



---

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**

R.F. n. 134/14

**Giudice Delegato: Dott. Michele DE PALMA**  
**Curatore: Avv. Laura Petruzzi**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**Immobili in ALTAMURA (Bari)**

*Tecnico incaricato: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Bari al N. 2076*  
*C.F. MRSVNT50L04A662D*

*con studio in Bari (Bari) via Piccinni 133*

*telefono: 0805241413*  
*email: ing.vito.amoruso@virgilio.it*



**SOMMARIO**

<b>1</b>	<b>Lotto 1</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>7</b>
1.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	7
1.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	8
1.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	9
<b>1.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>9</b>
<b>1.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>9</b>
<b>1.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b> .....	<b>10</b>
<b>1.7</b>	<b>Descrizione immobile di cui al punto A</b> .....	<b>10</b>
<b>1.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b> .....	<b>11</b>
1.8.1	Criterio di Stima.....	11
1.8.2	Fonti di informazione.....	12
1.8.3	Valutazione .....	12
1.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
1.8.5	Prezzo base d'asta dell'intero .....	13
<b>1.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 1</b> .....	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Lotto 2</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>15</b>
<b>2.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>16</b>
<b>2.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>17</b>
2.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	17
2.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	17
2.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	17
<b>2.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>18</b>
<b>2.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>18</b>
<b>2.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>18</b>
<b>2.7</b>	<b>Descrizione immobile di cui al punto A</b> .....	<b>18</b>
<b>2.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b> .....	<b>19</b>
2.8.1	Criterio di Stima.....	19
2.8.2	Fonti di informazione.....	21
2.8.3	Valutazione .....	21
2.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	21
2.8.5	Prezzo base d'asta dell'intero .....	21
<b>2.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 2</b> .....	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Lotto 3</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>24</b>
<b>3.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>25</b>
<b>3.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>26</b>
3.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
3.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	26
3.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	26
<b>3.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>27</b>



<b>3.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>27</b>
<b>3.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b> .....	<b>27</b>
<b>3.7</b>	<b>Descrizione immobile di cui al punto A</b> .....	<b>27</b>
<b>3.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b> .....	<b>28</b>
3.8.1	Criterio di Stima.....	28
3.8.2	Fonti di informazione.....	30
3.8.3	Valutazione .....	30
3.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	30
3.8.5	Prezzo base d'asta dell'intero .....	30
<b>3.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 3</b> .....	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>Lotto 4</b> .....	<b>33</b>
<b>4.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>33</b>
<b>4.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>34</b>
<b>4.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>35</b>
4.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	35
4.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	36
4.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	36
<b>4.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>36</b>
<b>4.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>37</b>
<b>4.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b> .....	<b>37</b>
<b>4.7</b>	<b>Descrizione immobile di cui al punto A</b> .....	<b>37</b>
<b>4.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b> .....	<b>38</b>
4.8.1	Criterio di Stima.....	38
4.8.2	Fonti di informazione.....	40
4.8.3	Valutazione .....	40
4.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	40
4.8.5	Prezzo base d'asta dell'intero .....	40
<b>4.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 4</b> .....	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Lotto 5</b> .....	<b>43</b>
<b>5.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>43</b>
<b>5.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>44</b>
<b>5.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>45</b>
5.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	45
5.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	46
5.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	46
<b>5.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>46</b>
<b>5.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>47</b>
<b>5.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b> .....	<b>47</b>
<b>5.7</b>	<b>Descrizione immobile di cui al punto A</b> .....	<b>47</b>
<b>5.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b> .....	<b>48</b>
5.8.1	Criterio di Stima.....	48
5.8.2	Fonti di informazione.....	50
5.8.3	Valutazione .....	50
5.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	50
5.8.5	Prezzo base d'asta dell'intero .....	50
<b>5.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 5</b> .....	<b>51</b>
<b>6</b>	<b>Lotto 6</b> .....	<b>52</b>



