



---

## TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. Agr. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 569/2017 del R.G.E.

promossa da

**banca monte dei paschi di siena spa**  
Codice fiscale: 00884060526  
Partita IVA: 00884060526  
piazza salimbeni, 3  
siena

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N. 1</b> – complesso turistico-ricettivo ubicato in agro di Alberobello (BA) - Contrada Chietri con accesso al km 29+300 sulla SP 172.....	4
<b>Bene N. 2</b> – Srtture a destinazione particolare ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Cucumo-Canestrelle sc.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti .....	17
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Elenco allegati.....	19
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 569/2017 del R.G.E.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21



## INCARICO

In data 10/11/2017, il sottoscritto Dott. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), PEC francodigregorio@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 080 30 22 680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Complesso turistico-ricettivo ubicato in agro di Alberobello (BA) - Contrada Chietri con accesso al km 29+300 sulla SP 172 (Coord. Geografiche: 40°49'13"N 17°12'35"E)
- **Bene N. 2** - Strutture a destinazione particolare costituite da sala ristorante e sala pizzeria, strutture sportive e bar, ubicati in agro di Castellana Grotte (BA) - Contrada Cucumo e/o Contrada Canestrelle sc (Coord. Geografiche: 40°49'17"N 17°12'34"E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N. 1 – COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO UBICATO IN AGRO DI ALBEROBELLO (BA) - CONTRADA CHIETRI CON ACCESSO AL KM 29+300 SULLA SP 172**

Il complesso turistico-ricettivo è in corso di costruzione. Insiste su un'area catastale di 43.603 mq, in zona agricola ma soggetta a cambio di destinazione urbanistica a seguito di conferenza di servizio. Il complesso, da progetto, prevede la costruzione di albergo con sala ristorante, centro benessere, sala ricevimenti, sala congressi (eventi espositivi, convegni, ecc). Ai piani interrati (S1 e S2) parcheggi privati e aree per depositi. Le aree al contorno sono destinate a standar urbanistici (come da conferenza di servizi che abilita il cambio di destinazione d'uso), aree a verde privato, parcheggio privato, piscina.

### **BENE N. 2 – STRUTTURE A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATE IN AGRO DI CASTELLANA GROTTA (BA) - CONTRADA CUCUMO-CANESTRELLE SC**

Trattasi di un complesso ricettivo-sportivo in zona agricola. Vi si accede dalla SP 172 al km 29+300 e dalla SP 81. Esso è costituito da una sala ristorante e una sala pizzeria collegate dal complesso cucine e servizi, sala bar. Nelle aree al contorno sono presenti tre campi di calcetto e un campo da tennis con relativi servizi igienici e docce. Nel complesso edilizio trova posto una sala bar e servizi igienici dedicati agli ospiti sportivi. Completano il compendio aree di ristorazione all'aperto, aree a parcheggio privato, aree finitime costituite da fondi rustici, che possono permettere eventuale ampliamento delle attività ricreative.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Complesso turistico-ricettivo ubicato in agro di Alberobello (BA) - Contrada Chietri con accesso al km 29+300 sulla SP 172 (All.to 2, ortofoto).

### 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, si appartiene a:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED] - Proprietà 1/1

### CONFINI

Il compendio confina a Sud per l'intera lunghezza con la SP 172 Putignano-Alberobello che costituisce anche accesso; confina a Ovest con un complesso di case di abitazione in agro di Castellana Grotte e con altra proprietà della Società esecutata; a Nord con [REDACTED] livellario e Demanio Stato Ecclesiastico, concedente, più Altri; a Est con [REDACTED] (All.to 3, stralcio planimetrico catastale attuale).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda in mq	Altezza in m	Piano
superficie coperta fuori terra	5000,00	max 4,15	T e 1
superficie coperta interrata	5400,00	max 4,30	S1 e S2
superficie porticata	970,00	max 5,00	T e S1
parcheeggi pubblici - standar urbanistici	2624,00	-	
verde pubblico - standard urbanistici	2260,00	-	

I beni non sono comodamente divisibili (ma possono essere realizzate attività funzionalmente e gestionalmente separate, in un *unicum* strutturale).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si fa riferimento al certificato notarile agli atti di causa. Allo stato attuale le particelle catastali allibrate al catasto terreni del Comune di Alberobello sono correttamente intestate alla Società esecutata.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	24				Seminativo	2	2.22.52	103,43	68,95	
2	25				Seminativo	2	2.13.51	99,24	66,16	

**Corrispondenza catastale**

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale allegata al certificato notarile agli atti di causa e la planimetria catastale attuale (All.to 3, stralcio planimetrico catastale attuale).

