

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fersini Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 920/2015 del R.G.E.

promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena**

*Codice fiscale: 00884060526*

*Partita IVA: 00884060526*

*piazza Salimbeni n.3*

*Siena*

contro

\*\*\*\*\*

*Partita IVA: \*\*\*\*\**

\*\*\*\*\*

*70022 - Altamura (BA)*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale: \*\*\*\*\**

*70022 - Altamura (BA)*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale: \*\*\*\*\**

*70022 - Altamura (BA)*

## INCARICO

---

All'udienza del 18/03/2016, la sottoscritta Arch. Fersini Giovanna, con studio in via Vito Nicola De Nicolò n.37 - 70122 - Bari (BA), email gio.fersini@libero.it, PEC giovanna.fersini@archiworldpec.it, Tel 080 5228943, Fax 3315361516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 20/09/2016 depositava la prima perizia di stima in risosta ad I quesiti posti all'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

**Durante l'udienza del 02/05/2018 il Giudice dell'esecuzione, la dott.ssa Laura Fazio, subentrata al dott. Antonio Ruffino, chiedeva al presente CTU di "Riesaminare il valore dei lotti nn.1-2-3 quale unico lotto, nonche alla luce delle lavorazioni meditempore intervenute e a riverificare le contestate difformità delle superfici del lotto n.4."**

**Ciò posto, la scrivente intende valutare i beni n.1-2-3-4-5 come unico lotto sebbene ribaisca che, la divisione in tre lotti prevista nella prima perizia di stima, sia più opportuna poichè rende più facilmente vendibili i beni.**

**In riferimento alle contestate difformità reltive alle superfici del lotto n.2, a seguito dell'ulteriore sopralluogo effettuato in data 24/09/2018 presso l'immobile, la scrivente intende confermare la stima formulata nella perizia redatta. Le caratteristiche dimensionali, tipologiche e di accessibilità del vano non considerate in precedenza, ovvero altezza utile pari a 1,4mt e l'assenza di una scala per accedere, sono tali da non rendere il vano significativamente influente nella valutazione dell'immobile: la superficie effettiva del vano deposito è pari a 10,00mq che compensata diviene 1,5mq. L'incremento del valore dell'immobile sarebbe pari ad €1.533,72.**

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 89 delle Mattine, direttrice Mariotto-Mellitto
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bitonto (BA) - Sp 89 - direttrice Mariotto -Mellitto denominata via delle mattine
- **Bene N° 3** - Agriturismo ubicato a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 89 delle Mattine , direttrice Mariotto-Mellitto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bitonto (BA) - direttrice Mariotto -Mellitto denominata via delle mattine
- **Bene N° 5** - Complesso Sportivo ubicato a Bitonto (BA) - strada provinciale 89 delle Mattine, direttrice Mariotto-Mellitto
- **Bene N° 6** - Locale Commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Mestre n.38
- **Bene N° 7** - Locale Terraneo ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.5
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n°7
- **Bene N° 9** - Fondo ubicato a Altamura (BA) - contrada Visceglie snc, strada provinciale 18 direttrice Altamura - Cassano delle Murge

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Altamura (BA) - Contrada Moscatella, Strada Provinciale 151 Altamura-Ruvo di Puglia
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via San Tommaso n.24
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Pastrengo 19
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.7
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.7
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Altamura (BA) - strada privata Busano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Intera proprietà del compendio immobiliare, adibito ad attività agrituristica, costituito come di seguito descritto:

piano terra: sala per la somministrazione dei prodotti dell'azienda (sala ricevimenti), n°5 bagni con relativi antibagno a servizio della sala; vano deposito accessibile dal cortile; area cucina costituita da vani filtro, disimpegno, officie, deposito stoviglie-zona lavaggio, zona preparazione, dispensa, due spogliatoi con relativi servizi, zona di disimpegno che conduce all'area di ricezione alberghiera, saletta colazione, n°5 camere doppie con wc, vano scala, vano sottoscala, reception e stanza ufficio; cortile attiguo alla zona cucina, cortile attiguo alla saletta colazione, ampia corte prospiciente il prospetto principale della sala per la somministrazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Primo piano: appartamento composto da soggiorno-cucina, bagno e due camere da letto; terrazzo a livello.

Piano interrato: vano deposito, due ampi vani cantina

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Terreno di 860 mq prospiciente l'immobile che costituisce il bene n°1.

### **BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE , DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Intera proprietà del compendio immobiliare adibito ad attività agrituristica:

-A Fabbricato composto da sala ristorante , cucina, n°6 bagni. n°2 locali e corridoio di disimpegno.

-B Area piscina composta da piscina scoperta ed area esterna pertinenziale, fabbricato composto da locale Bar, spogliatoio, n°5 bagni.

L'accesso al compendio immobiliare avviene mediante un portale in pietra nella recinzione che lo delimita dal compendio immobiliare definito come lotto n.3

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO –  
MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Terreno agricolo con destinazione uliveto, attiguo al bene n.3 facente parte del lotto n.2 della superficie di 7.858 mq.

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA  
PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Intera proprietà del compendio immobiliare composto da campo di calcetto con spogliatoi, docce, bagni; stalla per cavalli con n°7 box, locale selleria, fienile; area destinata a maneggio con circostante terreno scoperto.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla strada provinciale 89. Si può accedere attraverso il compendio immobiliare definito come lotto n°1

**BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA MESTRE  
N.38**

---

Intera proprietà del locale commerciale che si sviluppa su due unità catastali e due fabbricati, posto ad angolo tra via Torino e via Mestre, in zona centrale a ridosso del centro storico di Altamura, attualmente occupato ed adibito a supermercato.

Il primo locale, con affaccio angolare tra via Mestre e via Torino, ha una superficie netta di 145 mq; in questo locale è ubicata la zona servizi, è posto l'ingresso per i clienti del supermercato, infine è dotato di due vani tecnici al piano interrato di superficie netta 24,00 mq .

Il secondo locale attiguo, messo in comunicazione con il primo mediante due vani porta realizzati sulla muratura di confine tra i due fabbricati, ha superficie netta di 162mq ed è dotato di un vano, non abitabile, su un piano ammezzato, posto sopra la rampa di accesso al piano interrato, con superficie netta di 16,90mq.

**BENE N° 7 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA SANTA RITA  
N.5**

---

Intera proprietà del locale composto da vano a piano terra e vano a piano interrato, privo di collegamento verticale tra i due piani con finiture al rustico, ubicato in una zona semi centrale sud-est del comune di Altamura.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA SANTA RITA N°7**

---

Intera proprietà dell'appartamento allo stato rustico composto con affaccio su strada santa Rita costituito da due vani e accessori. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con accesso dal n°7 di via Santa Rita, in zona sud est semicentrale del comune di Altamura.

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A ALTAMURA (BA) - CONTRADA VISCEGLIE SNC,  
STRADA PROVINCIALE 18 DIRETTRICE ALTAMURA - CASSANO DELLE MURGE**

---

Intera proprietà di un terreno agricolo della superficie complessiva di 6.096 mq, sito in agro di Altamura, contrada Visceglie, in prossimità della strada provinciale 18 che da Altamura conduce a

Cassano delle Murge. Sul terreno agricolo è presente il rudere di un piccolo ricovero per gli attrezzi agricoli. L'accesso al terreno avviene mediante una stradina sterrata interpoderale.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ALTAMURA (BA) - CONTRADA MOSCATELLA, STRADA PROVINCIALE 151 ALTAMURA-RUVO DI PUGLIA**

---

Intera proprietà di un Terreno Agricolo costituito ad tre particelle catastali, di superficie complessiva 18.765mq, coltura seminativo. I terreno è posto in prossimità della Sp 151 che da Altamura conduce a Ruvo di Puglia, non lontana dall'abitato della città di Altamura. L'accesso al terreno avviene mediante una stradina sterrata interpoderale.

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA SAN TOMMASO N.24**

---

Nuda proprietà per l'intero appartamento di n°4 vani ed accessori posto al primo piano. Ubicato in una zona semi centrale sud est della città di Atamura.

L'appartamento ha l'ingresso in un disimpegno con affaccio su un pozzo luce, il soggiorno ed un piccolo vano attiguo hanno affaccio su via san Tommaso, la cucina e la camera da letto affacciano su via Pastengo, un secondo disimpegno con affaccio sul pozzo luce, conduce ad una piccola camera da letto priva difinestre, ed al bagno con finestra sul pozzo luce.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA PASTRENGO 19**

---

Nuda proprietà per l'intero di autorimessa con annesso piccolo vano cantina, con accesso diretto dalla strada, posta in una zona sud est semi centrale della città di Altamura.

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA SANTA RITA N.7**

---

Nuda proprietà per l'intero di appartamento ad uso abitativo composto da un vano, cucina e bagno posto al primo piano di un fabbricato condominiale in zona sud est semicentrale della città.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAMURA (BA) - VIA SANTA RITA N.7**

---

Nuda proprietà per l'intero di appartamento ad uso abitativo, composto di un vano, cucina, bagno e terrazza livello, posto al terzo piano di un fabbricato condominiale in zona sud est semi centrale della città.

**BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALTAMURA (BA) - STRADA PRIVATA BUSANO**

---

Bene non trasferibile in quanto costituisce porzione della strada privata Busano e non in possesso dei soggetti esecutati.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 89 delle Mattine, direttrice Mariotto-Mellitto
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bitonto (BA) - Sp 89 - direttrice Mariotto -Mellitto denominata via delle mattine
- **Bene N° 3** - Agriturismo ubicato a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 89 delle Mattine , direttrice Mariotto-Mellitto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bitonto (BA) - direttrice Mariotto -Mellitto denominata via delle mattine
- **Bene N° 5** - Complesso Sportivo ubicato a Bitonto (BA) - strada provinciale 89 delle Mattine, direttrice Mariotto-Mellitto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta complete per tutti i beni compresi nel presente lotto di vendita.

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, parte del primo lotto di vendita, appartengono al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\*  
(Proprietà 1/1)  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Il compendio Immobiliare confina a nord-est con il terreno che costituisce il bene n.2 del lotto n.1, identificato al catasto terreni del comune di Bitonto al FG. 126 P.LLA 132, appartenente alla stessa società; a est-sud con un compendio immobiliare composto da un ristorante, una piscina scoperta con annessi servizi di proprietà della stessa società; a sud-ovest con una strada vicinale sterrata che

consente l'accesso agli immobili; a nord ovest con un terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Bitonto al Fg.126 P.lla 131.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Il terreno confina a nord-est con la un area sportiva identificata al catasto terreni e catasto fabbricati del comune di Bitonto al FG. 126 P.LLA 2, appartenente alla stessa società; a est-sud con un compendio immobiliare composto da un ristorante, una piscina scoperta con annessi servizi di proprietà della stessa società; a sud-ovest con l'immobile che costituisce il bene n.1 del lotto n.1; a nord ovest con un terreno agricolo identificato catastalmente al catasto terreni del comune di Bitonto al Fg.126 P.lla 131.

**BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Il compendio immobiliare confina a nord-est ed a sud-est con il terreno che costituisce il bene n.4 del medesimo lotto, identificato al catasto terreni del comune di Bitonto al FG. 126 P.LLA 122, appartenente alla stessa società; a sud-ovest con una strada vicinale sterrata che consente l'accesso agli immobili; a nord-ovest con il compendio immobiliare che costituisce il bene n.1 del lotto n.1 della stessa procedura esecutiva.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

il terreno confina a sud-est con la strada provinciale 89, a sud-ovest con una strada vicinale sterrata e con il bene n.3 facente parte dello stesso lotto; a nord ovest e a nord-est con il lotto n.3, identificato al catasto con fg.126 p.la 2.

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Il compendio immobiliare confina a nord-est con un terreno agricolo identificato catastalmente al fg.126 p.la. 131; a sud-est con un terreno agricolo identificato catastalmente al fg.126 p.la. 140; a sud-ovest con la strada provinciale 89; a nord-ovest con un terreno identificato catastalmente al fg.126 p.la 132, facente parte del lotto n.1 e con un terreno identificato catastalmente al fg.126 p.la 122, facente parte del lotto n.2.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sala per la somministrazione dei prodotti dell'azi	474,30 mq	521,73 mq	1,00	521,73 mq	7,00 m	terra
corte	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
corte	98,00 mq	98,00 mq	0,02	1,96 mq	0,00 m	terra
area cucine	184,33 mq	202,76 mq	1,00	202,76 mq	3,00 m	terra/rialzato
area di pertinenza	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra

aree di pertinenza	72,20 mq	72,20 mq	0,02	1,44 mq	0,00 m	terra
area alberghiera	203,61 mq	212,97 mq	1,00	212,97 mq	3,00 m	terra/rialzato
area di pertinenza	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
area di pertinenza	28,00 mq	28,00 mq	0,02	0,56 mq	0,00 m	terreno
corte	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
corte	372,00 mq	372,00 mq	0,02	7,44 mq	0,00 m	terra
Abitazione	43,00 mq	47,30 mq	1,00	47,30 mq	3,20 m	primo
terrazzo a livello	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	primo
terrazzo a livello	248,00 mq	248,00 mq	0,10	24,80 mq	0,00 m	primo
locale deposito	15,00 mq	16,50 mq	0,35	5,77 mq	2,50 m	interrato
cantina	380,00 mq	418,00 mq	0,35	146,30 mq	3,75 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1191,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1191,78 mq</b>		

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno pertinenziale	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
terreno pertinenziale	835,00 mq	835,00 mq	0,01	8,35 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,85 mq</b>		

**BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE , DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
ristorante, cucina e servizi	196,00 mq	215,60 mq	1,00	215,60 mq	3,00 m	terra
spaccio, deposito cucina, servizi	123,39 mq	135,69 mq	1,00	135,69 mq	3,00 m	terra
Bar, spogliatoi, bagni	70,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	terra
piscina	128,00 mq	128,00 mq	0,30	38,40 mq	0,00 m	terra
superficie esterna pertinenziale	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
superficie esterna	2140,00 mq	2140,00 mq	0,02	42,80 mq	0,00 m	terra

pertinenziale						
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>511,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>511,99 mq</b>		

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO  
DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7858,00 mq	7858,00 mq	1,00	7858,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7858,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7858,00 mq</b>		

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE  
89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
stalla per cavalli	130,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	3,00 m	terra
portico	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,00 m	terra
portico	75,00 mq	75,00 mq	0,10	7,50 mq	3,00 m	terra
rimessa attrezzi agricoli	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,00 m	terra
spogliatoio	45,00 mq	49,50 mq	1,00	49,50 mq	3,00 m	terreno
fiatile-tettoia	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,00 m	terreno
fiatile-tettoia	89,00 mq	89,00 mq	0,10	8,90 mq	3,00 m	terreno
campo di calcetto	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
campo di calcetto	1025,00 mq	1025,00 mq	0,02	20,50 mq	0,00 m	terreno
paddock	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terreno
paddock	1328,00 mq	1328,00 mq	0,02	26,56 mq	0,00 m	terra
maneggio	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terreno
maneggio	3775,00 mq	3775,00 mq	0,02	75,50 mq	0,00 m	terra
area scoperta pertinenziale	20000,00 mq	20000,00 mq	0,01	100,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>566,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>566,46 mq</b>	
----------------------------------------------	------------------	--

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2004 al 29/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 126, Part. 4, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 10.545,00 Piano S1-T-1
Dal 29/12/2005 al 18/04/2013	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 126, Part. 4, Sub. 4 Categoria D10 Rendita € 10.545,00 Piano S1-T-1
Dal 18/04/2013 al 27/04/2016	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 126, Part. 4, Sub. 5 Categoria D10 Rendita € 7.098,00 Piano S1-T-1
Dal 18/04/2013 al 27/04/2016	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 126, Part. 4, Sub. 6 Categoria D10 Rendita € 1.240,00 Piano T

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1976 al 21/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 126, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 32 17 Reddito agrario € 4,98
Dal 21/12/2005 al 29/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 126, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 08 06 Reddito agrario € 1,33
Dal 29/12/2005 al 27/04/2016	*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 126, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 08 06 Reddito agrario € 1,33

**BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE , DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2004 al 21/04/2005	Del Prete Matilde, nata a Bari il 30/07/1933, c.f. DLPMLD33L70A662K, proprietà per 1/2. tragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 126, Part. 123, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 2.102,50 Piano T
Dal 21/04/2005 al 29/12/2005	Del Prete Matilde, nata a Bari il 30/07/1933, c.f. DLPMLD33L70A662K, proprietà per 1/2. tragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 126, Part. 123, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 2.692,50 Piano T
Dal 29/12/2005 al 27/04/2016	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 126, Part. 123, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 2.692,50 Piano T

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1976 al 24/01/1989	Cantatore Maria Savina, nata a Trani il 10/03/1938, cf. CNTSNM328B53L328S	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 126, Part. 8 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 09 40 Reddito agrario € 36,73
Dal 24/01/1989 al 29/12/2005	Del Prete Matilde, nata a Bari il 30/07/1933, c.f. DLPMLD33L70A662K, proprietà per 1/2. tragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietà per 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 126, Part. 122 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 00 78 58 Reddito agrario € 26,38
Dal 29/12/2005 al 27/04/2016	*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 126, Part. 123, Sub. 2 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 78 58 Reddito agrario € 26,38

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1995 al 29/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana, Fg. 126, Part. 2 Categoria F4
Dal 29/12/2005 al 27/04/2016	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana, Fg. 126, Part. 2 Categoria F4

## DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	4	5		D10				7098	S1-T-1	
	126	4	6		D10				1240	T	

#### **Corrispondenza catastale**

La scrivente ha riscontrato una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
126	132		AA/BB		Frutteto(are 08.00) Seminativo (are 00.60)		00 08 60			

#### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi non corrisponde quanto descritto nella visura catastale: il terreno è classificato come frutteto e seminativo, invece di fatto è un terreno sterrato che costituisce una pertinenza dell'immobile che del bene n.1 del lotto n.1 poichè consente l'accesso carrabile all'ingresso della zona cucina ed il parcheggio degli autoveicoli.