<b>6.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>52</b>
<b>6.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>53</b>
<b>6.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>53</b>
6.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	53
6.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	53
6.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	54
<b>6.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>54</b>
<b>6.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>54</b>
<b>6.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b> .....	<b>55</b>
<b>6.7</b>	<b>Descrizione lastrico solare di cui al punto A</b> .....	<b>55</b>
<b>6.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b> .....	<b>56</b>
6.8.1	Criterio di Stima.....	56
6.8.2	Fonti di informazione.....	57
6.8.3	Valutazione .....	57
6.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	58
6.8.5	Prezzo base d'asta dell'intero .....	58
<b>6.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 6</b> .....	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>Lotto 7</b> .....	<b>60</b>
<b>7.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>60</b>
<b>7.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>61</b>
<b>7.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>61</b>
7.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	61
7.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	62
7.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	63
<b>7.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>63</b>
<b>7.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>63</b>
<b>7.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b> .....	<b>64</b>
<b>7.7</b>	<b>Descrizione immobile di cui al punto A</b> .....	<b>64</b>
<b>7.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b> .....	<b>65</b>
7.8.1	Criterio di Stima.....	65
7.8.2	Fonti di informazione.....	66
7.8.3	Valutazione .....	66
7.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	67
7.8.5	Prezzo base d'asta del lotto.....	67
<b>7.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 7</b> .....	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>Lotto 8</b> .....	<b>70</b>
<b>8.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	<b>70</b>
<b>8.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b> .....	<b>71</b>
<b>8.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>71</b>
8.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	71
8.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	71
8.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	71
<b>8.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> .....	<b>72</b>
<b>8.5</b>	<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	<b>72</b>
<b>8.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b> .....	<b>73</b>
<b>8.7</b>	<b>Descrizione locale deposito di cui al punto A</b> .....	<b>73</b>



<b>8.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....</b>	<b>74</b>
8.8.1	Criterio di Stima .....	74
8.8.2	Fonti di informazione .....	75
8.8.3	Valutazione .....	75
8.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	76
8.8.5	Prezzo base d'asta del lotto .....	76
<b>8.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 8 .....</b>	<b>77</b>



## 7 Lotto 7

### 7.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Lotto 7: Appartamento in Altamura, alla via Golgota n. 53, piano 2**

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in capo a \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di **appartamento** sito in ALTAMURA, alla via Golgota n. 53, al piano secondo di un fabbricato condominiale.

Si segnala che è stata tuttavia presentata azione revocatoria avverso l'atto di vendita immobiliare stipulato in data 16/07/2013, con cui il fallito \_\_\_\_\_ ha ceduto alla figlia \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto.

Il fabbricato di cui il bene è parte si sviluppa in tre piani fuori terra oltre il lastrico solare; lo stabile non dispone di ascensore. L'appartamento è sito al piano secondo, con accesso a destra per chi sale le scale, e si articola in cucina, tre camere di cui una dotata di cabina armadio, un bagno, un lavatoio ed un ripostiglio.

L'immobile ha balconi con affaccio su Via Golgota e su prospetto laterale.

L'appartamento sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **166,00**.



Inquadramento entro ortofoto del Comune di Altamura

Identificato in catasto fabbricati del comune di Altamura:

- intestato a \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 166, particella 737, subalterno 2, categoria A/2, via Golgota n. 53, interno C, piano 2.

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi



Confini: a EST con vano scala ed altra proprietà sullo stesso piano, a NORD con la particella 847 del foglio di mappa 166 in capo alla ditta  
a OVEST con la particella 725 del foglio di mappa 166 in capo alla ditta  
a SUD con Via Golgota, salvo altri.

Caratteristiche della zona: l'appartamento ricade in zona centrale del Comune di Altamura e dista circa 800 m dal centro storico. L'ubicazione è prossima allo sbocco della S.S.96; la zona è prettamente residenziale, è dotata dei principali servizi e risulta ben collegata alle principali reti viarie urbane ed extraurbane.

