 431007407


Altamura, zona Viale R.Margherita, locale deposito

ALTAMURA (BA)

60.000 €

[Calcola la tua assicurazione casa](#)

 AZIENDA
PROGRAMMA CASA SRL

 nuovo Renault Austral E-Tech full hybrid

Dati principali

70 mq

Descrizione

Altamura, zona Viale Regina Margherita, proponiamo in vendita ampio locale garge/deposito di mq. 70 ca. sito al piano seminterrato.
Libero subito.
Prezzo affare.

Altamura, zona Viale R.Margherita, locale deposito
60.000 € [Contatta](#)

Ricerche [cappanone uso deposito](#) [contratto cappanone uso deposito](#) [contratto locale uso magazzino](#) [locale commerciale uso bar](#) [locale uso ufficio lecture](#) [locale uso ufficio lecture e provincia](#) [locale uso ufficio sassari](#)

Subito.it > Uffici e locali commerciali > Puglia > Bari (Prov) > Altamura

[< Torna alla ricerca](#)

[< Precedente](#) [Successivo >](#)



UFFICI E LOCALI COMMERCIALI



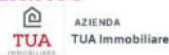
10 gen alle 16:57 0

ID: 472296673

Ampio locale uso deposito

ALTAMURA (BA)

235.000 €



Dati principali

210 mq

- (Locali)

Interrato

- (Bagni)

Descrizione

In Zona Centralissima a due passi da Piazza Zanardelli proponiamo in vendita un ampio e comodo locale ad uso deposito Ideale come laboratorio...In buone condizioni e libero subito...!!!

Ampio locale uso deposito
235.000 €



[Contatta](#)

< 1 di 9 >



Foto

Planimetria



Garage - Box in Vendita

€ 49.000

42 m² superficie
T piano

Descrizione

GARAGE ALTAMURA

GARAGE ALTAMURA- Proponiamo in vendita in zona Parco San Giuliano e con più precisione in Via Belgrado, comodo garage posto a piano terra di 42 mq circa.

Grazie alla sua comoda altezza, questa soluzione è l'ideale per chi avesse necessità di un deposito per attrezzature o autoveicoli come camper o roulotte o per chi

LEGGI TUTTO

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	GARAGE ALTAMURA ZONA PARCO SAN GIULIANO - 28/12/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box Box indipendente
CAPACITÀ AUTO E MOTO	2 auto
SUPERFICIE	42 m ²
PIANO	1 piano: Piano terra, con accesso disabili
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Accessibilità 24h

MESSAGGIO

VISITA

< 9 di 9 >



Foto

Garage - Box in Vendita

€ 40.000

64 m² superficie S2 piano

Descrizione

In zona Via Selva, ampio garage di 64 mq situato al piano -2, con due cancelli automatici. Capienza per due auto più ripostiglio, compreso di accessori. Possibilità di uso per autorimessa o deposito.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-92902966 - 05/04/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box Box indipendente
CAPACITÀ AUTO E MOTO	2 auto, 2 moto
LARGHEZZA PORTA GARAGE	3.3 m
SUPERFICIE	64 m ²
PIANO	1 piano: Interrato (-2), con accesso disabili
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Accessibilità 24h Porta garage elettrica

Costi

CHIAMA

MESSAGGIO

< 3 di 9 >



Foto

Pianimetria

Garage - Box in Vendita

€ 68.000

100 m² superficie

S piano

Descrizione

DEPOSITO ALTAMURA

Altamura- Proponiamo in vendita in zona Via dei mille ampio deposito di 100mq a piano seminterrato.

Ideale per qualsiasi utilizzo si voglia fare.

LEGGI TUTTO

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

DEPOSITO ALTAMURA - 28/12/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Garage - Box | Box in garage comune

SUPERFICIE

100 m²

PIANO

1 piano: Seminterrato, con accesso disabili

ALTRE CARATTERISTICHE

Accessibilità 24h Porta garage elettrica

Costi

MESSAGGIO

VISITA

Ricerche | garage | garage a livorno | garage e box | garage e box altamura | garage e box anzio | garage e box gela | garage e box milano | garage e box roma | garage e box torino

Subito.it > Garage e box > Puglia > Bari (Prov) > Altamura

< Torna alla ricerca

< Precedente Successivo >



GARAGE E BOX



11 apr alle 10:41 | 4

ID: 206099022

Altamura, zona v.Parisi, garage piano terra mq. 50

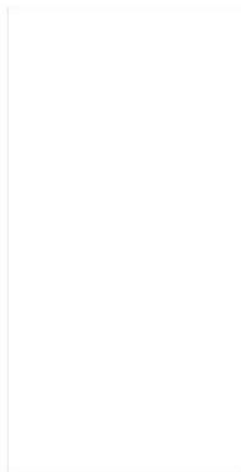
ALTAMURA (BA)