Pertanto sarà necessario operare una variazione per regolarizzare la situazione catastale.

### **BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE , DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	123	2		D10				2692,5	T	
	126	4	5		D10				7098	S1-T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Sono state riscontrate alcune difformità nell'unità immobiliare identificata catastalmente al FG. 126, P.LLA 4, sub. 5, pianta piano terra, rif. planimetria "C".

Alla data del sopralluogo l'immobile si è rilevata la presenza di tramezzi ed impianti, allo stato rustico, non riportati in planimetria catastale. In oltre sono presenti dei vani porta che mettono in comunicazione questo immobile con il fabbricato attiguo.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
126	123	2			Oliveto	3	00 78 58	38,55	26,38	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi ed estratto di mappa catastale

### **BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	126	2			F4						

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'atto di pignoramento:

Alla data del sopralluogo la scrivente ha rilevato la presenza, di un piccolo fabbricato di superficie netta di 45mq, costruito in aderenza al fabbricato denominato "rimessa" destinato a spogliatoio a servizio del campo di calcetto; all'interno dell'area recintata destinata a paddok, vi è una tettoia realizzata in scatolato metallico destinata a fienile della superficie complessiva di 114mq; Infine è stato realizzato un ampliamento del porticato prospiciente la stalla di circa 17,00mq.

Tutto quanto sopra descritto non è presente in planimetria catastale.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

L'immobile presenta uno stato di conservazione disomogeneo:

I prospetti esterni est-sud e nord-est, l'ingresso principale carrabile e la grande corte prospiciente all'ingresso della sala per la somministrazione dei prodotti dell'azienda sono in stato di conservazione discreto, i restanti prospetti invece presentano uno stato di conservazione mediocre.

Il piano terra è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, pertanto, la sala per la somministrazione dei prodotti dell'azienda, i bagni a servizio della sala, il vano deposito accessibile dal cortile, l'area cucina costituita da vani filtro, disimpegno, officie, deposito stoviglie-zona lavaggio, la zona preparazione, la dispensa, sebbene non utilizzati, presentano uno stato di conservazione regolare; si rileva nella zona cucina, la presenza di varie attrezzature ed apparecchiature inutilizzate.. La zona di ricezione alberghiera si presenta in buono stato di conservazione.

L'appartamento posto al primo piano del fabbricato presenta uno stato di conservazione scadente: si rileva la presenza di umidità di condensa diffusa su tutto il soffitto dell'appartamento e di puntuali fenomeni di umidità da infiltrazione. I terrazzo a livello appare in abbandono, sebbene le condizioni del manto impermeabilizzante siano discrete.

Al piano interrato i due vani cantina sono per la maggior parte della loro superficie occupati da detriti, che ne impediscono l'utilizzo.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Lo stato conservativo è da considerare regolare.

### **BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE , DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in condizioni conservative differenti a seconda delle differenti aree:

La sala ristorante si presentava in condizioni conservative scadenti la zona cucina attigua, facente parte del medesimo corpo di fabbrica e della medesima unità catastale, si presentava allo stato rustico. La zona di fabbricato che costituisce il corpo C della particella identificata catastalmente al fg126, p.lla 4 sub.5, si presentava allo stato rustico, nella zona definita in planimetria catastale come deposito-cucina, invece nella zona definita disimpegno e spaccio era in stato di conservazione scadente. In questi ultimi ambienti si rileva la presenza diffusa di muffe determinata da un fenomeno di infiltrazione di acqua del solaio di copertura; I prospetti sud-ovest e nord-ovest, sono in uno stato conservativo

regolare, il prospetto sud-est si presenta ancora non completato, e il prospetto nord-est in uno stato conservativo mediocre.

Il piccolo fabbricato dove sono ubicati il bar gli spogliatoi ed i bagni a servizio della zona piscina, piscina, la superficie pavimentata attorno ad essa, sono in stato di abbandono e degrado.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO  
DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Lo stato conservativo è mediocre.

---

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE  
89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Lo stato conservativo del compendio immobiliare alla data del sopralluogo era mediocre.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE  
MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

L'impianto di smaltimento delle acque reflue e la relativa fossa Imoff è in comune con gli immobili del bene 2 e 5

La fossa Imoff è posta nell'ambito terreno del bene n.5.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO -  
MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Non vi sono parti comuni.

---

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE  
89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

L'impianto di smaltimento delle acque reflue e la relativa fossa Imoff è in comune con gli immobili dei beni 1e 3

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE  
MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Esposizione:

L'immobile ha il prospetto principale, sul quale affaccia l'ingresso alla sala per la somministrazione dei prodotti dell'azienda, esposto a est-sud, il prospetto che affaccia sulla strada vicinale sterrata dove sono poste le camere da letto della zona a destinazione alberghiera a piano terra e l'appartamento al primo piano, è esposto a sud-ovest.

Altezza interna utile:

L'altezza della sala per la somministrazione dei prodotti dell'azienda, il cui soffitto è costituito da un tetto in legno a capriate ha un'altezza all'imposta di m. 5,35 ed in chiave di m. 8,35. Tutto il resto del

piano terra ha un'altezza di interpiano di m. 3,00 ad eccezione della zona disimpegno ed office, attigue alla sala ricevimento che ha un'altezza pari a m. 4,16.

L'altezza interna utile dell'appartamento al piano primo è pari a m. 3,20;

L'altezza interna delle cantine, la cui copertura è costituita da due volte a botte è all'imposta pari a m. 2,70 ed in chiave a m. 5,07.

Strutture verticali:

I due locali cantina ed il piccolo locale deposito, posti al piano interrato, hanno struttura verticale in muratura portante "a sacco", costituita da due fodere di conci di pietra locale e un intercapedine, posta tra le stesse, riempita da materiale incoerente.

Il resto del fabbricato ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

Il solaio del piano interrato è costituito da volte a botte realizzate in pietra locale; il solaio della sala ricevimento è costituito da un tetto con capriate in legno e ferro e copertura in travetti e tavolato di legno. Il resto dell'immobile ha solai in latero-cemento ad eccezione dei due vani denominati reception e direzione, ubicati al piano terra, che hanno solaio in legno.

Manto di copertura:

la copertura esterna del tetto della sala ricevimenti è costituita da tegole in cotto del tipo "marsigliese", i rimanenti solai sono coperti da una guaina ardesiata.

Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne sono finite con intonaco da esterni tinteggiate con colore bianco, ad eccezione del prospetto principale e della zona prossima all'ingresso carrabile dove alcuni elementi sono tinteggiati con una colorazione leggermente più scura, il basamento e le due porte di accesso alla sala ricevimento hanno un rivestimento lapideo. I prospetti esterni est-sud e nord-est, l'ingresso principale carrabile e la grande corte prospiciente all'ingresso della sala ricevimenti sono in stato di conservazione discreto, i restanti prospetti invece presentano uno stato di conservazione mediocre.

Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura bianca. I pilastri della sala ricevimento sono rivestiti di pietra, i bagni e le cucine sono rivestiti di piastrelle in gres porcellanato o ceramica monocottura di varie finiture.

Le pareti interne dei locali al piano interrato sono in pietra faccia-vista.

Le condizioni delle pareti al piano terra sono buone, quelle al piano interrato e al primo piano sono scadenti.

Pavimentazioni: La pavimentazione della sala per la somministrazione dei prodotti dell'azienda è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di diversi formati che riproducono l'effetto della pietra naturale locale; i pavimenti dei bagni e della zona servizi sono realizzati anche essi in piastrelle di gres porcellanato ma di differente formato e finitura. La pavimentazione della zona destinata a ricezione alberghiera è realizzata in tavole di parquet prefinito di legno, essenza rovere tonalizzato, il battiscopa è realizzato in legno della stessa essenza e tonalità; la pavimentazione dei bagni attigui alle camere da letto è realizzata in piastrelle di gres porcellanato. La pavimentazione dell'appartamento ubicato al primo piano è realizzata in piastrelle di ceramica monocottura come pure il battiscopa.

I locali ubicati al piano interrato sono privi di pavimentazione.

Scale: le scale che mettono in comunicazione il piano terra con il piano interrato hanno struttura muratura portante e gradini rivestiti in lastra pietra locale. La scala che mette in comunicazione il piano terra con il primo piano ha struttura in cemento armato, il rivestimento dei gradini ed il battiscopa sono realizzati in lastre di Travertino. È presente una balaustra in ferro verniciato a protezione del vano scala sia al piano terra, che allo sbarco della scala sul torrino di accesso al lastrico solare.

Infissi interni ed esterni:

I serramenti esterni sono di varie tipologie: Sala ricevimenti: le porte d'ingresso sono in legno massello e vetro, i serramenti delle finestre sopra luce sono in ferro e vetro; zona cucina: i serramenti in alluminio anodizzato e vetro con cancellate di sicurezza in ferro verniciato; appartamento al piano superiore: i serramenti in alluminio anodizzato e vetro; zona a destinazione alberghera: serramenti in legno a taglio termico e vetro camera.

Anche i serramenti interni sono di varie tipologie: bagni a servizio della sala ricevimenti: porte in legno laccato con battente liscio; zona cucina: porte in ferro; zona a destinazione alberghera: porte in legno totalizzato con battente bugnato; appartamento al primo piano: porte in legno essenza noce tanganika.

**Impianto elettrico: Durante il primo sopralluogo, avvenuto nel marzo del 2016, l'impianto elettrico non era stato ultimato. In data 24/09/2018, la scrivente ha rilevato il completamento del subbetto impianto, compreso il montaggio del quadro elettrico generale**

Impianto idrico: il fabbricato è dotato di impianto idrico a servizio dei bagni e della zona cucina; L'immobile è allacciato alla rete idrica pubblica.

Il compendio immobiliare è dotato di una fossa IMOFF per lo smaltimento delle acque reflue, in comune con i beni dei lotti n°2/3.

Impianto di riscaldamento: il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria per le camere dell'albergo è prodotta da singoli scaldacqua installati in ogni bagno.

Impianto gas naturale: L'immobile è dotato di una rete del gas metano, a servizio delle cucine, che sarà allacciata ad un serbatoio interrato attualmente non presente.

**Impianto di climatizzazione: Durante il primo sopralluogo l'impianto di climatizzazione non era stato completato, ovvero le macchine a servizio della zona a destinazione alberghiera erano presenti su I luoghi ma non ancora installate. In data 24/09/2018 L'impianto di climatizzazione è stato completato, sia nella zona con destinazione alberghiera che nelle restanti zone.**

**Durante il sopralluogo del 24/09/2018 è stata rilevata l'installazione dell'impianto antintrusione, dell'impianto gas a servizio delle cucine.**

Terreno esclusivo: Aree pertinenziali di attigue alla zona cucine ed alla zona con destinazione alberghiera sono prive di pavimentazione e sono coperte da terreno battuto e pietrisco che consentono il passaggio ed il parcheggio delle auto e di altri mezzi di trasporto. La grande corte prospiciente il prospetto principale è pavimentata da ciottoli di pietra locale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Il terreno in oggetto di superficie pari ad 850 mq ha due differenti qualità catastali, seminativo e frutteto. Come già detto in precedenza lo stato dei luoghi non corrisponde a queste qualità colturali. Il terreno è attiguo al fabbricato che costituisce il bene n.1 del medesimo lotto di vendita (1). La

superficiè è costituita da terreno compatto cosparso di pietrisco a grana fine che consente l'agile movimento degli autoveicoli. Infatti, il terreno costituisce il parcheggio per le autovetture a servizio del fabbricato su indicato.

### **BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

#### Esposizione:

Il fabbricato-ristorante ha i prospetti principali sud-est e nord-est che affacciano sull'area esterna pertinenziale dove è ubicata la piscina. Il prospetto sud-ovest affaccia sulla strada sterrata vicinale, il prospetto nord-ovest, affaccia sulla corte pavimentata che fa parte del lotto n°1.

Il fabbricato bar/spogliatoi, posto in prossimità del fabbricato-ristorante, ha stesso tipo di esposizione: il prospetto sud-est, ha affaccio sulla piscina, i prospetti nord-est e sud-ovest hanno affaccio sull'area scoperta pertinenziale, il prospetto sud-ovest affaccia sul fabbricato-ristorante.

#### Altezza interna utile:

L'altezza interna utile, di entrambi i fabbricati è pari a 3,00mt.

#### Strutture verticali:

Entrambi di fabbricato hanno struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

#### Solai e coperture:

Il solaio della sala ristorante è costituito da un tetto a falda inclinata con travi in legno e copertura in tavolato di legno. Il resto dei vani dei due fabbricati hanno solai in latero-cemento. Il soffitto del vano-bar ha un rivestimento in legno.

#### Manto di copertura:

la copertura esterna del tetto della sala ristorante è costituito da tegole in cotto, i rimanenti solai sono coperti da una guaina ardesiata. La guaina ardesiata della cucina della deposito cucina, dello spaccio e del disimpegno è fortemente ammalorata.

#### Pareti interne ed esterne fabbricato ristorante:

pareti esterne dei prospetti sud-ovest e nord-ovest sono finite con intonaco da esterni tinteggiate con colore bianco; prospetto sud-est in corrispondenza della zona cucina è finito con intonaco grezzo, manca l'ultimo stato di finitura, il prospetto sud-est ed il prospetto nord-est, in corrispondenza della sala ristorante, è definito da un basamento di pietra a secco e vetrate continue intervallate da colonne in c.a.