## 7.2 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## 7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

7.3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

**Nessuna**

7.3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

**Nessuno**

7.3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

#### - **Assenza di Attestato di Prestazione Energetica**

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192** con il quale è stata data attuazione alla *direttiva comunitaria 2002/91/CE* relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina dettata dal **d.lgs. 192/2005** è stata successivamente modificata da: **decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311** (*disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), **decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115**, **decreto legge 25 giugno 2008 n. 112** convertito con **legge 6 agosto 2008 n. 133**, **D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59** (*Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005*), **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009** con il quale sono state approvate le **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**, **art. 13 del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28** e **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012** con il quale sono state apportate modifiche alle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con il precedente decreto ministeriale del 26 giugno 2009, **D.L. 4 giugno 2013 n. 63**, convertito con **Legge 3 agosto 2013 n. 90**, decreto con il quale veniva prevista, con l'introduzione del comma 3bis dell'art. 6 del **d.lgs. 192/2005** la nullità degli atti di trasferimento di immobili in caso di mancata allegazione dell'ape ai contratti stessi; tale nullità è stata eliminata dal **D.L. 23 dicembre 2013, n. 145** che ha abrogato il comma 3 bis e ha così modificato il comma 3:



*Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.*

Quanto disposto dal suddetto articolo, dunque, impone che, in caso di vendita, all'atto del decreto di trasferimento, dovrà essere verificata, previo sopralluogo, l'effettiva presenza e validità di una eventuale A.P.E. rilasciata contestualmente alla redazione della perizia di stima con conseguente aumento dei costi a carico della procedura.

Per quanto detto, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per la redazione della Attestazione di Prestazione Energetica, a seguito di ulteriore sopralluogo, da effettuarsi nell'immediatezza del decreto di trasferimento.

#### 7.3.1.5 *Altre informazioni:*

Alla data del 23/05/2023, risulta intestato al fallito un sollecito di pagamento per quote condominiali per un importo di € 74,00.

### 7.3.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### 7.3.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario nn. 8883 di R.G. e 1611 di R.P. del 22/02/2010, iscritta in virtù di atto per notaio Madio Nicola rep. 41753/15748 del 15/02/2010, in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli e contro , in qualità di terzo datore di ipoteca, per la somma complessiva di € 460.000,00 e somma capitale di € 230.000,00.

#### 7.3.2.2 *Pignoramenti:*

**Nessuno**

#### 7.3.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Trascrizione di compravendita nn. 25752 di R.G. e 19214 di R.P. del 19/07/2013 per pubblico ufficiale Scafarelli Alberto rep. 18147/5778 del 16/07/2013. Annotazione n. 1889 del 27/03/2019 (INEFFICACIA PARZIALE).
- Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nn. 26688 di R.G. e 20377 di R.P. del 01/08/2014 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 14/07/2014 rep. 5491.
- Trascrizione di domanda giudiziale nn. 15950 di R.G. e 12709 di R.P. del 20/04/2015 per revoca di atti soggetti a trascrizione per pubblico ufficiale Corte d'Appello di Bari rep. 5293/2015 del 09/04/2015.



7.3.2.4 *Altre limitazioni d'uso:***7.3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**7.3.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non conforme.

Si rileva, infatti, una difformità nella sagoma e nelle dimensioni dei balconi con affaccio su prospetto laterale; nell'elaborato planimetrico allegato alla concessione edilizia i due balconi avrebbero dovuto essere parte di un'unica ampia terrazza a livello. Internamente si è rilevata l'assenza del vano avente configurazione triangolare con accesso dall'ultima porta infondo sul lato destro del corridoio; il suddetto vano è presumibilmente parte della confinante u.i.. Lo stato dei luoghi rispetta fedelmente quanto riportato in planimetria catastale.

Come anzidetto, al fine di legittimare le difformità di cui sopra, sarà necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria, per adeguare il progetto assentito a quanto correttamente riportato in planimetria catastale;

Spese tecniche:	€ 2.000,00
sanzioni:	€ 516,00
diritti di segreteria:	€ 85,00
Oneri totali per la regolarizzazione urbanistica:	€ 2.601,00

Oltre eventuali compensi professionali.

Le spese stimate per la regolarizzazione del cespite possono essere oggetto di variazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

7.3.3.2 *Conformità catastale:*

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale.

**7.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie condominiali di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 74,00

**7.5 ATTUALI PROPRIETARI:****7.5.1 Attuali proprietari:**

L'immobile risulta intestato in piena proprietà a \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ per atto di vendita immobiliare del 16/07/2013, a rogito del Notaio Scafarelli di Altamura, n. rep. 18147 e n. racc. 5778, con cui il fallito vendeva la sua piena proprietà.