## PRECISAZIONI

Il complesso edilizio è in corso di costruzione e quindi non risulta accatastato.

## PATTI

Nulla

## STATO CONSERVATIVO

Nel lungo periodo di tempo intercorso tra il fermo dei lavori (verosimilmente 2009-2010) e l'attualità, si sono verificati intrusioni, visite di estranei, atti di vandalismo, furti: risulta asportata una notevole quantità di cavi elettrici dall'intero impianto elettrico, che doveva risultare quasi ultimato, nell'intera struttura; risultano danneggiati i motori elettrici degli ascensori non montati, a deposito al piano interrato della struttura (degli atti di vandalismo vi sarebbe denuncia alla P.A.).

## PARTI COMUNI

Nulla

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La cabina Enel di alloggiamento di trasformatore e quadri comando per l'alimentazione della struttura risulta legittimamente edificata sulla part.lla 55 del fg 71 del Comune di Castellana Grotte, sempre di proprietà della Società esecutata.

Il lotto, per una modesta superficie allo spigolo Nord, è interessato dall'attraversamento di elettrodotto a MT.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in clst armato; tamponature e tramezzature in muratura di diverso tipo o anche vetrate continue, secondo la destinazione funzionale dell'ambiente.

Si fa luogo qui di seguito alla descrizione, verosimilmente non esaustiva, dell'idea progettuale, delle vicissitudini occorse in fase di realizzazione, delle necessarie varianti richieste in corso d'opera, di quale sarebbe stato lo stato finale dell'intero complesso e di quale è lo stato attuale. Ulteriori e

importanti elementi di giudizio devono essere tratti dagli elaborati progettuali allegati oltre che da opportuni sopralluoghi.

L'idea progettuale finale, affinata in corso d'opera per i motivi a narrarsi, prevedono a struttura ultimata: un albergo dislocato a piano terra e primo piano (con 25 stanze doppie e triple e una suite per piano; un ampio vano con due pareti a vetro posta a livello del terrazzo-giardino pensile a primo piano è destinata a sala colazione per gli ospiti dell'albergo); una hall-reception e direzione dell'intera struttura (con uffici e show room a piano terra); a piano terra una sala ristorante con annesso patio attrezzato anche a verde; sempre a piano terra una sala ricevimenti; tra queste due strutture vi è il blocco cucine; al piano interrato e sotto la sagoma della sala ricevimenti vi è una sala congressi; al piano interrato e sotto parte dell'albergo vi è un'ampia area destinata a centro benessere; infine vi è un piano interrato sotto la sagoma di sala ristorante, hall-reception e servizi destinata a parcheggio, questi sono anche funzionali per l'accesso pesante alla sala congressi (che potrà anche ospitare eventi espositivi, mostre, ecc.); vi è anche un secondo piano interrato, di ridotta superficie rispetto al primo e localizzato praticamente sotto la sala ristorante, destinato a deposito od anche ad estensione del parcheggio. Per ognuno dei centri funzionali vi è possibilità di autonomo accesso dall'esterno sicché nella struttura, praticamente unica, potrebbero teoricamente esserci più gestioni funzionali. L'esterno della struttura è completata da un porticato sulla facciata principale e da una ampia area esterna: quella prospiciente la strada di accesso, ovvero la SP 172 dei Trulli, è destinata a parcheggi e verde pubblici, come da standard urbanistici derivanti dall'accordo di programma sfociato in variante allo strumento urbanistico, poi una viabilità interna smista ai vari accessi strutturali (carico e scarico approvvigionamenti, accesso principale, accesso al centro benessere, alla sala ricevimenti e alla sala congressi). Completano l'arredo esterno una piscina e il verde privato.