Le pareti interne sono costituite da mattoni in tufo: quelle della cucina e del deposito cucina sono ancora prive di intonaco, quelle del disimpegno e dello spaccio sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate, presentano uno stato di conservazione mediocre. Le pareti della sala ristorante sono intonacate, parzialmente tinteggiate con il basamento rivestito da lastre di pietra a taglio irregolare.

#### Pareti interne ed esterne fabbricato Bar:

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ed hanno un basamento rivestito da lastre di pietra con taglio irregolare, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i bagni e gli spogliatoi sono rivestiti di piastrelle in gres porcellanato.

Pavimentazioni: La pavimentazione della sala ristorante è realizzata con piastrelle in gres porcellanato effetto cotto, il pavimento del vano disimpegno e dello spaccio è in piastrelle di gres porcellanato. I locali cucina e deposito cucina sono privi di pavimentazione. La pavimentazione del vano bar è in piastrelle di cotto quelle degli spogliatoi e dei bagni a servizio della piscina sono in gres porcellanato. La pavimentazione dell'area scoperta di pertinenza è in piastrelle di cotto e presenta uno stato conservativo scadente.

Piscina: la piscina ha bordo in lastre di pietra e rivestimento di in piastrelle di gres porcellanato smaltato, lo stato conservativo è scadente.

Infissi interni ed esterni:

Infissi esterni: sala ristorante in alluminio anodizzato verniciato colore scuro (mediocri); cucina e deposito cucina, alluminio anodizzato verniciato colore chiaro(regolari); spaccio e disimpegno ferro verniciato (da sostituire); il vano bar è privo di serramenti esterni; bagni e spogliatoi, porte in ferro verniciato e finestre in ferro verniciato con cancellate di sicurezza.

Infissi interni: L'intero fabbricato adibito a ristorante essendo in fase di completamento/ristrutturazione è privo di infissi interni. Il fabbricato adibito a bar ha le porte interne in legno.

Impianto elettrico: nel fabbricato ristorante l'impianto elettrico è incompleto, sono presenti le tubazioni in plastica corrugata, le cassette di derivazione, ma non è stato effettuato l'infilaggio il montaggio dei frutti e dei corpi illuminanti. Si rileva la presenza di un impianto luci, con fili elettrici fuori traccia e privi delle idonee protezioni.

il fabbricato bar è dotato di impianto elettrico non conforme alle normative vigenti.

Impianto idrico: il fabbricato ristorante è dotato di tubazioni dell'impianto idrico e dell'impianto fognario, non sono presenti sanitari e rubinetteria. Il fabbricato adibito a bar è dotato di impianto idrico fognante. Il bene è allacciato alla rete idrica pubblica. Il compendio immobiliare scarica i reflui una fossa IMOFF installata nel terreno appartenente al lotto n.3

Impianto di riscaldamento: il fabbricato non è privo di impianto di riscaldamento e di climatizzazione ed gas

Terreno esclusivo: L'ampia area pertinenziale è parzialmente pavimentata, con piastrelle di cotto, in pessimo stato di manutenzione, in parte piantumata con cespugli ed alberi di medio fusto ornamentali ed infine, vi è la presenza di terreno incolto invaso da sterpaglie e piante infestanti.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Il terreno agricolo, ha una superficie di 7.858mq, è piantumato con giovani ulivi di piccolo fusto, con superficie pianeggiante. Il terreno è delimitato dalla strada vicinale sterrata e dalla strada provinciale 89 mediante una recinzione metallica coperta di edera rampicante, e con alberi ad alto fusto con l'unità immobiliare che costituisce il bene n.3 del medesimo lotto; non vi è alcuna delimitazione con unità immobiliare che costituisce il lotto n.4

Alla data del sopralluogo, il terreno si presentava cosparsa di sterpaglie e gli alberi non erano potati.

#### **BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

- Stalla per cavalli con portico.

Esposizione:

L'immobile ha uno sviluppo ad "L" ha prospetti con esposizione sud-ovest e nord-ovest.

Altezza interna utile:

L'altezza interna utile è pari a 3,00mt.

Strutture verticali:

Il fabbricato ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono in latero-cemento, sono evidenti segni di deterioramento causati da infiltrazioni di acqua.

Manto di copertura:

la copertura esterna del tetto è costituita da un manto di guaina ardesiata ammalorato.

Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne sono finite con intonaco arricciato Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura chiara. Le condizioni delle pareti al sono scadenti.

Pavimentazioni: La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato, molto degradate, in alcune zone la pavimentazione è del tutto assente.

Infissi interni ed esterni:

I serramenti esterni sono in ferro e sono ammalorati

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Impianto elettrico: E' presente un impianto elettrico con punti luce e punti prese non a norma. Per le sue condizioni è necessario il rifacimento integrale.

Non è presente impianto idrico ed impianto di riscaldamento.

- Spogliatoi

Esposizione:

L'immobile ha uno sviluppo longitudinale con prospetto principale con affaccio a nord-ovest.

Altezza interna utile: L'altezza interna utile è pari a 3,00mt.

Strutture verticali:Il fabbricato ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture: I solai sono in latero-cemento con falda leggermente inclinata.

Manto di copertura:

la copertura esterna del tetto è costituita pannelli in alluminio coibentato e verniciato.

Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne sono finite con intonaco arricciato con un basamento di cemento liscio. Le pareti interne sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata.

Pavimentazioni: La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato,.

Infissi interni ed esterni:

Il fabbricato è privo di serramenti interni ed esterni

Impianto elettrico: E' presente un impianto elettrico con punti luce, punti prese e quadro elettrico a norma.

Impianto idrico: è presente l'impianto idrico-fognate non completato in quanto sono insellati soltanto i piatti doccia, mancano del tutto, sanitari, lavandini e rubinetteria. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria e di climatizzazione. L'immobile è allacciato alla rete fognaria, in comune con i lotti n.1/2 che convoglia nella fossa Imoff comune, installata nel terreno del lotto in oggetto.

- Rimessa per attrezzi agricoli:

Esposizione:

L'immobile ha uno sviluppo longitudinale con prospetto principale con affaccio a sud-ovest.

Altezza interna utile: L'altezza interna utile è pari a 3,00mt.

Strutture verticali: Il fabbricato ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture: I solai sono in latero-cemento con falda leggermente inclinata.

Manto di copertura:

la copertura esterna del tetto pannelli di alluminio coibentato e verniciato.

Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne sono finite con intonaco arricciato. La parete con esposizione a sud-est è rivestita da piastrelle in ceramica smaltata.

Pavimentazioni: La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato,.

Infissi interni ed esterni:

Il fabbricato è dotato di serramenti esterni in ferro, vi è una saracinesca in acciaio zincato, le finestre sono dotate di cancellate di sicurezza.

Impianto elettrico: E' presente un impianto elettrico con punti luce e punti prese.

Impianto idrico: è presente l'impianto idrico-fognate. L'immobile è allacciato alla rete fognaria, in comune con i lotti n.1/2 che convoglia nella fossa Imoff comune, installata nel terreno del lotto in oggetto.

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria e di climatizzazione.

-Tettoia fienile: la tettoia è costituita da una struttura in ferro verniciato fissata al terreno mediante un cordolo in cemento armato. La copertura è costituita da lastre di alluminio coibentato e verniciato. La pavimentazione è costituita da terreno battuto.

-Paddock: All'interno del paddok dove sono ubicati la stalla ed il deposito. Lo spazio è delimitato sul lato con esposizione sud-ovest, dove si trova l'ingresso alla zona, da una recinzione incompleta, costituita da un cordolo in mattoni di tufo intervallato da pali in legno, non è stata installata la rete. I rimanenti lati con delimitati da una rete in ferro zincato. Il terreno è occupato da alberi di pino.

-Campo di calcetto:

è costituito da una superficie in meteco, e recintato mediante una rete metallica, sorretta da pali in ferro verniciato. Su due lati è delimitato anche da cespugli di rose, contenuti in un'aiuola continua con bordi in mattoni di tufo. Il campo è dotato d'impianto di illuminazione notturna costituito da quattro pali della luce, sormontati da due fari ciascuno, posti ad i quattro lati del campo. Questi pali, sorreggono un'ulteriore rete di protezione.

- Maneggio ed area scoperta pertinenziale: la zona destinata a maneggio e l'aria scoperta pertinenziale, è in condizioni non utilizzo, con la superficie coperta da sterpaglia. Si rileva la presenza di alberi di ciliege.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\*\*  
, figlio dei soggetti eseguiti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE , DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

L'immobile risulta libero.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1968 al 29/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per intero	<b>Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di bari	29/03/1968		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Trani	11/04/1968	16144	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005 al 26/02/2016	***** proprietario per intero	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Michele Buquicchio	29/12/2005	33853	13184
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Bari	11/01/2006	1361	946
		<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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1968 al 29/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per intero.	<b>Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Bari	29/03/1968		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Trani	11/04/1968	16144	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005 al 26/02/2016	***** Proprietaria per intero.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Michele Buquicchio	29/12/2005	33853	13184
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Bari	11/01/2006	1361	946
		<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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE , DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1989 al 29/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per 1/2 Del Prete Matilde, nata a Bari il 30/07/1933, c.f. DPLMLD33L70A662K,	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Luigi Oliva	24/01/1989	13761	4737
		<b>Trascrizione</b>			

	proprietaria per 1/2	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Bari	23/02/1989	8139	6843
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005 al 12/01/2016	***** proprietario per intero	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Michele Buquicchio	29/12/2005	33853	13184
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	11/01/2006	1362	947
		<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;

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1989 al 29/12/2005	Stragapede Francesco, nato a Ruvo di Puglia il 10/03/1927 c.f. STRFNC27C10H645U, proprietario per 1/2 Del Prete Matilde, nata a Bari il 30/07/1933, c.f. DPLMLD33L70A662K, proprietaria per 1/2	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Luigi Oliva	24/01/1989	13761	4737
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Bari	23/02/1989	8139	6843
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005 al 12/01/2016	***** proprietario per intero	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Michele Buquicchio	29/12/2005	33853	13184

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bari	11/01/2006	1362	947
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1970 al 22/08/1979	P.lla 3286 sud 2:Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDTRS20L65I262N Pappalardo Gerardo nato ad Altamura il 04/04/1957 CF: PPPGRD57D4A225Q.	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/12/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	07/12/1990	44420	34235
		Registrazione			
Dal 12/07/1975 al 22/08/1979	P.lla 1206 sub 18:Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, nuda proprietà per 1/4, Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDTRS20L65I262N, nuda proprietà per 1/4 Pappalardo Gerardo nato ad Altamura il 04/04/1957 CF: PPPGRD57D4A225Q, nuda proprietà per 1/2.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Francesco Patella	12/08/1975	29180	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	18/07/1975	14028	12727
		Registrazione			
Dal 22/08/1979 al 03/03/1997	P.lla 3286 sub 2: Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, nuda proprietà per 1/3, piena proprietà per 2/3. Beneduce	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Francesco	22/08/1979	6245	

	Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDRS20L65I262N, diritto di usufrutto per 1/3.	Patella			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Gioia del Colle	12/09/1979	24102	20767
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 22/08/1979 al 03/03/1997</b>	Pll.a 1206 sub.18: Pappalardo Ferdinando, nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, nuda proprietà. Beneduce Tersea, nata a Sant Anastasia il 25/07/1920, CF: BNDRS20L65I262N, diritto di usufrutto.	<b>Cessione di Diritti consistenti nella nuda proprietà</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Francesco Patella	22/08/1979		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	12/09/1979	24103	20768
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Gioia del Colle	07/09/1979	6246	
<b>Dal 03/03/1997 al 12/01/2016</b>	<b>*****</b> , proprietà per intero	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Clemente Stigliano	03/03/1997	31594	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	07/03/1997	8229	6532
<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 26/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli per tutti i beni presenti nel lotto di vendita n.1:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 11/01/2006  
Reg. gen. 1363 - Reg. part. 168  
Quota: intera proprietà  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*  
Rogante: Dott. Michele Buchicchio  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 33854  
N° raccolta: 13185

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il comune di Bitonto è dotato di P.R.G. adeguato alla L.R. 56/80, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 24/07/98 e n. 79 del 14/09/99 e approvato con prescrizioni della Giunta Regionale n. 2263 del 23/12/03 e successivamente adeguato a tali prescrizioni con atti di Consiglio Comunale n. 26 del 11/02/04 e n. 106 del 30/09/04. Il bene in oggetto ricade nella zona omogenea E1 - verde agricolo. Il bene è da considerarsi regolare dal punto di vista Urbanistico avendo destinazione compatibile.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

.L'immobile non risulta agibile.

L'ultima pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto, ancora in essere è la SCIA n°156/2015 urbanistica, n°5/2015 SUAP, per la quale il Comune di Bitonto, Servizio per il Territorio ha espresso parere favorevole in data 29/09/2015. I lavori relativi alle opere indicate nella suddetta SCIA, alla data del sopralluogo, non erano completati.

Sul compendio immobiliare è in essere la concessione in sanatoria n.1491/03 che non ha ancora concluso il suo iter.

#### **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.

Lo stato dei luoghi attuale, corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione. I lavori relativi alle opere indicate nella suddetta SCIA, alla data del sopralluogo, non erano ancora del tutto completati.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - SP 89 - DIRETTRICE MARIOTTO - MELLITTO DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Il terreno ha destinazione catastale agricola, e ricade nella zona omogenea E1 del P.r.g. del Comune di Bitonto, è regolare dal punto di vista edilizio.

**BENE N° 3 - AGRITURISMO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE 89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Per quanto riguarda la porzione di immobile, definita catastalmente come "corpo C" fg.126 pll.a 4 sub.5, l'ultima pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto, ancora in essere, è la SCIA n°156/2015 urbanistica, n°5/2015 SUAP, per la quale il Comune di Bitonto, Servizio per il Territorio ha espresso parere favorevole in data 29/09/2015. I lavori relativi alle opere indicate nella suddetta SCIA, alla data del sopralluogo, non erano ancora completati.

Per la rimanente porzione di fabbricato adibito a ristorante, il fabbricato adibito a bar, spogliatoi e bagni e la piscina, costituenti unica particella catastale, fg.126, pll.a 122, è in essere la concessione in sanatoria n.1491/03 presentata in data 10.12.2004, che non ha ancora concluso il suo iter.

***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.

Rispetto a quanto assentito nelle sudette pratiche edilizie, la scrivente ha riscontrato alcune difformità nella divisione interna degli spazi che sono riportate in un elaborato grafico allegato alla presente relazione. Si precisa che il fabbricato ristorante, parte della presente stima, era oggetto di lavori di manutenzione che sembravano interrotti e non completati, pertanto il fabbricato non è agibile.

Al fine della trasferibilità dell'immobile è necessario redigere una nuova pratica edilizia che regolarizzi lo stato dei luoghi attuale e consenta il frazionamento del "corpo C" fg.126 pll.a 4 sub.5 e la sua fusione con la particella catastale pll.a 122, in oltre è necessario realizzare un ingresso che consenta l'accesso indipendente al bene attualmente possibile soltanto tramite la corte facente parte del lotto n.1

Per tenere presente, nella stima dell'immobile, il costo da sostenere per redigere la pratica edilizia da parte di un tecnico incaricato e per realizzare le opere che rendano il bene indipendente dal bene n.1 la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento sul valore di stima.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BITONTO (BA) - DIRETTRICE MARIOTTO -MELLITTO  
DENOMINATA VIA DELLE MATTINE**

---

Il terreno ha destinazione agricola, e ricade nella zona omogenea E1 del P.r.g. del Comune di Bitonto, è regolare dal punto di vista edilizio.

**BENE N° 5 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A BITONTO (BA) - STRADA PROVINCIALE  
89 DELLE MATTINE, DIRETTRICE MARIOTTO-MELLITTO**

---

Sul compendio immobiliare è in essere la concessione in sanatoria n.1491/03 che non ha ancora concluso il suo iter.