Tuttavia è stata presentata azione revocatoria avverso il suddetto atto di vendita immobiliare stipulato in data 16/07/2013, con cui il fallito \_\_\_\_\_ ha ceduto alla figlia \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto.

Provenienza al ventennio: l'immobile è pervenuto in piena proprietà a \_\_\_\_\_ per successione del padre \_\_\_\_\_ in virtù di testamento per Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 02/02/1982, n. rep. 15.



**7.6 PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificazione del fabbricato di cui il bene è parte è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 26 del 13/05/1971 (prot. n. 21551 del 14/09/1971), relativamente al solo piano terra, Licenza Edilizia n. 695 del 22/11/1973 (prot. n. 66 del 06/02/1974), relativamente alla sopraelevazione del primo piano, e Licenza Edilizia n. 810 del 25/05/1974 (prot. n. 132 del 27/05/1974), relativamente alla sopraelevazione del secondo piano, rilasciate dal Comune di Altamura.

**7.7 Descrizione immobile di cui al punto A**

Dalle risultanze catastali, trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in capo a \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ di **appartamento** sito in ALTAMURA, alla via Golgota n. 53, al piano secondo di un fabbricato condominiale.

Il fabbricato di cui il bene è parte si sviluppa in tre piani fuori terra oltre il lastrico solare; lo stabile non dispone di ascensore. L'appartamento è sito al piano secondo, con accesso a destra per chi sale le scale, e si articola in cucina, tre camere di cui una dotata di cabina armadio, un bagno, un lavatoio ed un ripostiglio.

L'immobile ha balconi aventi affaccio su Via Golgota e su prospetto laterale.

L'appartamento sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **166,00**.

L'immobile presenta pavimentazione in marmo, ad eccezione del bagno e del lavatoio caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in ceramica.

La porta di accesso è in legno; gli infissi interni sono in legno e vetro; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in legno.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con elementi in ghisa e caldaia.

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo mediocre.

Tutti gli impianti necessitano di un preventivo intervento di adeguamento funzionale. Attualmente tutte le utenze risultano non collegate.

Identificato in catasto fabbricati del comune di Altamura:

- intestato a \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 166, particella 737, subalterno 2, categoria A/2, via Golgota n. 53, interno C, piano 2.

Confini: a EST con vano scala ed altra proprietà sullo stesso piano, a NORD con la particella 847 del foglio di mappa 166 in capo alla ditta

a OVEST con la particella 725 del foglio di mappa 166 in capo alla ditta

a SUD con Via Golgota, salvo altri.

**Consistenza superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Sub 2</b>				
<u>Appartamento</u>				
	Sup. reale lorda	166,01	1,00	166,01
	Sup. reale netta	140,67	1,00	140,67
Balconi	Sup. reale	23,62	0,30	23,62
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>189,63</b>
	<b>Sup. reale netta</b>			<b>(164,29+10%)=180,72</b>

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petrucci



In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI, il **valore equivalente della superficie commerciale da impiegare è di m<sup>2</sup> 180,72**, in cifra tonda **m<sup>2</sup> 181,00**.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

IMMOBILE:

#### **Appartamento**

<i>Strutture verticali:</i>	struttura verticale in pilastri in c.a.;
<i>Solai:</i>	in laterocemento;
<i>Copertura:</i>	piana praticabile;
<i>Pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in marmo; piastrelle e pavimentazione in ceramica nel bagno e nel lavatoio;
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con avvolgibili in legno;
<i>Infissi interni:</i>	in legno e vetro
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: con radiatori in ghisa e caldaia.
<i>Idrico:</i>	tipologia: per civile abitazione.

## **7.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **7.8.1 Criterio di Stima**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

Per valore di mercato si intende, in linea generale, il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è pertanto determinato in prima istanza dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di diverse metodologie e criteri estimativi.

In particolare, nel caso in esame è stato applicato il metodo comparativo diretto semplificato.

#### *7.8.1.1 Metodo comparativo diretto*

Il criterio di stima più utilizzato dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato.

L'applicazione del metodo presuppone:

- Un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima
- la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti
- l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima attraverso il reperimento di contratti di compravendita recenti.

Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)



dell'Agenzia delle Entrate, che riportano la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'OMI indica per la tipologia abitativa di tipo civile, nella zona di riferimento, l'intervallo di valori 1.150,00÷1.450,00 €/m<sup>2</sup> riferito ad uno stato conservativo normale.

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ALTAMURA

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

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1450	L	3,8	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L	3,1	4	L
Autorimesse	Normale	415	495	L	1,8	2,1	L
Box	Normale	425	560	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	355	460	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	160	220	L	,7	,8	L
Ville e Villini	Normale	940	1300	L	2,9	3,8	L

Spazio disponibile per annotazioni

Per il caso in esame e considerando lo stato conservativo dell'appartamento, si assume un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 1.150,00.

## 7.8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## 7.8.3 Valutazione

### A. Lotto 7

Peso ponderale: 1

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	m <sup>2</sup> 181,00	€/m <sup>2</sup> 1.150,00	€ 208.150,00
			<b>€ 208.150,00</b>

### Riepilogo:

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Appartamento</b>	m <sup>2</sup> 181,00	€ 181.000,00	<b>€ 208.150,00</b>
		<b>Totale</b>	<b>€ 208.150,00</b>

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petrucci

- Valore corpo:	€ 208.150,00
- Valore pertinenze scoperte:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 208.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 208.150,00

#### 7.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 31.222,50</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 2.601,00</b>
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 74,00</b>

Si ribadisce che le spese stimate per la regolarizzazione del cespite possono essere oggetto di variazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### 7.8.5 Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con spese di regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente: € <b>174.252,50</b>	in cifra tonda	<b>€ 174.200,00</b>
--	----------------	---------------------

Oltre IVA, se dovuta



**7.9 ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 7**

- All 1 **ATTO TRA VIVI**.....  
**COMPRAVENDITA**  
Pubblico Ufficiale **Notaio Alberto SCAFARELLI**  
Rep **18147 Racc 5778 del 16/07/2013**
- All 2 **Sollecito di pagamento quote condominiali** .....
- All 3 **Visura storica catastale** .....
- Comune A225-ALTAMURA**  
**Catasto FABBRICATI**  
**Sezione urbana - Foglio 166 Particella 737 subalterno 2**  
**Natura A/2 – Appartamento**  
**Classe 4 Consistenza 6 vani**  
**Indirizzo VIA GOLGOTA; N. civico 53 Interno C Piano: 2**
- All 4 **Estratto di mappa catastale** .....
- Comune A225-ALTAMURA**  
**Foglio 166 Particella 737**
- All 5 **Planimetria catastale** .....
- Comune A225-ALTAMURA**  
**Catasto FABBRICATI**  
**Sezione urbana - Foglio 166 Particella 737 subalterno 2**  
**Natura A/2 – Appartamento**  
**Classe 4 Consistenza 6 vani**  
**Indirizzo VIA GOLGOTA; N. civico 53 Interno C Piano: 2**
- All 6 **Titoli abilitativi** .....
- All 7 **Rilievo fotografico**.....
- All 8 **Agenzia del Territorio Ispezione ipotecaria**.....  
Ufficio Provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari  
**Dati della richiesta**  
Denominazione:  
Periodo da ispezionare: dal 26/03/1980 al 19/06/2023  
Tipo di formalità: Tutte le formalità  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 19/06/2023  
Elenco omonimi  
-
- All 9 **Dati della richiesta**  
Denominazione:  
Periodo da ispezionare: dal 01/07/2013 al 20/06/2023  
Tipo di formalità: Tutte le formalità  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 19/06/2023  
Elenco omonimi  
-
- Elenco sintetico delle formalità**
- All 10 **ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2010**.....  
Registro Particolare 1611 Registro Generale 8883  
**IPOTECA VOLONTARIA**
- All 11 **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2013** .....
- Registro Particolare 19214 Registro Generale 25752  
**COMPRAVENDITA**  
Annotazione n. 1889 del 27/03/2019 (INEFFICACIA RELATIVA)
- All 12 **TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014** .....