L'idea primigenia contemplava una struttura più snella, ma gli scavi di fondazione hanno portato alla luce un potente banco di 'terra rossa' ivi giunta per trasporto solido delle acque meteoriche. Avendo localizzato, purtroppo, l'area di cantiere su una profonda depressione della roccia calcarea carbonatica del banco murgiano che deve essere raggiunta per la migliore allocazione delle opere di fondazione (i plinti della struttura in c.a. di elevazione ed orizzontamenti), esse ora si trovano a circa 12 m sotto il piano campagna. Tale circostanza ha portato a realizzare enormi volumi di scavo al punto che si è addivenuti all'idea di doverli utilizzare prevedendo modifiche strutturali e quindi ampliamenti di superfici utili, di cui alle due citate varianti in corso d'opera.

Le murature di tomagno del volume fuori terra sono state realizzate a doppio paramento con Poroton esterno, tufella interna e pannello isolante intermedio, con spessore medio di 35-50 cm. Tutte le pareti esterne, comunque, presentano isolamento 'a cappotto'. Le pareti interne sono realizzate con tufelle semplici, doppie nelle stanze d'albergo con lana di roccia intermedia. Nell'interrato i muri intermedi sono realizzati in blocchi 'Leca', anche a vista. Le pareti esterne del volume fuori terra e le pareti interne sono intonacate e pitturate. I lastrici solari sono di buona fattura, con barriera a vapore, massetto a pendio, guaina bituminosa e copertura con materiali diversi, ma funzionali (gres ceramico, antisdrucciolo, antigelo). Le pavimentazioni sono costituite da materiali diversi, in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente, ma tutte realizzate con materiali di ottima fattura. Il blocco cucine è pavimentato e le pareti sono tutte piastrellate. In quasi tutti gli ambienti vi è controsoffittatura in cartongesso per la copertura dei servizi a rete (rete elettrica, idrica, antincendio, di termoregolazione). Come da esigenze e normativa antincendio, molti ambienti sono dotati di porte REI.

Il patio dovrebbe rappresentare un buon centro di interesse per l'ospite interponendosi tra la hall, la sala ristorante e i due ampi corridoi di collegamento hall-sala ristorante. Strutturalmente e funzionalmente di ottima concezione.

Tutte le camere d'albergo a piano terra e a primo piano hanno affaccio diretto su spazi esterni mediante porte-finestre che danno su balconi praticabili.



Il primo piano interrato destinato a parcheggio privato, è fruibile da tutti i potenziali ospiti della struttura (ospiti dell'albergo, del centro benessere, della sala ricevimenti, della sala congressi), ogni centro funzionale è collegato verticalmente con scale e ascensori al pubblico, oltre che con scale destinate al personale di servizio.

Il secondo piano interrato, al primo collegato mediante rampa carrabile, è destinato a deposito, ma anche ad estensione del parcheggio riservato agli ospiti.

Al primo piano interrato trovano posto i vani per i servizi tecnici: centrale termica, quadri elettrici, centrale idrica anticendio e relativi serbatoi, gruppo elettrogeno.

Tutti i centri funzionali sono dotati di tutti i servizi igienici a norma e distinti per sesso, sia per gli ospiti che per il personale di servizio.

Il personale addetto alla struttura gode anche di accessi riservati, come nel caso degli addetti alle cucine (con parcheggio autonomo esterno).

Molte pareti esterne dei centri funzionali sono pareti a vetro: la parete di prospetto principale della hall, tre pareti del patio, due pareti della sala ristorante, tutte le pareti della sala ricevimento e della sala congressi (la prima e le ultime due sono prospicienti ampi porticati).

Tutti gli infissi esterni sono di ottima fattura (Schuco), con vetrocamera; la parete vetrata della hall presenta le finiture interne in legno.

Stato dell'arte. Al sopralluogo la struttura si presenta con tutte le superfici esterne al contorno, pubbliche e private da realizzare quasi per intero (se si esclude il corpo stradale principale, l'accesso riservato ai servizi, cucina, carico e scarico). Mancherebbe la realizzazione della piscina (da definire la sua ubicazione) e, soprattutto, non è realizzato l'impianto di depurazione. Nella hall mancano rifiniture, il corridoio di collegamento con le stanze d'albergo manca della pavimentazione, come pure il corridoio delle stanze a piano terra; il centro benessere è allo stato rustico; sala ricevimenti e sala congressi con i relativi porticati al contorno sono allo stato rustico. Manca la pavimentazione ai piani interrati.