La rimessa per attrezzi agricoli ed il campo di calcetto sono stati autorizzati mediante Concessione Edilizia n.65/95 rilasciata dal comune di Bitonto in data 20/04/1995.

La stalla ed il relativo porticato sono stati autorizzati mediante Concessione Edilizia n.613/92 rilasciata dal comune di Bitonto in data 03/03/1993.

***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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle ultime autorizzazioni.

Alla data del sopralluogo la scrivente ha rilevato la presenza, di un piccolo fabbricato di superficie netta di 45mq, costruito in aderenza al fabbricato denominato "rimessa" destinato a spogliatoio a servizio del campo di calcetto; all'interno dell'area recintata destinata a paddok, vi è una tettoia realizzata in scatolato metallico destinata a fienile della superficie complessiva di 114mq; Infine è stato realizzato un ampliamento del porticato prospiciente la stalla di circa 17,00mq.

Tutto quanto sopra descritto non è autorizzato mediante le su citate pratiche edilizie.

Al fine della trasferibilità dell'immobile, la scrivente ritiene che sia necessario demolire il fabbricato destinato a spogliatoio, e la tettoia metallica destinata a fienile.

Per quanto riguarda l'ampliamento del portico della stalla si ritiene di redigere una pratica edilizia che la regolarizzi sotto il profilo edilizio, per poter procedere successivamente all'accatastamento.

Per tenere presente, nella stima dell'immobile, dei costi da sostenere per la demolizione del fabbricato irregolare e per redigere la pratica edilizia e catastale da parte di un tecnico incaricato per regolarizzare la tettoia, la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento sul valore di stima.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 6** - Locale Commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Mestre n.38

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

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

- \*\*\*\*\*  
(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### CONFINI

---

Il bene confina a nord est con corso Umberto I° ed un fabbricato, costruito in aderenza, identificato al fg.161 p.la 3396; a nord-ovest con due fabbricati, costruiti in aderenza, identificati al fg.161 p.lle 3510-3511; a sud ovest con via Mestre, a sud-est con via Torino.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (p.la 3286)	145,00 mq	159,50 mq	1,00	159,50 mq	3,94 m	terra
locale tecnico (p.la 3286)	24,00 mq	26,40 mq	0,15	3,96 mq	0,00 m	interrato
Locale commerciale (1206)	166,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	3,50 m	terra

vano ammezzato	16,90 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	1,80 m	ammezzato
vano ammezzato	9 mq	10 mq	0,15	1,5 mq	1,40 m	ammezzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>346,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>346,16 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1975 al 12/08/1975	Lacalamita Raffaella, nata ad Altamura il 22/05/1909, CF: LCLRFL09E62A225X, proprietaria per 1/2. Moramarco Vincenzo, nato ad Altamura il 02/01/1907, CF:MEMVCN07A02A225W, proprietario per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 1206, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 315 Piano T-S1
Dal 12/08/1975 al 22/08/1979	Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, proprietà per 1/2 Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDTRS20L65I262N, usufrutto Pappalardo Gerardo nato ad Altamura il 04/04/1957 CF: PPPGRD57D4A225Q, proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 161, Fg. 1206, Part. 18 Categoria C2
Dal 23/07/1979 al 22/08/1979	Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, proprietario per 1/2 Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDTRS20L65I262N, nuda proprietà Pappalardo Gerardo nato ad Altamura il 04/04/1957 CF: PPPGRD57D4A225Q, proprietà per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 3286, Sub. 2 Categoria D1
Dal 22/08/1979 al 16/01/1997	P.la 3286 sub 2: Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, proprietà per 1/1, . Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDTRS20L65I262N, diritto di usufrutto per 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 3286, Sub. 2 Categoria D1
Dal 22/08/1979 al 03/03/1997	Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, intera proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 1206, Sub. 18 Categoria C2
Dal 16/01/1997 al 03/03/1997	P.la 3286 sub 2: Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, nuda proprietà per 1/1. Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDTRS20L65I262N, diritto di usufrutto per 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 3286, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 136

Dal 03/03/1997 al 08/04/1997	***** proprietà per intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 1206, Sub. 18 Categoria C2
Dal 03/03/1997 al 08/04/1997	***** , proprietà per intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 3286, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 136 Graffato T
Dal 08/04/1997 al 27/04/2016	***** , proprietà per intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 1206, Sub. 18 Categoria C1 Cl.4, Cons. 151 Rendita € 2.799,66 Piano T
Dal 08/04/1997 al 27/04/2016	***** , proprietà per intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 161, Part. 3286, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 144 Rendita € 2.669,88 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono al quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	161	3286	2		C1	4	144		2669,88	T-S1	
	161	1206	18		C1	4	151		2799,66	T	

### Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la parte del bene identificata catastalmente al fg. 161 p.lla 3286 sub 2 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda la parte del bene identificata catastalmente al fg. 161 p.lla 1206 sub 18 non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Infatti la scrivente ha riscontrato la presenza di un tramezzo, realizzato in cartongesso che separa una piccola zona destinata a deposito, dove è posta la cella frigorifera ed il resto del locale.

Ai fini del trasferimento dell'immobile, sarà necessario redigere un dofa che aggiorni la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in stato conservativo regolare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale commerciale ha esposizione principale, dove hanno affaccio la maggior parte delle vetrine, a sud-ovest su via Mestre, altro affaccio è su via Tornio, con esposizione sud-est.

Altezza interna utile:

L'altezza interna utile, per la porzione di immobile corrispondente alla pll.a 3286 sub.2 a 3,94 m, per la porzione di immobile corrispondente alla pll.a 1206 sub 18 a 3,50 m.

Strutture verticali:

la porzione di immobile corrispondente alla pll.a 3286 sub.2 a 3,94 m, ha struttura portante mista con muri perimetrali portanti e travi e pilastro; la porzione di immobile corrispondente alla pll.a 3286 sub 18 ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono in latero-cemento.

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne dell'immobile corrispondente alla pll.a 3286 sub.2 sono realizzate in mattoni di tufo, rivestite d'intonaco e tinteggiate con pittura da esterni al quarzo di colore chiaro, il basamento ha un rivestimento in cemento, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro ad eccezione della zona servizi che ad pareti in tufo e sono rivestite da piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro.

Le pareti esterne dell'immobile corrispondente alla pll.a 1206 sub.18 sono realizzate in mattoni di laterizio, rivestite di intonaco e tinteggiate con pittura da esterni al quarzo di colore chiaro, il basamento ha un rivestimento in lastre di tavertino che copre quasi interamente il piano terra, la parete interna che divide il locale commerciale da una piccola zona deposito, dove è posta anche una cella frigorifera, è realizzata in cartongesso ed è tinteggiata di colore chiaro;

Pavimentazioni:

La pavimentazione del locale commerciale è costituita da lastre di pietra di Apricena levigate in opera, la zona dei servizi ed il locale ammezzato sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato con effetto granito.

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi esterni sono realizzati con profili di allungo anodizzato di colore scuro. Le vetrine sono dotate di serrande di acciaio zincato verniciato e le finestre sono dotate di cancellate di sicurezza in ferro verniciato.

Gli infissi interni sono di due tipologie: la zona servizi ha porte in legno noce tanganiika la zona deposito e ammezzato ha porte in legno laccato di colore scuro.

Impianto elettrico: il locale commerciale è dotato di impianto elettrico sottotraccia trifase.

Impianto idrico: Il locale è dotato di impianto idrico-fognante ed è allacciato alla rete idrica e fognante cittadina

Impianto gas: Il locale non è allacciato alla rete comunale del gas naturale.

Impianto di riscaldamento e climatizzazione. Il locale è privo di impianto di riscaldamento del tipo tradizionale ma è dotato sistema di climatizzazione costituito da un impianto del tipo split nella porzione di immobile corrispondente alla p.lla 3286 sub 2, e dle tipo canalizzato nella porzione di immobile corrispondente alla p.lla 1206 sub. 18. Un'unità esterna motocondensante è staffata sul prospetto esterno dell'immobile una seconda unità esterna è posta all'interno dell'immobile corrispondente alla p.la 1206 sub.18 e scambia con l'esterno mediante una griglia metallica.

Locali di servizio: il locale commerciale è dotato di un vano tecnico posto nel piano interrato della porzione di immobile corrispondente all'unità catastale alla p.lla 3286 sub. 2, dove sono posti i motori ed i compressori dei frigoriferi presenti all'intero del locale commerciale. Vi si accede mediante una porta in ferro di ridotte dimensioni posta all'esterno del fabbricato su via Mestre. I suddetti locali tecnici sono dotati di aerazione diretta mediante delle grate poste sul marciapiede antistante il locale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da alla società ~~“Società S.p.A.”~~, con sede in via Mestre n.38, di cui il sig. ~~“Giovanni Gerardo, nato ad Altamura (Ba) ed in residenza, C.F. GERMALD126225K”~~ e amministratore unico , a mezzo contratto di comodato d'uso stipulato in data 06/04/2016.

All'intero dei locali è presente un supermercato di medie dimensioni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1970 al 22/08/1979	P.lla 3286 sud 2:Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDRS20L65I262N Pappalardo Gerardo nato ad Altamura il 04/04/1957 CF: PPPGRD57D4A225Q.	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/12/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	07/12/1990	44420	34235
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Altamura	03/12/1970	174	150		
Dal 12/07/1975 al 22/08/1979	P.la 1206 sub 18:Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, nuda proprietà per 1/4, Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDRS20L65I262N, nuda proprietà per 1/4 Pappalardo Gerardo nato ad Altamura il 04/04/1957 CF: PPPGRD57D4A225Q, nuda proprietà per 1/2.	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Francesco Patella	12/08/1975	29180	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	18/07/1975	14028	12727
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>22/08/1979</b> al <b>03/03/1997</b>	P.lla 3286 sub 2: Pappalardo Ferdinando nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, nuda proprietà per 1/3, piena proprietà per 2/3. Beneduce Teresa, nata a Sant'Anastasia il 25/07/1920, CF:BNDRS20L65I262N, diritto di usufrutto per 1/3.	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Francesco Patella	22/08/1979	6245	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Gioia del Colle	12/09/1979	24102	20767
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>22/08/1979</b> al <b>03/03/1997</b>	P.lla 1206 sub.18: Pappalardo Ferdinando, nato ad Altamura il 05/06/1955 CF: PPPFDN55H05A225K, nuda proprietà. Beneduce Tersea, nata a Sant Anastasia il 25/07/1920, CF: BNDTRS20L65I262N, diritto di usufrutto.	<b>Cessione di Diritti consistenti nella nuda proprietà</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Francesco Patella	22/08/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	12/09/1979	24103	20768
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Gioia del Colle	07/09/1979	6246			
Dal <b>03/03/1997</b> al <b>12/01/2016</b>	***** proprietà per intero	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Clemente Stigliano	03/03/1997	31594	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	07/03/1997	8229	6532
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 26/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Bari il 19/10/2012  
Reg. gen. 39847 - Reg. part. 4759  
Importo: € 123.804,06  
A favore di Equitalia Sud s.p.a.  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 61.902,03  
Note: La suddetta ipoteca legale grava soltanto sull'immobile identificato catastalmente al fg. 161, pll.a 3286 sub.2

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamira è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, e stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

Le unità immobiliari in oggetto ricadono nella zona omogenea A2, zona di rispetto al centro storico,, pertanto sono regolari dal punto di vista urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Lo stato dei luoghi attuale dell'immobile è legittimato mediante la Concessione Edilizia n.139 dell'anno 1997 in variante alla C.E. n.301 del 26.11.1996.

L'immobile è regolare dal punto di vista edilizio.

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Locale Terraneo ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

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

\*\*\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

L'immobile confina a sud con la strada santa Rita, ad ovest con i fabbricati identificati catastalmente p.lle 4057 e 2331, a nord con il fabbricato identificato catastalmente p.lla 2108, ad ovest con il fabbricato identificato catastalmente con 1847, con il quale condivide il portone ed il vano scala.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	62,00 mq	68,20 mq	1,00	68,20 mq	3,58 m	terra
deposito	50,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	0,00 m	interrato

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>81,95 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>81,95 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2004 al 15/07/2004	<del>Dante Nicola, nato ad Altamura, il 24/04/1931, CF: DCLNCL31DE11225T, proprietà per 1/2 Dileo Maria, nato ad Altamura il 21/08/1933, CF: DILMR193M61A225H, proprietà per 1/2.</del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 4244, Sub. 1 Categoria F3 Piano T-S1
Dal 15/07/2004 al 27/04/2016	***** proprietaria per l'intero.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 4244, Sub. 1 Categoria F3 Piano T-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Essendo un immobile in costruzione non è presente la planimetria catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	4244	1		F3					T-S1	

### Corrispondenza catastale

Le ricerche effettuate dalla scrivente presso L'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, non hanno prodotto la planimetria catastale del bene in quanto esso è in categoria F3, unità immobiliare in costruzione.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava allo stato rustico, ed in stato conservativo regolare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale ha unica esposizione a sud, su via santa Rita.

L'altezza interna utile, è pari a 3,50mt, si precisa che l'immobile è allo stato rustico, pertanto l'altezza finita dovrebbe essere pari a 3,4° mt circa.

Strutture verticali:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono realizzati in latero-cemento.

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne dell'immobile sono realizzate in mattoni di tufo, rivestite di intonaco e tinteggiate con pittura da esterni al quarzo di colore chiaro, sebbene l'unico prospetto dell'immobile è occupato quasi completamente dal vano di accesso; le pareti interne sono realizzate in mattoni di tufo e sono prive d'intonaco.

Pavimentazione interna: l'immobile è privo di pavimentazione, il piano di calpestio è costituito dalla caldana del solaio

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi esterni, che chiudono i due vani di accesso al locale sono costituiti da serrande di acciaio zincato sono sistema di apertura elettrificato. L'immobile è privo di infissi interni

Impianto elettrico: il locale è privo di impianto elettrico.

Impianto idrico: Il locale è dotato di predisposizione dell'impianto fognante.

Impianto gas: Il locale non è allacciato alla rete comunale del gas naturale.

Impianto di riscaldamento e climatizzazione: Il locale è privo di impianto di riscaldamento e di impianto di climatizzazione.

Vano scala: il piano terreno e il piano interrato sono privi di scala privi collegamento, sono presenti due botole sul solaio che costituisce il pavimento del piano terra ed il soffitto del piano interrato. Al piano interrato si accede mediante una scala a pioli in ferro.

Soppalco: al piano terra, nella parte opposta all'ingresso, è presente un soppalco realizzato mediante travetti in ferro, infissi alle pareti perpendicolari all'ingresso, e fogli di mdf. Il soppalco è profondo 2mt circa ha una superficie di mq 11,00.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta utilizzato come deposito dal soggetto esecutato e la sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1989 al 15/07/2004	<del>Basile Nicola, nato ad</del> Altamura, il 24/04/1931, <del>CF: D5BNOL51BZ4R2231,</del> proprietà per 1/2. <del>Dilco</del> Maria, nata ad Altamura il 21/08/1933, CF: <del>DLHRA33M61A225H,</del> proprietà per 1/2.	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		N. Berloco	31/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	25/02/1989	8638	7205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/07/2004 al 12/01/2016	***** , proprietaria per l'intero.	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.sa Patrizia Speranza	15/07/2004	54761	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	26/07/2004	37792	25396
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Bari il 26/01/2007  
 Reg. gen. 6053 - Reg. part. 902  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Rogante: Patrizia Speranza  
 Data: 23/01/2007  
 N° repertorio: 64948

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 05/01/2011  
Reg. gen. 276 - Reg. part. 61  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Dott. Clemente Stigliano  
Data: 29/12/2010  
N° repertorio: 60717  
N° raccolta: 21309

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamira è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

L'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona omogenea, B2 completamento, pertanto sono regolari dal punto di vista urbanistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato mediante la Concessione Edilizia n.168/1989 del 01.03.1990

Non è presente ne un certificato di fine lavori, ne l'agibilità.