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi



Registro Particolare 20377 Registro Generale 26688  
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
All 13 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2015.....  
Registro Particolare 12709 Registro Generale 15950  
REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

---

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi



## 8 Lotto 8

### 8.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Lotto 8: Locale deposito in Altamura, alla via Golgota n. 55, piano T**

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in capo a \_\_\_\_\_, di **locale deposito** sito in ALTAMURA, alla via Golgota n. 55, al piano terra di un fabbricato condominiale.

Si segnala che è stata tuttavia presentata azione revocatoria avverso l'atto di vendita immobiliare stipulato in data 16/07/2013, con cui il fallito \_\_\_\_\_ ha ceduto alla figlia \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto.

Il fabbricato di cui il bene è parte si sviluppa in tre piani fuori terra oltre il lastrico solare. Il locale deposito è sito al piano terra, con accesso diretto dal marciapiede individuato dal civico 55 di via Golgota, oltre che da ambiente condominiale posto sul retro del locale stesso.

L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 45,00.



Inquadramento entro ortofoto del Comune di Altamura

Identificato in catasto fabbricati del comune di Altamura:

- intestato a \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 166, particella 737, subalterno 5, categoria C/2, via Golgota n. 55, piano T.

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi



Confini: a EST con altra proprietà sullo stesso piano, a NORD con vano condominiale, a OVEST con vano condominiale e androne, a SUD con Via Golgota, salvo altri.

Caratteristiche della zona: l'immobile ricade in zona centrale del Comune di Altamura e dista circa 800 m dal centro storico. L'ubicazione è prossima allo sbocco della S.S.96; la zona è prettamente residenziale, è dotata dei principali servizi e risulta ben collegata alle principali reti viarie urbane ed extraurbane.

## 8.2 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## 8.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 8.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

8.3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

**Nessuna**

8.3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

**Nessuno**

8.3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

8.3.1.5 *Altre informazioni:*

### 8.3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

8.3.2.1 *Iscrizioni:*

8.3.2.2 *Pignoramenti:*

**Nessuno**

8.3.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Trascrizione di compravendita nn. 25752 di R.G. e 19214 di R.P. del 19/07/2013 per pubblico ufficiale Scafarelli Alberto rep. 18147/5778 del 16/07/2013. Annotazione n. 1889 del 27/03/2019 (INEFFICACIA PARZIALE).
- Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nn. 26688 di R.G. e 20377 di R.P. del 01/08/2014 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 14/07/2014 rep. 5491.
- Trascrizione di domanda giudiziale nn. 15950 di R.G. e 12709 di R.P. del 20/04/2015 per revoca di atti soggetti a trascrizione per pubblico ufficiale Corte d'Appello di Bari rep. 5293/2015 del 09/04/2015.

8.3.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

### 8.3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

8.3.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non conforme.



Dagli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, il piano terra risultava composto da un unico ambiente, mentre, in sede di sopralluogo, si è rilevato un frazionamento dell'intero piano che ha comportato la costituzione dell'u.i. in oggetto. Inoltre, internamente al cespite è stata realizzata una scala in ferro che consente l'accesso ad un'apertura al livello soppalco, che rende comunicante l'u.i. con quella attigua.

Al fine di legittimare le difformità di cui sopra, sarà necessario rimuovere la scala in ferro, chiudere l'accesso al vano soppalco e sanare il frazionamento del piano terra mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria;

Spese tecniche:	€ 2.000,00
sanzioni:	€ 516,00
diritti di segreteria:	€ 85,00
Oneri totali per la regolarizzazione urbanistica:	€ 2.601,00

Oltre eventuali compensi professionali.

Le spese stimate per la regolarizzazione del cespite possono essere oggetto di variazione da parte dell'Amministrazione Comunale e sarebbero altresì da aggiungere i costi per la rimozione delle segnalate strutture illegittime.

#### 8.3.3.2 Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non conforme alla planimetria catastale per la presenza di una scala in ferro che consente l'accesso ad un'apertura al piano soppalco, di comunicazione con l'u.i. attigua. Tali difformità sono da rimuovere.

La conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale) costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

#### 8.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie condominiali di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.

#### 8.5 ATTUALI PROPRIETARI:

##### 8.5.1 Attuali proprietari:

L'immobile risulta intestato in piena proprietà a \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ per atto di vendita immobiliare del 16/07/2013, a rogito del Notaio Scafarelli di Altamura, n. rep. 18147 e n. racc. 5778, con cui il fallito vendeva la sua piena proprietà.