60.000 €

Calcola la tua assicurazione casa



AZIENDA
PROGRAMMA CASA SRL



nuovo Renault Austral E-Tech
full hybrid

Dati principali

50 mq

Descrizione

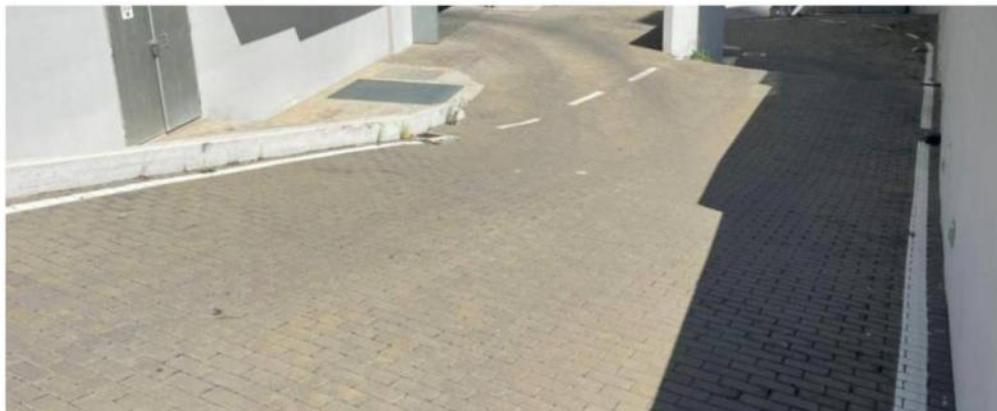
Altamura, zona via Parisi, proponiamo in vendita ampio e comodo garage sito a piano terra di mq. 50 circa e di mq. 3,60 di altezza. PREZZO RIBASSATO DA EURO 75.000 AD EURO 60.000

Altamura, zona v.Parisi, garage piano terra mq. 50
60.000 €



Contatta

< 7 di 9 >



4 Foto



Garage - Box in Vendita

€ 48.000

40 m² superficie

5 piano

Descrizione

VENDITA GARAGE RIF.V.L.12

Ad Altamura, nella zona residenziale fuori le mura, proponiamo in vendita un ampio e nuovo garage. La superficie 40 mq, situato a piano semi-interrato, con accesso da rampa ampia e comoda.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	012 - 22/11/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box Box indipendente
CAPACITÀ AUTO E MOTO	2 auto
SUPERFICIE	40 m ²
PIANO	1 piano: Seminterrato
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Accessibilità 24h

Costi

DDE770

€ 48.000

MESSAGGIO

VISITA

idealista

casagency Altamura
professionisti

Capannone in vendita a Viale Martiri - Via Matera - Via Selva

Altamura

189.000 €

150 m² 1.260 €/m²

Salva

Elimir




Caratteristiche specifiche

150 m² commerciali

Buono stato

Distribuzione open space

1 toilette o bagni

Classe energetica (D.L. 192 del 2005):  (IPE non indicato)

Costruzione

Piano terra

Dotazione

Riscaldamento

Commento dell'inserzionista

ZONA VIA MANZONI /SANT'ANTONIO- VEHDESI/locale artigianale di mq 150 circa con altezza netta h=4.00, completo di servizi e stanza uso ufficio di circa 15 mq. Zona centralissima, possibilità di renderlo locale commerciale. libero subito.

 Annuncio aggiornato più di 5 mesi fa

Posizione

Zona Viale Martiri - Via Matera - Via Selva

Altamura

Area Murgiana, Bari

INDICE		
	PERIZIA	1-21
1	Verbale di sopralluogo	23
2	Concessione Edilizia n. 84/1994	24
3	Concessione Edilizia n. 26/BIS	26
4	Permesso di Abitabilità n. 21/97	28
5	Permesso di Abitabilità n. 21/97 n. 171/98	30
6.1	Progetto approvato: piante	32
6.2	Progetto approvato: sezioni	33
7	Ispezione ipotecaria immobile pignorato	34
8	Riepilogo bando d'asta	35
9	Schema riassuntivo per la pubblicità	37
10	Foglio riassuntivo dei dati catastali del bene periziato	39
11	Annunci on-line di vendita immobili simili in zona	40