### **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.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava allo stato rustico. La scrivente ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima autorizzazione. E' presente un locale interrato di circa 50mq destinato ad uso deposito ed un soppalco di circa 11mq non presenti nella concessione edilizia.

Date le caratteristiche del vano, il deposito a piano interrato e sanabile mediante la redazione di un accertamento di conformità ai sensi dell' art. 36 del D.p.r. 380/01. Per il soppalco è prevista la demolizione.

Per tenere presente, nella stima dell'immobile, dei costi da sostenere per redigere la pratica edilizia e catastale da parte di un tecnico incaricato per la regolarizzazione delle difformità rispetto alla concessione edilizia, la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento sul valore di stima.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n°7

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

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

- \*\*\*\*\*  
(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### CONFINI

L'immobile confina a sud con la strada santa Rita, ad ovest con i fabbricati identificati catastalmente p.lle 4057 e2331, a nord con il fabbricato identificato catastalmente p.lla 2108, ad ovest con il fabbricato identificato catastalmente con 1847, con il quale condivide il portone ed il vano scala.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,93 mq	64,70 mq	1,00	64,70 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	5,42 mq	5,42 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	primo
loggia	2,73 mq	2,73 mq	0,35	0,96 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,01 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2004 al 15/07/2004	<del>Basile Nicola, nato ad Altamura, il</del> 24/04/1984, CF: <del>D8LNGL841D21A225T</del> , proprietà per 1/2. <del>Dileo Maria, nata ad</del> Altamura il 21/08/1933, CF: <del>D2LHRA155M01A223H</del> , proprietà per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 4244, Sub. 2 Categoria F3 Piano 1
Dal 15/07/2004 al 27/04/2016	***** proprietaria per l'intero.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 4244, Sub. 2 Categoria F3 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	158	4244	2		F3					1		

### Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Essendo un immobile in costruzione non è presente la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile era allo stato rustico.

## PARTI COMUNI

L'immobile, ha in comune con gli appartamenti appartenenti alla stessa fabbricato gli appartamenti facenti parte del fabbricato in aderenza sul lato est, identificato catastalmente p.lla 1847, il protone d'ingresso, il piccolo androne che conduce alla scala di distribuzione dei vari piani. Si precisa che le sudescritte parti comuni sono parte del fabbricato identificato catastalmente p.lla 1847.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul balcone con affaccio su strada santa Rita, è posta la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento all'appartamento posto al primo piano del fabbricato attiguo, identificato catastalmente p.lla 1847 sub.2.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento ha unica esposizione a sud, su via santa Rita.

L'altezza interna attualmente è pari a 3,12mt; essendo l'immobile allo stato rustico, l'altezza interna utile, una volta realizzate le finiture sarà pari a 3,00mt

Strutture verticali:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono realizzati in latero-cemento.

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne dell'immobile sono realizzate in mattoni di tufo, rivestite d'intonaco e tinteggiate con pittura da esterni al quarzo di colore chiaro; le pareti interne sono realizzate in mattoni di tufo e sono prive d'intonaco.

Pavimentazione interna: l'immobile è privo di pavimentazione, il piano di calpestio è costituito dalla caldana del solaio.

Infissi interni ed esterni:

L'immobile è privo di infissi esterni ed infissi esterni, ad eccezione della porta d'ingresso che è del tipo di sicurezza con struttura in acciaio e pannelli di finitura interni ed esterni in legno naturale.

La balaustra del balcone è realizzata in ferro.

Impianto elettrico: L'appartamento è dotato di una predisposizione per l'impianto elettrico costituito da tubazioni di tubo corrugato.

Impianto idrico: Il locale è dotato di predisposizione dell'impianto fognante.

Impianto gas: Il locale non è allacciato alla rete comunale del gas naturale.

Impianto di riscaldamento e climatizzazione: Il locale è privo di impianto di riscaldamento e di impianto di climatizzazione.

Portone e vano scala: il portone di accesso ed il vano scala che conducono all'ingresso dell'appartamento fanno parte dell'edificio costruito in aderenza sul lato est, realizzato precedentemente al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto.

Il portone d'ingresso è realizzato con profili di alluminio anodizzato a doppio colore, il vano scala è rifinito da un intonaco arricciato intervallato da righe verticali, i gradini della scala, il piccolo ingresso ed i pianerottoli di sosta dei vani piani sono rivestiti di pietra locale. La ringhiera corrimano delle scale è realizzata in legno verniciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1989 al 15/07/2004	<p><del>Dashe Nicola, nato ad Altamura, il 24/04/1931, CF: <del>BSLNCL51DZ4A2Z31</del>, proprietà per 1/2. Dileo Maria, nata ad Altamura il 21/08/1933, CF: <del>DLIMBA33M61A235H</del>, proprietà per 1/2.</del></p>	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		N. Berloco	31/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	25/02/1989	8638	7205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/07/2004 al 12/01/2016	<p>***** proprietaria per l'intero.</p>	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.sa Patrizia Speranza	15/07/2004	54761	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	26/07/2004	37792	25396
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 26/01/2007  
Reg. gen. 6053 - Reg. part. 902  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Patrizia Speranza  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 64948

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 05/01/2011  
Reg. gen. 276 - Reg. part. 61  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Dott. Clemente Stigliano  
Data: 29/12/2010  
N° repertorio: 60717  
N° raccolta: 21309

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamura, approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, e stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

L'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona omogenea , B2 completamento, pertanto sono regolari dal punto di vista urbanistico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato mediante la seguente concessione: Concessione Edilizia n.168/1989 del 01.03.1990

Non è presente ne un certificato di fine lavori, ne l'agibilità.

### **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.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava allo stato rustico, con una divisione interna difforme da quanto rappresentato nella suddetta concessione.

Sarà necessario redigere una Cil che regolarizzi la nuova distribuzione interna.

Per tenere presente, nella stima dell'immobile, dei costi da sostenere per redigere la pratica edilizia e catastale da parte di un tecnico incaricato per la regolarizzazione delle difformità rispetto alla concessione edilizia, la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento sul valore di stima.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fondo ubicato a Altamura (BA) - contrada Visceglie snc, strada provinciale 18 direttrice Altamura - Cassano delle Murge

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)
- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### CONFINI

Il fondo agricolo confina a nord-ovest con la p.lla catastale n.211, a nord-set con la p.lla catastale n.246, a sud est con la p.lla catastale n.210ed infine a sud-ovest confina con la strada interpoderale che da dalla sp.18 conduce al fondo.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo -orto	2000,00 mq	2000,00 mq	1,00	2000,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo - seminativo	4096,00 mq	4096,00 mq	1,00	4096,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6096,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6096,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1949 al 10/07/1991	Petruzzellis Francesco, nato a Cassano delle Murge, CF: PTRFNC46H15B998X, livellario per 3/4 Petruzzellis Savino nato a Cassano delle Murge il 15/10/1923, CF: PTRSVN23R15B998V, livellario per 1/4.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 60 96 Reddito agrario € 11,02
Dal 10/07/1991 al 10/07/1991	Mele Anna, nata a Capurso il 01/03/1921, CF:MLENNA21C41B716Q, livellario per 4/48. Petruzzellis Antonio, nato a Valenzano il 17/05/1960, cf: PTRNTN60E17L571N, livellario per 2/48; Petruzzellis Filomena, nata a Cassano delle Murge, il 01/04/1954, cf: PRTFMN54D41B9980, livellario per 2/48; Petruzzellis Francesco, nato a Cassano delle Murge, CF: PTRFNC46H15B998X, livellario per 38/48 Petruzzellis Giuseppe, nato a Cassano delle Murge il 08/04/1957, cf: PTRGPP57D08B998U, livellario per 2/48.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 60 96 Reddito agrario € 11,02
Dal 10/07/1991 al 10/04/1995	Mele Anna Petruzzellis Antonio Petruzzellis Filomena Petruzzellis Francesco Petruzzellis Giuseppe	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 211 Reddito agrario € 12,39
Dal 10/04/1995 al 06/08/1998	Moramarco Felicia, nata ad Altamura, il 25/02/1955, CF:MRMFLC55B65A225R, proprietaria per 2/4; Basile Carlo, nato ad Altamura, il 14/08/1959, CF: BSLCRL59M14A225J, proprietario per 1/4 Terlizzi Maria, nata ad Altamura il 03/02/1960, CF: TRLMRA60B43A225X; proprietaria per 1/4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 60 96 Reddito agrario € 11,02
Dal 06/08/1998 al 24/05/2004	Castoro Vito, nato ad Altamura il 13/04/1949, CF: CSTVTI49D13A225D, proprietario per l'intero.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 211, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 60 96 Reddito agrario € 11,02
Dal 24/05/2004 al 27/04/2016	*****, proprietà per 1/2, Basile *****, proprietaria per 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 211 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 00 Reddito agrario € 11,29
Dal 24/05/2004 al 27/04/2016	***** proprietà per 1/2, ***** proprietaria per 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 40 96 Reddito agrario € 7,40
Dal 22/11/2011 al 27/04/2016	***** , proprietà per 1/2, *****, proprietaria per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 600, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 41mq Rendita € 116,46 Piano T

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	600	1		C2	5	41mq		116,46	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
58	211				Orto	2	00 20 00	25,82	11,29		
58	211				Seminativo arborato	5	00 40 96	8,46	7,4		

### **Corrispondenza catastale**

L'immobile identificato catastamente con la p.lla 600 sub. 1, non ha planimetria catastale, poichè l'immobile è stato censito d'ufficio. La categoria e la superficie catastale non sono corrispondenti allo stato dei luoghi, infatti, alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava allo stato di rudere, pertanto non è stato possibile verificare la corrispondenza tra la superficie catastale e lo stato dei luoghi.

Il terreno è distinto in due differenti colture, seminativo arborato ed orto, queste qualità diversità colturale non corrispondono allo stato dei luoghi; infatti il terreno ha piantumato in modo con Alberi di Ulivo e ed mandorlo, pertanto ha soltanto qualità colturale seminativo arborato.

In ragione di ciò sarà necessario redigere un aggiornamento catastale che ne rettifichi la qualità ed il relativo reddito.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo il fondo agricolo risultava in uno stato conservativo mediocre.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno in oggetto è costituito da una unità catastale di complessivi 6.096 mq. Il terreno si trova in prossimità della strada provinciale 18 che da Altamura conduce a Cassano delle Murge, lontano dal centro abitato. L'accesso avviene mediante una strada sterrata interpodereale. Il terreno è recintato su tre lati mediante un muretto in pietra a secco dissestato in alcuni punti, la recinzione è priva di cancello d'ingresso. Il terreno si trova in una zona collinare in prossimità di una zona boschiva, la superficie ha una pendenza lungo l'asse nord-est, sud-ovest, con l'accesso posto sul lato sud-ovest, più alto. Il terreno è piantumato con alberi a medio fusto di ridotte dimensioni, ulivi e mandorli, alla data del sopralluogo era disseminato di erbe infestanti e gli alberi apparivano non potati. Si è rilevata la presenza di alcune rocce affioranti e di petrame disseminato. Sul fondo agricolo è presente una piccola

costruzione allo stato di rudere. Detta costruzione sebbene identificata catastalmente in categoria C/2, alla data del sopralluogo era costituita da un muro in pietra, di altezza di 1,2 mt circa, che delimitava uno spazio rettangolare; a questo muro era ancorata un telaio in travi e pilastri di ferro zincato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/04/1995</b> al <b>28/08/1998</b>	Moramarco Felicia, nata ad Altamura, il 25/02/1955, CF:MRMFLC55B65A225R, proprietaria per 2/4; Basile Carlo, nato ad Altamura, il 14/08/1959, CF: BSLCRL59M14A225J, proprietario per 1/4 Terlizzi Maria, nata ad Altamura il 03/02/1960, CF: TRLMRA60B43A225X; proprietaria per 1/4	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Francesco Mazza	10/04/1995	2627	1059
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	29/04/1995	12832	10690
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/08/1998</b> al <b>24/05/2004</b>	Castoro Vito, nato ad Altamura il 13/04/1949, CF: CSTVTI49D13A225D, proprietario per l'intero. Loiudice Angela, nata ad Altamura il 29/10/1952, coniuge in regime di comunione dei beni.	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.ssa Patrizia Speranza	06/08/1998	14931	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	28/08/1998	27122	19366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/05/2004</b> al <b>26/02/2016</b>	***** , proprietà per 1/2, ***** proprietaria per 1/2	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.ssa Patrizia Sperana	24/05/2004	53879	11985
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	08/06/2004	29331	19993

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamura è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, e stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

Il terreno in oggetto ricade nella zona omogenea, agricola E3, pertanto è regolare dal punto di vista urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il terreno ha destinazione agricola, e ricade nella zona omogenea E3 del P.r.g. del Comune di Altamura,

Dal certificato di destinazione urbanistica, si evince che, la superficie complessiva è inferiore all'unità minima d'intervento, pertanto non è possibile la realizzazione di manufatti.

Sul fondo agricolo è presente una piccola costruzione allo stato di rudere. Detta costruzione sebbene identificata catastalmente in categoria C/2, alla data del sopralluogo era costituita da un muro in pietra, di altezza di 1,2 mt circa, che delimitava uno spazio rettangolare; a questo muro era ancorata un telaio in travi e pilastri di ferro zincato.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, non sono stati reperiti titoli edilizi che legittimano detto immobile.

Pertanto il il fondo, nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, potrà essere trasferito, sebbene sia presente un manufatto che costituisce un illecito edilizio ed urbanistico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 6

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Altamura (BA) - Contrada Moscatella, Strada Provinciale 151 Altamura-Ruvo di Puglia

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*

70022 - Altamura (BA)

- \*\*\*\*\*

70022 - Altamura (BA)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Altamura (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: 82002590725

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

- \*\*\*\*\* (Diritto del livellario 1/2)
- \*\*\*\*\* (Diritto del livellario 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

Il terreno confina a nord-est con la p.lla 247, ad est con la p.lla 425, a sud con le p.lle 262/245/244/401; ad ovest con la p.lla 262.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6255,00 mq	6255,00 mq	1,00	6255,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	6255,00 mq	6255,00 mq	1,00	6255,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	6255,00 mq	6255,00 mq	1,00	6255,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18765,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18765,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1976 al 05/03/1992	Girardi Massimo, nato ad Altamura il 06/03/1926, CF: GRRMSM26C06A225X, livellario	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 198 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 62 55 Reddito agrario € 11,31
Dal 31/05/1976 al 05/04/1992	Girardi Luca, nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: GRRLCU28L28A225E, livellario; Comune di Altamura, 82002590725, diritto del conducente.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 62 55 Reddito agrario € 11,31
Dal 31/05/1976 al 04/08/1993	Girardi Oronzo, nato ad Altamura il 23/12/1930, CF: GRRRNZ30T23A225W, livellario Comune di Altamura, 82002590725, diritto del conducente.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 62 55 Reddito agrario € 11,31
Dal 05/03/1992 al 27/04/2016	*****, livellario; Comune di Altamura, 82002590725, diritto del conducente.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 62 55 Reddito agrario € 11,31
Dal 05/03/1992 al 27/04/2016	*****, livellario in regime di comunione dei beni, *****, livellario in regime di comunione dei beni. Comune di Altamura, 82002590725, diritto del conducente.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 198 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 62 55 Reddito agrario € 11,31
Dal 04/08/1993 al 27/04/2016	*****, livellario in regime di comunione dei beni, *****, livellario in regime di comunione dei beni. Comune di Altamura, 82002590725, diritto del conducente.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 62 55 Reddito agrario € 11,31

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	199				Seminativo	5	00 62 55	12,92	11,31	
69	198				Seminativo	5	00 62 55	12,92	11,31	

69	35				Seminativo	5	00 62 55	12,92	11,31	
----	----	--	--	--	------------	---	----------	-------	-------	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava in uno stato conservativo regolare,

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Sulle particelle catastali identificative del terreno in oggetto grava il Diritto del Conducente in favore del Comune di Altamura.