Tuttavia è stata presentata azione revocatoria avverso il suddetto atto di vendita immobiliare stipulato in data 16/07/2013, con cui il fallito \_\_\_\_\_ ha ceduto alla figlia \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto.

Provenienza al ventennio: l'immobile è pervenuto in piena proprietà a \_\_\_\_\_ per donazione per Notaio Nicola Berloco di Altamura del 26/09/1991, n. rep. 99199.



**8.6 PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificazione del fabbricato di cui il bene è parte è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 26 del 13/05/1971 (prot. n. 21551 del 14/09/1971), relativamente al solo piano terra, Licenza Edilizia n. 695 del 22/11/1973 (prot. n. 66 del 06/02/1974), relativamente alla sopraelevazione del primo piano, e Licenza Edilizia n. 810 del 25/05/1974 (prot. n. 132 del 27/05/1974), relativamente alla sopraelevazione del secondo piano, rilasciate dal Comune di Altamura.

**8.7 Descrizione locale deposito di cui al punto A**

Dalle risultanze catastali, trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in capo a \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, di **locale deposito** sito in ALTAMURA, alla via Golgota n. 55, al piano terra di un fabbricato condominiale. Il fabbricato di cui il bene è parte si sviluppa in tre piani fuori terra oltre il lastrico solare. Il locale deposito è sito al piano terra, con accesso diretto dal marciapiede individuato dal civico 55 di via Golgota, oltre che da corridoio condominiale posto sul retro del locale stesso. L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **45,00**.

L'immobile si presenta in uno stato al rustico, con pavimentazione in cemento industriale e pareti in parte intonacate ed in parte conOMPagnatura a vista.

L'accesso avviene mediante serranda metallica; gli infissi interni sono in metallo.

Si segnala la presenza di un wc e di lavandino nell'area retrostante del locale.

L'immobile si presenta in stato manutentivo di degrado.

Tutti gli impianti necessitano di un preventivo intervento di adeguamento funzionale.

Identificato in catasto fabbricati del comune di Altamura:

- intestato a \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 166, particella 737, subalterno 5, categoria C/2, via Golgota n. 55, piano T.

Confini: a EST con altra proprietà sullo stesso piano, a NORD con vano condominiale, a OVEST con vano condominiale e androne, a SUD con Via Golgota, salvo altri.

**Consistenza superfici:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Sub 5</b>				
<u>Locale deposito</u>				
	Sup. reale lorda	45,74	1,00	45,74
	Sup. reale netta	42,18	1,00	42,18
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>45,74</b>
	<b>Sup. reale netta</b>			<b>(45,74+10%)=50,31</b>

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI, il **valore equivalente della superficie commerciale da impiegare è di m<sup>2</sup> 45,74**, in cifra tonda **m<sup>2</sup> 46,00**.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

IMMOBILE:

**Locale deposito**

*Strutture verticali:* struttura verticale in pilastri in c.a.;

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi



<i>Solai:</i>	in laterocemento;
<i>Copertura:</i>	piana praticabile;
<i>Pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in cemento industriale;
<i>Infissi esterni:</i>	serranda in ferro;
<i>Infissi interni:</i>	porte in ferro
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	conformità: non conforme.
<i>Termico:</i>	
<i>Idrico:</i>	presenza di un wc e lavabo.

## 8.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.8.1 Criterio di Stima

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

Per valore di mercato si intende, in linea generale, il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è pertanto determinato in prima istanza dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di diverse metodologie e criteri estimativi.

In particolare, nel caso in esame è stato applicato il metodo comparativo diretto semplificato.

#### 8.8.1.1 *Metodo comparativo diretto*

Il criterio di stima più utilizzato dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato.

L'applicazione del metodo presuppone:

- Un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima
- la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti
- l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima attraverso il reperimento di contratti di compravendita recenti.

Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riportano la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'OMI indica per la tipologia magazzini, nella zona di riferimento, l'intervallo di valori 530,00÷800,00 €/m<sup>2</sup> riferito ad uno stato conservativo normale.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ALTAMURA

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

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

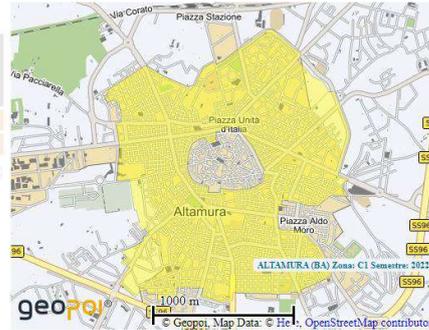
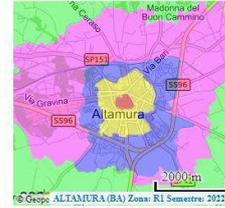
Destinazione: Residenziale

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

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Per il caso in esame si assume un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 400,00, tenuto conto che il locale a deposito verte in stato di degrado.

### 8.8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

### 8.8.3 Valutazione

#### A. Lotto 8

Peso ponderale: 1

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale deposito	m <sup>2</sup> 46,00	€/m <sup>2</sup> 400,00	€ 18.400,00
			<b>€ 18.400,00</b>

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Locale deposito</b>	m <sup>2</sup> 46,00	€ 18.400,00	<b>€ 18.400,00</b>
		<b>Totale</b>	<b>€ 18.400,00</b>

- Valore corpo:	€ 18.400,00
- Valore pertinenze scoperte:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 18.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 18.400,00

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petrucci



**8.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.760,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.601,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Si ribadisce che le spese stimate per la regolarizzazione del cespite possono essere oggetto di variazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

**8.8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con spese di regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente: **€ 13.039,00** in cifra tonda **€ 13.000,00**

Oltre IVA, se dovuta

---

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi



**8.9 ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 8**

- All 1 **ATTO TRA VIVI**.....  
**COMPRAVENDITA**  
Pubblico Ufficiale **Notaio Alberto SCAFARELLI**  
Rep **18147 Racc 5778 del 16/07/2013**
- All 2 **Visura storica catastale** .....  
**Comune A225-ALTAMURA**  
**Catasto FABBRICATI**  
**Sezione urbana - Foglio 166 Particella 737 subalterno 5**  
**Natura C/2 – Locale deposito**  
**Classe 8 Consistenza 42 m<sup>2</sup>**  
**Indirizzo VIA GOLGOTA; N. civico 55 Piano: T**
- All 3 **Estratto di mappa catastale** .....  
**Comune A225-ALTAMURA**  
**Foglio 166 Particella 737**
- All 4 **Planimetria catastale** .....  
**Comune A225-ALTAMURA**  
**Catasto FABBRICATI**  
**Sezione urbana - Foglio 166 Particella 737 subalterno 5**  
**Natura C/2 – Locale deposito**  
**Classe 8 Consistenza 42 m<sup>2</sup>**  
**Indirizzo VIA GOLGOTA; N. civico 55 Piano: T**
- All 5 **Titoli abilitativi** .....
- All 6 **Rilievo fotografico**.....
- All 7 **Agenzia del Territorio Ispezione ipotecaria**.....  
Ufficio Provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari  
**Dati della richiesta**  
Denominazione:  
Periodo da ispezionare: dal 26/03/1980 al 19/06/2023  
Tipo di formalità: Tutte le formalità  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 19/06/2023  
Elenco omonimi  
-
- All 8 **Dati della richiesta**  
Denominazione:  
Periodo da ispezionare: dal 01/07/2013 al 20/06/2023  
Tipo di formalità: Tutte le formalità  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 19/06/2023  
Elenco omonimi  
-
- Elenco sintetico delle formalità**
- All 9 **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2013** .....  
Registro Particolare 19214 Registro Generale 25752  
**COMPRAVENDITA**  
Annotazione n. 1889 del 27/03/2019 (INEFFICACIA RELATIVA)
- All 10 **TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014** .....  
Registro Particolare 20377 Registro Generale 26688  
**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
- All 11 **TRASCRIZIONE CONTRO** .....

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi



Registro Particolare 12709 Registro Generale 15950  
REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Il tecnico incaricato  
Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO

---

Presidente Dott. Michele DE PALMA  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: avv. Laura Petruzzi