Per cancellare questo diritto, sarà necessario richiedere al comune di Altamura di affrancare il livellario gratuitamente, rilasciando una dichiarazione scritta dall'organo competente e da depositare presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno in oggetto è diviso in tre unità catastali di 6.255mq ciascuno. Il terreno si trova in prossimità della strada provinciale 151 che da Altamura conduce a Ruvo di Puglia, è non è lontano dal centro abitato. L'accesso avviene mediante una strada sterrata interpoderale, è privo di recinzioni. Il terreno si trova in una zona collinare a circa 500 mt s.l.m., la sua superficie ha una pendenza lungo l'asse nord-ovest sud-est, che non pregiudica la possibilità di coltivalo. La qualità catastale, seminativo, coincide con la coltura reale. Alla data del sopralluogo il terreno risultava, in buone condizioni di manutenzione, infatti era arato ma non coltivato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il terreno argiclo è condotto dal sig. \*\*\*\*\*

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>05/03/1992</b> al <b>26/02/2016</b>	***** , proprietà per 1/2, *****proprietaria per 1/2	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Clemente Stigliano	05/03/1992	21595	4198
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	02/04/1992	12833	10691
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Gioia del Colle	23/03/1992	2266	
Dal 05/03/1992 al 26/02/2016	*****, proprietà per 1/1.	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Clemente Stigliano	05/03/1992	21594	4197
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	02/04/1992	12832	10690
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Gioia del Colle	23/03/1992	2265	
Dal 04/08/1993 al 26/02/2016	***** , proprietà per 1/2, ***** proprietaria per 1/2	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Clemente Stigliano	04/08/1993	25696	4890
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	18/08/1993	27588	21489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Il primo atto di donazione afferisce alla p.lla 199 del catasto terreni,

Il secondo atto di compravendita afferisce alla p.lla 198 del catasto terreni

Il terzo atto di compravendita afferisce alla p.lla 35 del catasto terreni

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamura è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, e stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

Il terreno in oggetto ricade nella zona omogenea , agricola E1, pertanto è regolare dal punto di vista urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il terreno ha destinazione agricola, e ricade nella zona omogenea E1 del P.r.g. del Comune di Altamura,

Dal certificato di destinazione urbanistica, si evince che, la superficie complessiva è superiore all'unità minima d'intervento, pertanto è possibile la realizzazione di un fabbricato con destinazione a servizio dell'attività agricola, anche residenziale.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 7

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via San Tommaso n.24

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*

70022 - Altamura (BA)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ~~Ciriaco Lucio (Uso fatto 1/2)~~  
Codice fiscale: ~~6661GU22T41A2256~~  
via san Tommaso 24  
70022 - Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 01/12/1933
- ~~Ciriaco Lucio (Uso fatto 1/2)~~  
Codice fiscale: ~~6661GU22T41A2256~~  
via san Tommaso 24  
70022 - Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 28/07/1928

Digita qui il testo

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

- \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, confina a nord-est con via San Tommaso, ad est-nord con via Pastrengo, a sud ovest con i fabbricati che hanno come identificativo catastale p.lle 1482/1472, infine a ovest-sud con il fabbricato avente come identificativo catastale p.la 1369.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazionr	100,68 mq	110,68 mq	1,00	110,68 mq	3,28 m	primo
balconi	13,09 mq	13,09 mq	0,25	3,27 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2000 al 14/03/2002	<del>Giuseppina Lupo, nata ad Altamura il 28/07/1928, CF: GRRLCU20L20A225E, proprietà per 1/2, Giuseppina Lupo, nata ad Altamura il 01/12/1933, CF: GGGLCU93T11A225E, proprietà per 1/2.</del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1375, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 14/03/2002 al 27/04/2016	***** nuda proprietà per 1/2, <del>Giuseppina Lupo, nata ad Altamura il 28/07/1928, CF: GRRLCU20L20A225E, usufrutto per 1/2, Giuseppina Lupo, nata ad Altamura il 01/12/1933, CF: GGGLCU93T11A225E, usufrutto per 1/2.</del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1375, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 356,36 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	158	1375	2		A4	3	6 vani	119mq	356,36	1		

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono corrispondenti.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile, sebbene avesse finiture riconducibili agli anni '60 del secolo scorso, risultava in uno stato conservativo regolare.

## PARTI COMUNI

Sono comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato, l'androne d'ingresso, il vano scala, il lastrico solare ed il pozzo adibito a riserva idrica, ubicato sotto il vano a piano terra, avente accesso al civico 26 di san Tommaso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento ha unica esposizione a sud, su via santa Rita.

L'altezza interna attualmente e pari a 3,06mt;

Strutture verticali:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura portante in muratura per il piano terra ed il primo piano, I piani superiori hanno struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono realizzati in latero-cemento.

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne dell'immobile sono realizzate in mattoni di tufo, rivestite di intonaco e tinteggiate con pittura da esterni al quarzo di colore chiaro; le pareti interne sono realizzate in mattoni di tufo rivestite d'intonaco d'intonaco e tinteggiate, il bagno ha rivestimento in ceramica monocottura smaltata per un'altezza di 2,2 mt, la cucina ha rivestimento di ceramica monocottura smaltata per un'altezza di 1,5mt solo su due lati.

Pavimentazione interna: l'immobile è pavimentato con lastre di pietra locale lavigate in opera dello stesso tipo di quelle che rivestono le scale ed il vano scala del fabbricato. Il bagno ha il pavimento in ceramica monocottura smaltata. Il balcone ha pavimento in marmette di cemento e marmo

Infissi interni ed esterni:

I serramenti esterni sono realizzati in legno laccato di colore chiaro, i serramenti interni, compresa la porta d'ingresso all'appartamento, sono realizzati in legno noce tanganika con riquadri.

La balaustra del balcone è realizzata in ferro.

L'impianto elettrico: L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia a 220v, non a norma. Impianto idrico: Il locale è dotato di idrico-fognante a servizio del bagno e della cucina ed è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Impianto gas: l'appartamento è allacciato alla rete del gas metano comunale ed è dotato di impianto a gas a servizio del piano cottura della caldaia.

Impianto di riscaldamento: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, la caldaia è posta sul balcone nell'appartamento attiguo.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

Portone e vano scala: Il portone d'ingresso è realizzato con profili di alluminio anodizzato a doppio colore, il vano scala è rifinito da un intonaco arricciato intervallato da righe verticali, i gradini della scala, il piccolo ingresso ed i pianerottoli di sosta dei vani piani sono rivestiti di marmo bicromo. La ringhiera corrimano delle scale è realizzata in legno verniciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da ~~Giampaolo Luca, nato ad Altamura il 28/07/1978, CF: CBRLGH29L29A225E~~ e da ~~Cinzia Lucia, nata ad Altamura il 01/12/1939, CF: CCGI GH22T41A225E~~

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1962 al 14/03/2002	Girardi Luca, nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: GRDLGU28L28A235E, proprietà per 1/2, Giocchia Lucio, nato ad Altamura il 01/12/1933, CF: CCCC693141A2253, proprietà per 1/2.	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Nicola Berloco	12/01/1962	5282	2373
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Altamura	19/01/1962	551	
		Dal 14/03/2002 al 12/01/2016	*****, nuda proprietà per 1/4, Girardi Luca, nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: GRDLGU28L28A235E, usufrutto per 1/2, Giocchia Lucio, nato ad Altamura il 01/12/1933, CF: CCCC693141A2253, usufrutto per 1/2.	<b>Donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
dott.ssa Patrizia Speranza	14/03/2002			39540	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Bari	05/04/2002			14456	10504
<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG, vigente nel comune di Altamura, approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, e stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

L'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona omogenea , B2 completamento, pertanto è regolare dal punto di vista urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in ragione della Concessione Edilizia n.207/79 , rilasciata dal comune di Altamura in data 03/05/1980;

### *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.

lo stato dei luoghi è difforme dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia.

E' presente un tramezzo che, realizzando un corridoio di disimpegno tra il bagno e la camera da letto con affaccio su via Pastengo, rende una vano cieco. Il suddetto vano, precedentemente aveva affaccio nel pozzo luce. Pertanto sarà necessario redigere una CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria) da presentare al comune di Altamura per regolarizzare la situazione esistente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 8

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Pastrengo 19

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ~~Cinzia Lucia (Uso fatto 1/2)~~  
Codice fiscale: ~~00010000711100000~~  
via san Tommaso 24  
70022 - Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 01/12/1933
- ~~Cinzia Lucia (Uso fatto 1/2)~~  
Codice fiscale: ~~00010000711100000~~  
via san Tommaso 24  
70022 - Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 28/07/1928

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

- \*\*\*\*\*  
(Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, confina a nord-est con via San Tommaso, ad est-nord con via Pastrengo, a sud ovest con i fabbricati che hanno come identificativo catastale p.lle 1482/1472, infine a ovest-sud con il fabbricato avente come identificativo catastale p.la 1369.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,81 mq	41,59 mq	1,00	41,59 mq	2,20 m	Interrato
Cantina	6,68 mq	7,34 mq	0,35	2,57 mq	2,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2000 al 14/03/2002	<del>Girardi Luca, nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: <del>GRRLCU20L20A225E</del>, proprietà per 1/2, Giaccia Lucia, nata ad Altamura il 01/12/1933, CF: <del>CCCLCU93T41A225E</del>, proprietà per 1/2.</del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1375, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 41mq Rendita € 116,46 Piano S1
Dal 14/03/2002 al 27/04/2016	*****, nuda proprietà per 1/1; <del>Girardi Luca, nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: <del>GRRLCU20L20A225E</del>, usufrutto per 1/2, Giaccia Lucia, nata ad Altamura il 01/12/1933, CF: <del>CCCLCU93T41A225E</del>, usufrutto per 1/2.</del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1375, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 41mq Rendita € 116,46 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	1375	2		C6	3		41mq	116,46	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato conservativo medilocre.

## PARTI COMUNI

Sono comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato, l'androne d'ingresso, il vano scala, il lastrico solare ed il pozzo adibito a riserva idrica, ubicato sotto il vano a piano terra, avente accesso al civico 26 di san Tommaso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lungo la parete nord-est dell'immobile viaggiano le condotte dell'impianto fognario del condomino.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa ha unica esposizione, sul prospetto ast-nord del fabbricato, dove hanno affaccio il davvo di accesso, ed è posto su via Pastrengo. .

L'altezza interna è pari a 2,20mt, nel locale autorimessa, 2,00mt nel locale cantina;

Strutture verticali:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura, fino al primo piano costituita da murature in tufo portanti, il secondo ed il terzo piano sono realizzati con struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono realizzati in latero-cemento e non sono intonacati

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne dell'immobile sono realizzate in mattoni di tufo, rivestite di piastrelle di ceramica smaltata di due colori, il basamento è rivestito da lastre di pietra bocciardata; le pareti interne sono realizzate in mattoni di tufo non intonacato, le parti poggiano su un basamento di c.a. e roccia a vista.

Pavimentazione interna: il pavimento dell'immobile è costituito da una superficie di cemento.

Infissi esterni:

Il serramento dell'ingresso è costituito da una serranda avvolgibile in ferro verniciato con sistema di apertura manuale.

L'impianto elettrico: Sono presenti due punti luce con alimentazione fuori traccia, non conformi alla normativa vigente.

Impianto idrico: l'autorimessa è priva di impianto idrico, fogna, gas e riscaldamento.

Portone e vano scala: Il portone d'ingresso, è realizzato in ferro verniciato, il vano scala è rifinito da un intonaco e tinteggiato, i gradini della scala ed il relativo battiscopa, il piccolo ingresso ed i pianerottoli di sosta dei vari piani sono rivestiti di marmo. La ringhiera corrimano delle scale è realizzata in legno verniciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [redacted] nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: [redacted] 2225E e da [redacted] nata ad Altamura il 01/12/1933, CF: [redacted] A225S.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1962 al 14/03/2002	[redacted] Giuseppi Luca, nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: [redacted] 2225E, proprietà per 1/2, Giuseppi Lucia, nata ad Altamura il 01/12/1933, CF: [redacted] A225S,	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Nicola Berloco	12/01/1962	5282	2373

	proprietà per 1/2.	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Altamura	19/01/1962	551	
Dal 14/03/2002 al 12/01/2016	*****, nuda proprietà per 1/4, <del>Giulia di Luca</del> , nato ad Altamura il 28/07/1928, CF: <del>GRRLGU28L28A225E</del> , usufrutto per 1/2, <del>Giaccia</del> <del>Lucia</del> , nato ad Altamura il 01/12/1933, CF: <del>GGGLGGGGT11A225E</del> , usufrutto per 1/2.	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.ssa Patrizia Speranza	14/03/2002	39540	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	05/04/2002	14456	10504
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: intera proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamura, approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, e stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

L'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona omogenea, B2 completamento, pertanto sono regolari dal punto di vista urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in ragione della Concessione Edilizia n.207/79 , rilasciata dal comune di Altamura in data 03/05/1980;

### *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.

lo stato dei luoghi è difforme dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia. Infatti si è rilevata la presenza di un piccolo vano di 7,50m di superficie e di 2,00 di altezza adibito a cantina attiguo al garage, accessibile mediante un vano porta direttamente dal vano principale. Questo vano non è presente negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia.

Date le caratteristiche del vano oggetto dell'abuso edilizio esso è sanabile mediante la redazione di una SCIA in sanatoria da presentare presso il Comune di Altamura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
via santa Rita n.7  
Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 24/04/1931
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
via Santa Rita n.7  
Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 21/08/1933

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

- \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

L'immobile confina a sud con la strada santa Rita, ad ovest con il fabbricati identificato catastalmente p.lla 4244, con il quale ha in condominio il vano scala. a nord con il fabbricato identificato catastalmente p.lla 2108, ad est con il fabbricati identificato catastalmente p.lla 2253

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,40 mq	55,40 mq	1,00	55,40 mq	3,06 m	primo
Balcone scoperto	5,09 mq	5,09 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/07/2004	<del>Diego Nicola, nato ad Altamura, il 24/04/1931, CF: DCLNGL84D21A225T, proprietà per 1/2. <del>Diego Maria, nato ad Altamura il 21/08/1933, CF: DLIMRA33M61A225H, proprietà per 1/2.</del></del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1847, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 15/07/2004 al 27/04/2016	<del>Diego Nicola, nato ad Altamura, il 24/04/1931, CF: DCLNGL84D21A225T, usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2. <del>Diego Maria, nato ad Altamura il 21/08/1933, CF: DLIMRA33M61A225H, usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2. *****</del>, nuda proprietà per 1/1.</del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1847, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 200,13 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	1847	2		A3	4	2,5 vani	60 mq	2000,13	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei loghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, alla data del sopralluogo, risultava regolare.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni, anche con il fabbricato attiguo identificato catastalmente p.lla 4244, sono il portone d'ingresso ed il vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La caldaia a gas metano, dell'impianto di riscaldamento di questo immobile è ubicata sul balcone del appartamento attualmente allo stato rustico, posto al primo piano del fabbricato attiguo, identificato catastalmente p.l.a 4244 sub2, di proprietà esclusiva della sig.ra \*\*\*\*\*

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'appartamento ha unica esposizione a sud, su via santa Rita.

L'altezza interna attualmente è pari a 3,06mt;

Strutture verticali:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono realizzati in latero-cemento.

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne dell'immobile sono realizzate in mattoni di tufo, rivestite di intonaco e tinteggiate con pittura da esterni al quarzo di colore chiaro; le pareti interne sono realizzate in mattoni di tufo rivestite d'intonaco e tinteggiate, il bagno ha rivestimento in ceramica monocottura smaltata per un'altezza di 2,2 mt, la cucina ha rivestimento di ceramica monocottura smaltata per un'altezza di 1,5mt solo su due lati.

Pavimentazione interna: l'immobile è pavimentato con lastre di pietra locale lavigate in opera dello stesso tipo di quelle che rivestono le scale ed il vano scala del fabbricato. Il bagno ha il pavimento in ceramica monocottura smaltata. Il balcone ha pavimento in marmette di cemento e marmo

Infissi interni ed esterni:

I serramenti esterni sono realizzati in legno laccato di colore chiaro, i serramenti interni, compresa la porta d'ingresso all'appartamento, sono realizzati in legno noce tanganika con riquadri.

La balaustra del balcone è realizzata in ferro.

L'impianto elettrico: L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia a 220v, non a norma.

Impianto idrico: Il locale è dotato di impianto idrico-fognante a servizio del bagno e della cucina ed è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Impianto gas: l'appartamento è allacciato alla rete del gas metano comunale ed è dotato di impianto a gas a servizio del piano cottura della caldaia.

Impianto di riscaldamento: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, la caldaia è posta sul balcone nell'appartamento attiguo.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

Portone e vano scala: Il portone d'ingresso è realizzato con profili di alluminio anodizzato a doppio colore, il vano scala è rifinito da un intonaco arricchito intervallato da righe verticali, i gradini della scala, il piccolo ingresso ed i pianerottoli di sosta dei vani piani sono rivestiti di pietra locale. La ringhiera corrimano delle scale è realizzata in legno verniciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da ~~Paolo Neri~~, nato ad Altamura, il 24/04/1931, CF: ~~001111111111111111~~, usufruttuario per 1/2 con diritto di accrescimento ~~di Paolo Neri~~ nato ad

Altamura il 21/08/1933, CF: ██████████, usufruttuaria per 1/2 con diritto di accrescimento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2004 al 12/01/2016	*****, usufrutto per 1/1.	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.sa Patrizia Speranza	15/07/2004	54761	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	26/07/2004	37792	25396
		<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;

L'immobile nel periodo antecedente alla data del 15/07/2004 era di proprietà di ~~██████████~~, nato ad Altamura, il 24/04/1931, CF: ██████████, proprietà per 1/2; e ~~██████████~~, nato ad Altamura il 21/08/1933, CF: ██████████, H, proprietà per 1/2, in forza di titoli anteriori al ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 26/01/2007  
Reg. gen. 6053 - Reg. part. 902  
Quota: nuda proprietà  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Patrizia Speranza  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 64948

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 05/01/2011

Reg. gen. 276 - Reg. part. 61  
Quota: nuda proprietà  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Dott. Clemente Stigliano  
Data: 29/12/2010  
N° repertorio: 60717  
N° raccolta: 21309

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: nuda proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamura è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

L'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona omogenea , B2 completamento, pertanto sono regolari dal punto di vista urbanistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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'ultima concessione relativa al fabbricato cui l'immobile in oggetto è parte, è la Concessione Edilizia in sanatoria n.1824/c del 12.02.1996.

### **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.

L'appartamento è regolare dal punto di vista edilizio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*

70022 - Altamura (BA)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **●●●●●●●●** (Usufrutto 1/2)  
Codice fiscale **●●●●●●●●●●●●●●●●**  
via santa Rita n.7  
Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 24/04/1931
- **●●●●●●●●** (Nuda proprietà 1/2)  
Codice fiscale **●●●●●●●●●●●●●●●●**  
via Santa Rita n.7  
Altamura (Ba)  
Nato a Altamura il 21/08/1933

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

- \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

L'immobile confina a sud con la strada santa Rita, ad ovest con il fabbricati identificato catastalmente p.lla 4244, con il quale ha in condominio il vano scala. a nord con il fabbricato identificato catastalmente p.lla 2108, ad est con il fabbricati identificato catastalmente p.lla 2253

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,23 mq	33,23 mq	1,00	33,23 mq	3,04 m	terzo
Terrazza	24,50 mq	24,50 mq	0,35	8,57 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/07/2004	<del>Basilio Nicola, nato ad Altamura, il 24/04/1934, CF: <del>DCLNCL34D24A225E</del>, proprietà per 1/2. Dilco Maria, nata ad Altamura il 21/08/1933, CF: <del>DLMRA193M61A225H</del>, proprietà per 1/2.</del>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1847, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Piano 3
Dal 15/07/2004 al 27/04/2016	<del>Basilio Nicola, nato ad Altamura, il 24/04/1934, CF: <del>DCLNCL34D24A225E</del>, usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2. Dilco Maria, nata ad Altamura il 21/08/1933, CF: <del>DLMRA193M61A225H</del>, usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2. *****</del> , nuda proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 158, Part. 1847, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 42mq Rendita € 200,13 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	1847	4		A3	4	2,5 vani	42mq	200,13	3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei loghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile era in stato conservativo regolare.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni, anche con il fabbricato attiguo identificato catastalmente p.lla 4244, sono il portone d'ingresso ed il vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terrazzo, che costituisce parte dell'immobile, si accede anche mediante una porta-finestra facente parte del vano scala condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento ha unica esposizione a sud, su via santa Rita.

L'altezza interna attualmente è pari a 3,04mt;

Strutture verticali:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Solai e coperture:

I solai sono realizzati in latero-cemento.

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne dell'immobile sono realizzate in mattoni di tufo, rivestite di intonaco e tinteggiate con pittura da esterni al quarzo di colore chiaro; le pareti interne sono realizzate in mattoni di tufo rivestite d'intonaco d'intonaco e tinteggiate, il bagno ha rivestimento in ceramica monocottura smaltata per un'altezza di 2,4 mt, il soggiorno ha rivestimento di ceramica monocottura smaltata per un'altezza di 1,8mt solo su due lati.

Pavimentazione interna: l'immobile è pavimentato con lastre di pietra locale levigate in opera dello stesso tipo di quelle che rivestono le scale ed il vano scala del fabbricato. Il bagno ha il pavimento in ceramica monocottura smaltata. Il terrazzo ha pavimento in marmette di cemento e marmo.

Infissi interni ed esterni:

I serramenti esterni sono realizzati in legno laccato di colore chiaro, i serramenti interni, compresa la porta d'ingresso all'appartamento, sono realizzati in legno noce tanganika con riquadri.

L'impianto elettrico: L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia a 220v, non a norma.  
Impianto idrico: Il locale è dotato di idrico-fognante a servizio del bagno ed è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Impianto gas: l'appartamento è allacciato alla rete del gas metano comunale ed è dotato di impianto a gas a servizio della caldaia.

Impianto di riscaldamento: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, la caldaia è posta nel bagno.

Impianto di climatizzazione: l'appartamento è dotato di un impianto di climatizzazione a servizio del soggiorno costituito da una unità interna del tipo split e da una unità esterna motocondensante staffata sulla parete esterna che ha affaccio sul terrazzo.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

Portone e vano scala: Il portone d'ingresso è realizzato con profili di alluminio anodizzato a doppio colore, il vano scala è rifinito da un intonaco arricciato intervallato da righe verticali, i gradini della scala, il piccolo ingresso ed i pianerottoli di sosta dei vani piani sono rivestiti di pietra locale. La ringhiera corrimano delle scale è realizzata in legno verniciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2004 al 12/01/2016	*****, usufrutto per 1/1.	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott.sa Patrizia Speranza	15/07/2004	54761	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bari	26/07/2004	37792	25396

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile nel periodo antecedente alla data del 15/07/2004 era di proprietà di Basile Nicola, nato ad Altamura, il 24/04/1931, CF: BSLNCL31D24A225T, proprietà per 1/2; e di Dileo Maria, nata ad Altamura il 21/08/1933, CF: DLIMRA33M61A225H, proprietà per 1/2, in forza di titoli anteriori al ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 26/01/2007  
Reg. gen. 6053 - Reg. part. 902  
Quota: nuda proprietà  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Patrizia Speranza  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 64948
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 05/01/2011  
Reg. gen. 276 - Reg. part. 61  
Quota: nuda proprietà  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca dell'alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Dott. Clemente Stigliano  
Data: 29/12/2010  
N° repertorio: 60717  
N° raccolta: 21309

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 12/01/2016  
Reg. gen. 1066 - Reg. part. 798  
Quota: nuda proprietà  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro \*\*\*\*\*  
.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG, vigente nel comune di Altamura è stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 28/01/1993, e stato approvato con Delibera Commissario ad Acta n.1 del 05.12.1997, red ha avuto la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Regionale 29.04.1998 n.1194 (pubblicata sul BUR n.48 del 25.05.1998).

L'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona omogenea , B2 completamento, pertanto sono regolari dal punto di vista urbanistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'ultima concessione relativa al fabbricato cui l'immobile in oggetto è parte, è la Concessione Edilizia in sanatoria n.1824/c del 12.02.1996.

### **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.

L'appartamento è regolare dal punto di vista edilizio.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Altamura (BA) - strada privata Busano

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)
- \*\*\*\*\*  
70022 - Altamura (BA)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I \*\*\*\*\*  
sig.ri  
di fatto non hanno il possesso del bene in quanto esso costituisce una porzione di strada privata Busano.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
158	3492				Seminativo	4	00 00 67	0,26	0,16	

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore



Valore di stima del bene: € 6.897,24  
 Sebbene il terreno è definito catastalmente come terreno agricolo, di fatto esso è una pertinenza dell'immobile che costituisce il bene n.1 dello stesso lotto di vendita. Pertanto la scrivente intende valutarlo come tale ed applicare il medesimo valore pari ad €706,33/mq, ed applicare un coefficiente di deprezzamento relativo alla redazione della pratica catastale necessaria (0,90): €706,33x0,95=635,69 €635,69x10,85mq= €6.897,24

- **Bene N° 3** - Agriturismo ubicato a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 89 delle Mattine , direttrice Mariotto-Mellitto

Intera proprietà del compendio immobiliare adibito ad attività agrituristica: -A Fabbricato composto da sala ristorante , cucina, n°6 bagni. n°2 locali e corridoio di disimpegno. -B Area piscina composta da piscina scoperta ed area esterna pertinenziale, fabbricato composto da locale Bar, spogliatoio, n°5 bagni. L'accesso al compendio immobiliare avviene mediante un portale in pietra nella recinzione che lo delimita dal compendio immobiliare definito come lotto n.3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 123, Sub. 2, Categoria D10 - Fg. 126, Part. 4, Sub. 5, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 284.973,63

Rilevate le caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, il criterio adottato è quello del costo di costruzione, considerato l'eventuale deprezzamento dovuto alla vetustà o deterioramento fisico. Il costo di riproduzione deprezzato, è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo. In altri termini esso rappresenta la somma delle spese che alla data della stima un'impresa edile deve sostenere per realizzare un'equivalente o eguale costruzione, attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato di mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione è il costo di costruzione al nuovo di una costruzione preesistente. A questo valore è necessario dedurre oneri per il deterioramento fisico. Per individuare il costo di costruzione al mq più pertinente la scrivente ha preso come fonte di riferimento il "Prezziario delle Tipologie Edilizie anno 2014", redatto dal Collegio degli ingegneri e Architetti di Milano. Non essendo rappresentata la tipologia edilizia dell'immobile in oggetto la scrivente ha individuato come più pertinente la tipologia A2 "edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, edificio unifamiliare" in quanto ha caratteristiche morfologiche, costruttive, impiantistiche e di finitura più simili. I costo costruzione al mq di questo immobile è pari ad €1.085,00, che è stato assunto come valore unico di riferimento. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile, Impianti incompleti, (0,80), immobile in parte a rustico ed in parte da ristrutturare (0,75), pratiche edilizie in essere, (0,90), aggiornamento catastale di frazionamento e fusione (0,95). La somma dei coefficienti è pari a 0,513 , che sarà applicato al valore unico di riferimento. €1.085,00x0,513= €556,60/mq €556,60x511,99mq= € 284.497,63

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bitonto (BA) - direttrice Mariotto -Mellitto denominata via delle mattine

terreno agricolo con destinazione uliveto, attiguo al bene n.3 facente parte del lotto n.2 della superficie di 7.858 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 126, Part. 123, Sub. 2, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 12.494,22

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m2, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella de iValori Agricoli Medi per l'anno 2013, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione nella Regione

Agraria N.3 denominata "Murge di Bitonto". Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima. Dalle tabelle di cui sopra si desume che il valore agricolo per mq di un terreno con coltura "uliveto" è di 1,6 Euro/mq. La scrivente ritiene prendere questo valore come valore unico di riferimento. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche del terreno: condizioni di manutenzione (0,95), vicinanza a una strada provinciale e ad un centro urbano (1,05). La somma dei coefficienti è pari a 0,997, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: €1,6x0,997= €1,59  
 €1,59x7.858,00mq=€12.494,22

- **Bene N° 5** - Complesso Sportivo ubicato a Bitonto (BA) - strada provinciale 89 delle Mattine, direttrice Mariotto-Mellitto

Intera proprietà del compendio immobiliare composto da campo di calcetto con spogliatoi, docce, bagni; stalla per cavalli con n°7 box, locale selleria, fienile; area destinata a maneggio con circostante terreno scoperto. L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla strada provinciale 89. Si può accedere attraverso il compendio immobiliare definito come lotto n°1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 2, Categoria F4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 135.950,40

Per la determinazione del più congruo valore complessivo della unità immobiliare in rassegna, la sottoscritta si avvale del metodo di stima sintetico-comparativo- ritenendolo adeguato alla circostanza specifica. Non essendoci riferimenti specifici relativi alla tipologia del bene, al fine della valutazione, per estrapolare un valore di riferimento, si sono presi i valori commerciali dei box auto in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Bitonto, codice di zona E3, zona suburbana Mariotto, della Banca dati dell'Agenzia del Territorio, ritenendoli quelli più pertinenti in quanto più simili dal punto di vista costruttivo e tipologico. In riferimento al 2° semestre del 2015, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq Il valore di riferimento è scaturito dalla media dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio : € 400,00+€ 600,00/2= €500,00 Valore unico di riferimento del bene è € 500,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: Stato conservativo (0,60), irregolarità edilizie (0.80)La somma dei coefficienti è pari a 0,480, che sarà applicato al valore unico di riferimento. €500,00x0,480 €240,00/mq  
 €240,00x566,46mq=€135.950,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Agriturismo Bitonto (BA) - Strada Provinciale 89 delle Mattine, direttrice Mariotto-Mellitto	1191,78 mq	834,36 €/mq	€ 994.373,56	100,00	€ 994.373,56
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Bitonto (BA) - Sp 89 - direttrice Mariotto - Mellitto denominata via delle mattine	10,85 mq	635,69 €/mq	€ 6.897,24	100,00	€ 6.897,24

<b>Bene N° 3</b> - Agriturismo Bitonto (BA) - Strada Provinciale 89 delle Mattine , direttrice Mariotto-Mellitto	511,99 mq	556,60 €/mq	€ 284.973,63	100,00	€ 284.973,63
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Bitonto (BA) - direttrice Mariotto - Mellitto denominata via delle mattine	7858,00 mq	1,59 €/mq	€ 12.494,22	100,00	€ 12.494,22
<b>Bene N° 5</b> - Complesso Sportivo Bitonto (BA) - strada provinciale 89 delle Mattine, direttrice Mariotto-Mellitto	566,46 mq	240,00 €/mq	€ 135.950,40	100,00	€ 135.950,40
Valore di stima:					€ 1.434.689,05

Valore di stima: € 1.434.689,05

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 1.219.485,69**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 6** - Locale Commerciale ubicato a Altamura (BA) - via Mestre n.38  
Intera proprietà del locale commerciale che si sviluppa su due unità catastali e due fabbricati, posto ad angolo tra via Torino e via Mestre, in zona centrale a ridosso del centro storico di Altamura, attualmente occupato ed adibito a supermercato. Il primo locale, con affaccio angolare tra via Mestre e via Torino, ha una superficie netta di 145 mq; in questo locale è ubicata la zona servizi, è posto l'ingresso per i clienti del supermercato, infine è dotato di due vani tecnici al piano interrato di superficie netta 24,00 mq . Il secondo locale attiguo, messo in comunicazione con il primo mediante due vani porta realizzati sulla muratura di confine tra i

due fabbricati, ha superficie netta di 162mq ed è dotato di un vano, non abitabile, su un piano ammezzato, posto sopra la rampa di accesso al piano interrato, con superficie netta di 16,90mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 3286, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 161, Part. 1206, Sub. 18, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 353.941,68

La Banca dati dell'Agenzia del Territorio, in riferimento al 2° semestre del 2015, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq, riferito a locali commerciali, in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Altamura, codice di zona C1. Il valore di riferimento è scaturito dalla media tra il valore dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio :  $€ 790,00 + € 1.500,00 / 2 = € 1.145,00$  Valore unico di riferimento per il locale commerciale è € 1.145,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica un coefficiente relativi alle caratteristiche specifiche del locale commerciale: vicinanza al centro cittadino (1,05), insufficiente illuminazione naturale (0,90), buona dimensione dell'area vendita (1,05), insufficiente dimensione della zona deposito (0,90). La somma di dei coefficienti è pari a 0,893, che sarà applicato al valore unico di riferimento, in oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:  $€ 1.145,00 \times 0,893 = € 1.022,48 / \text{mq}$   
 $\text{mq} 346,16 \times € 1.022,48 = € 353.041,68$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale Commerciale Altamura (BA) - via Mestre n.38	346,16 mq	1.022,48 €/mq	€ 353.941,68	100,00	€ 353.941,68
Valore di stima:					€ 353.941,68

Valore di stima: € 353.941,68

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 300.850,43**

### LOTTO 3

- Bene N° 7 - Locale Terraneo** ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.5  
 Intera proprietà del locale composto da vano a piano terra e vano a piano interrato, privo di collegamento verticale tra i due piani con finiture al rustico, ubicato in zona semi centrale sud-est del comune di Altamura.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 4244, Sub. 1, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 31.304,08

Per la determinazione del più congruo valore complessivo della unità immobiliare in rassegna, la sottoscritta si avvale del metodo di stima sintetico-comparativo- ritenendolo adeguato alla circostanza specifica. Sebbene l'unità immobiliare in oggetto sia definita catastalmente come "in corso di costruzione" essendo allo stato rustico, al fine della valutazione, la scrivente la ha considerata come box auto, in quanto la concessione edilizia che legittima l'immobile prevede questa destinazione d'uso. Per estrapolare un valore di riferimento si sono presi i valori commerciali dei box auto in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Altamura , codice di zona C1 della Banca dati dell'Agenzia del Territorio. In riferimento al 2° semestre del 2015, la banca dati riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 440,00 €/mq ad un massimo di 580,00 €/mq Il valore di riferimento è scaturito dalla media dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio :  $\frac{440,00 + 580,00}{2} = 510,00$  Valore unico di riferimento dell'immobile è € 510,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: immobile allo stato rustico (0,80), immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale (0,90), buon taglio dimensionale (1,02), facile accessibilità(1,02). La somma dei coefficienti è pari a 0,598, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:  $510,00 \times 0,749 = 381,99$   $381,99 \times 81,95 \text{mq} = 31.304,08$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale Terraneo Altamura (BA) - via Santa Rita n.5	81,95 mq	381,99 €/mq	€ 31.304,08	100,00	€ 31.304,08
Valore di stima:					€ 31.304,08

Valore di stima: € 31.304,08

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 26.608,47**

## LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n°7  
Intera proprietà dell'appartamento allo stato rustico composto con affaccio su strada santa Rita costituito da due vani e accessori. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato con accesso dal n°7 di via Santa Rita, in zona sud est semicentrale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 4244, Sub. 2, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 38.906,01  
 Metodo sintetico comparativo..... Sebbene l'unità immobiliare in oggetto sia definita catastalmente come "in corso di costruzione" essendo allo stato rustico, al fine della valutazione, la scrivente la ha considerata come abitazione, in quanto la concessione edilizia che legittima l'immobile riporta questa destinazione d'uso. Per estrapolare un valore di riferimento si sono presi i valori commerciali delle Abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Altamura , codice di zona C1 della Banca dati dell'Agenzia del Territorio. In riferimento al 2° semestre del 2015, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq Il valore di riferimento è scaturito dalla media dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio :  $€ 790,00 + € 1.150,00 / 2 = € 970,00$  Valore unico di riferimento dell'immobile è € 970,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: immobile allo stato rustico (0,60), insufficiente illuminazione naturale nella zona notte (0,95), buon taglio dimensionale (1.05), La somma dei coefficienti è pari a 0,598, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:  $€ 970,00 \times 0,598 = € 580,60$   $€ 580,50 \times 67,01 \text{mq} = € 38.906,01$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Altamura (BA) - via Santa Rita n°7	67,01 mq	580,60 €/mq	€ 38.906,01	100,00	€ 38.906,01
				Valore di stima:	€ 38.906,01

Valore di stima: € 38.906,01

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 33.070,11**

## LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Fondo ubicato a Altamura (BA) - contrada Visceglie snc, strada provinciale 18 direttrice Altamura - Cassano delle Murge  
 Intera proprietà di un terreno agricolo della superficie complessiva di 6.096 mq, sito in agro di Altamura, contrada Visceglie, in prossimità della strada provinciale 18 che da Altamura

conduce a Cassano delle Murge. Sul terreno agricolo è presente il rudere di un piccolo ricovero per gli attrezzi agricoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 600, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 211, Qualità Orto - Fg. 58, Part. 211, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 6.583,68

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2013, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione nella Regione Agraria N.4 denominata "Murga di Altamura". Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima. Dalle tabelle di cui sopra si desume che il valore agricolo per mq di un terreno con coltura "seminativo arborato" è di 1,2 Euro/mq. La scrivente ritiene prendere questo valore come valore unico di riferimento per l'intera superficie del terreno sebbene una parte abbia catastalmente la qualità di Orto, in quanto il terreno ha effettivamente questa unica qualità colturale. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche del terreno: condizioni di manutenzione (0,95), immobile irregolare dal punti di vista edilizio (0,95). La somma dei coefficienti è pari a 0,902, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: €1,2x0,902= €1,08 €1,08x6096,00mq=€6.583,68

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Fondo Altamura (BA) - contrada Visceglie snc, strada provinciale 18 direttrice Altamura - Cassano delle Murge	6096,00 mq	1,08 €/mq	€ 6.583,68	100,00	€ 6.583,68
				Valore di stima:	€ 6.583,68

Valore di stima: € 6.583,68

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 5.596,13**

## LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Altamura (BA) - Contrada Moscatella, Strada Provinciale 151 Altamura-Ruvo di Puglia  
Intera proprietà di un Terreno Agricolo costituito ad tre particelle catastali, di superficie

complessiva 18.765mq, coltura seminativo. I terreno è posto in prossimità della Sp 151 che da Altamura conduce a Ruvo di Puglia, non lontana dall'abitato della città di Altamura. L'accesso al terreno avviene mediante una stradina sterrata interpoderale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 69, Part. 198, Qualità Seminativo - Fg. 69, Part. 35, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Valore di stima del bene: € 22.705,65

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m2, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella de iValori Agricoli Medi per l'anno 2013, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione nella Regione Agraria N.4 denominata "Murga di Altamura". Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima. Dalle tabelle di cui sopra si desume che il valore agricolo per mq di un terreno con coltura "seminativo " è di 1,1 Euro/mq. La scrivente ritiene prendere questo valore come valore unico di riferimento. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche del terreno: condizioni di manutenzione (1,5), vicinanza alla città (1,05). La somma dei coefficienti è pari a 1,102, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: €1,1x1,102= €1,21 €1,21x18.7650mq=€22.705,65

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Altamura (BA) - Contrada Moscatella, Strada Provinciale 151 Altamura-Ruvo di Puglia	18765,00 mq	1,21 €/mq	€ 22.705,65	100,00	€ 22.705,65
				Valore di stima:	€ 22.705,65

Valore di stima: € 22.705,65

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 19.299,80**

## LOTTO 7

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via San Tommaso n.24  
Nuda proprietà per l'intero appartamento di n°4 vani ed accessori posto al primo piano. Ubicato in una zona semi centrale sud est della città di Atamura. L'appartamento ha l'ingresso in un disimpegno con affaccio su un pozzo luce, il soggiorno ed un piccolo vano attiguo hanno

affaccio su via san Tommaso, la cucina e la camera da letto affacciano su via Pastengo, un secondo disimpegno con affaccio sul pozzo luce, conduce ad una piccola camera da letto priva di finestre, ed al bagno con finestra sul pozzo luce. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 1375, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 80.577,46

Per la determinazione del più congruo valore complessivo della unità immobiliare in rassegna, la sottoscritta si avvale del metodo di stima sintetico-comparativo- ritenendolo adeguato alla circostanza specifica. Al fine della valutazione, per estrapolare un valore di riferimento si sono presi i valori commerciali delle Abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Altamura , codice di zona C1 della Banca dati dell'Agenzia del Territorio. In riferimento al 2° semestre del 2015, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq Il valore di riferimento è scaturito dalla media dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio : € 790,00+€ 1.150,00/2= €970,00 Valore unico di riferimento dell'immobile è € 970,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: quota di vendita relativa alla sola nuda proprietà con usufruttuari di eta compresa tra gli 82 e gli 86 anni (0,80), immobile da ristrutturare (0,98), illuminazione e aerazione di diretta assenti in un vano (0,95), immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio-amministrativo(0,98) La somma dei coefficienti è pari a 0,782, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: €970,00x0,729 €707,13/mq €707,13x113,95mq=€80.577,46

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Altamura (BA) - via San Tommaso n.24	113,95 mq	707,13 €/mq	€ 80.577,46	100,00	€ 80.577,46
				Valore di stima:	€ 80.577,46

Valore di stima: € 80.577,46

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 68.490,84**

## LOTTO 8

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Altamura (BA) - via Pastrengo 19  
Nuda proprietà per l'intero di autorimessa con annesso piccolo vano cantina, con accesso diretto dalla strada, posta in una zona sud est semi centrale della città di Altamura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 1375, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 17.116,42  
 Per la determinazione del più congruo valore complessivo della unità immobiliare in rassegna, la sottoscritta si avvale del metodo di stima sintetico-comparativo- ritenendolo adeguato alla circostanza specifica. Per estrapolare un valore di riferimento si sono presi i valori commerciali dei box auto in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Altamura , codice di zona C1 della Banca dati dell'Agenzia del Territorio. In riferimento al 2° semestre del 2015, la banca dati riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 440,00 €/mq ad un massimo di 580,00 €/mq Il valore di riferimento è scaturito dalla media dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio : € 440,00+€ 580,00/2= €510,00 Valore unico di riferimento dell'immobile è € 510,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: i quota di vendita relativa alla sola nuda proprietà con usufruttuari di eta compresa tra gli 82 e gli 86 anni (0,80), immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio (0,95), . La somma dei coefficienti è pari a 0,760, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: €510,00x0,760= €387,60 €387,6x44,16mq=€17.116,42

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Altamura (BA) - via Pastrengo 19	44,16 mq	387,60 €/mq	€ 17.116,42	100,00	€ 17.116,42
				Valore di stima:	€ 17.116,42

Valore di stima: € 17.116,42

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 14.548,96**

## LOTTO 9

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.7  
Nuda proprietà per l'intero di appartamento ad uso abitativo composto da un vano, cucina e bagno posto in un fabbricato condominiale in zona sud est semicentrale della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 1847, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 41.667,18  
Al fine della valutazione, per estrapolare un valore di riferimento si sono presi i valori commerciali delle Abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Altamura , codice di zona C1 della Banca dati dell'Agenzia del Territorio. In riferimento al 2° semestre del 2015, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq Il valore di riferimento è scaturito dalla media dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio :  $€ 790,00 + € 1.150,00 / 2 = € 970,00$  Valore unico di riferimento dell'immobile è € 970,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: quota di vendita relativa alla sola nuda proprietà con usufruttuari di eta compresa tra gli 82 e gli 86 anni (0,80), insufficiente illuminazione naturale nella zona notte (0,95), buon taglio dimensionale (1,05), immobile da ristrutturare (0,95). La somma dei coefficienti è pari a 0,782, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:  $€ 970,00 \times 0,758 = € 735,26 / \text{mq}$   $€ 735,260 \times 56,67 \text{mq} = € 41.667,18$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Altamura (BA) - via Santa Rita n.7	56,67 mq	735,26 €/mq	€ 41.667,18	100,00	€ 41.667,18
				Valore di stima:	€ 41.667,18

Valore di stima: € 41.667,18

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 35.417,10**

## LOTTO 10

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Santa Rita n.7  
Nuda proprietà per l'intero di appartamento ad uso abitativo, composto di un vano, cucina, bagno e terrazza livello, posto al terzo piano di un fabbricato condominiale in zona sud est semi centrale della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 1847, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 30.166,22  
 Per la determinazione del più congruo valore complessivo della unità immobiliare in rassegna, la sottoscritta si avvale del metodo di stima sintetico-comparativo- ritenendolo adeguato alla circostanza specifica. Al fine della valutazione, per estrapolare un valore di riferimento si sono presi i valori commerciali delle Abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Altamura , codice di zona C1 della Banca dati dell'Agenzia del Territorio. In riferimento al 2° semestre del 2015, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq Il valore di riferimento è scaturito dalla media dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio : € 790,00+€ 1.150,00/2= €970,00 Valore unico di riferimento dell'immobile è € 970,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica alcuni coefficienti relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: quota di vendita relativa alla sola nuda proprietà con usufruttuari di eta compresa tra gli 82 e gli 86 anni (0,80), ubicazione di piano (0,95), immobile da ristrutturare (0,98). La somma dei coefficienti è pari a 0,782, che sarà applicato al valore unico di riferimento. In oltre, la scrivente applicherà un abbattimento forfettario del 15%, come prescritto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: €970,00x0,744 €721,68/mq €721,68x41,80mq=€30.166,22

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Altamura (BA) - via Santa Rita n.7	41,80 mq	721,68 €/mq	€ 30.166,22	100,00	€ 30.166,22
				Valore di stima:	€ 30.166,22

Valore di stima: € 30.166,22

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 25.641,29**

## LOTTO 11

- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Altamura (BA) - strada privata Busano bene non trasferibile in quanto esso costituisce una porzione della strada privata Busano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 3492, Qualità Seminativo

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 15 -</b> Terreno edificabile Altamura (BA) - strada privata Busano	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Il lotto 11 ovvero il suolo edificatorio identificato al catasto terreni del Comune di Altamura, al foglio 158 particella 3492, non è stato stimato nella presente perizia in quanto non è più in possesso dei debitori. Esso costituisce una porzione di un tratto stradale denominato "strada privata Busano", pertanto non è un bene trasferibile.

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 30/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fersini Giovanna

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 allegato fotografico