I servizi a rete risultano tutti realizzati (acqua, fogna, rete elettrica, antincendio, climatizzazione). V'è da segnalare che vi è stato saccheggio generalizzato, ancorchè completo, dei cavi elettrici di tutto l'impianto elettrico della struttura.

Tutti i servizi igienici mancano dei pezzi d'uso (lavabi, vasi, ecc..) che risultano forniti e a deposito nel piano interrato.

Tutti gli ascensori sono forniti e posti a deposito nel secondo piano interrato (sembra che alcuni motori sono stati saccheggiate).

In diverse parti si ha evidenza di infiltrazione di acqua meteorica: nella sostanza l'assenza di manutenzione ha portato all'otturazione dei pluviali e di conseguenza, soprattutto in corrispondenza dei giunti strutturali, si verificano le citate infiltrazioni.

Di seguito un elenco non esaustivo delle superfici:

secondo piano interrato 975 mq. Al piano interrato vi sono circa 2.500 mq a parcheggio e servizi; centro benessere circa 850 mq; sala congressi circa 1.400 mq; riserva idrica anticendio per complessivi 1.400 mc circa. Al piano terra: hall e servizi al contorno circa 1.400 mq, corpo cucine circa 600 mq, ristorante e servizi circa 400 mq, patio circa 350 mq, camere e servizi circa 1.300 mq, sala ricevimenti circa 800 mq, porticati circa 650 mq. Al primo piano: camere e servizi circa 1.300 mq, sala colazione e servizi circa 400 mq, servizi pertinenziali del terrazzo-giardino circa 250 mq, terrazzo-giardino circa 1.000 mq.

Il riassunto delle superfici, con le ovvie approssimazioni, è riportato avanti, al punto 'Consistenza'.  
La struttura è priva della dotazione di servizi a rete quali acquedotto pubblico, rete fognante, gas.

(PS: Un doveroso ringraziamento al Tecnico progettista per la preziosa collaborazione.)



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile risulta nella disponibilità della Società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà
Dal 19/02/1970 al 08/11/2006	[REDACTED] relativamente alla part.lla 25 del fg 2, Alberobello
Dal 08/11/2006 al 13/12/2007	[REDACTED] relativamente alla part.lla 25 del fg 2, Alberobello
Dal 13/12/2007 al 21/07/2017	Società e scutata, relativamente alla part.lla 25 del fg 2, Alberobello
Dal 01/10/1990 al 21/07/2017	Società e scutata, relativamente alla particella 24 del fg. 2 Alberobello

Per ogni altro dettaglio si fa rimando al certificato notarile agli atti di causa.

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

Come da certificato notarile, agli atti di causa: sull'immobile grava,

- oltre al pignoramento da cui origina il presente giudizio di esecuzione,
- N. 1 ipoteca volontaria (per contrazione di mutuo fondiario);
- N. 2 ipoteche giudiziali, contro la Società esecutata.

con oneri a carico della procedura.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio oggetto di stima è stato realizzato in virtù di permesso a costruire (e successive varianti in corso d'opera) in variante allo strumento urbanistico a seguito di conferenza di servizio convocata dallo Sportello Unico. Per tale ragione valgono le norme di cui al Permesso a Costruire originario per 'Area Turistico-Alberghiera' dello strumento urbanistico vigente, e non già quelle della originaria zonizzazione 'E speciale agricola'.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non si ha nozione di vincoli artistici, storici o altro, comunque superati dai titoli abilitativi rilasciati. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Allo stato l'immobile non è agibile ed è in corso di costruzione.

Cronistoria delle autorizzazioni edilizie:

1. Permesso a Costruire n. 41, prot. 5315/01 del 30.06.2004 (vedi All.to 4);
2. Permesso a Costruire n. 22, prot. 17336/04 del 15.05.2006, in variante al permesso a costruire n. 41 e in variante allo strumento urbanistico; per la realizzazione di sala congressi (vedi All.to 5);
3. Variante 41/1 al PC n. 41 del 08.06.2009; la variante lascia inalterato l'impianto progettuale originario e propone la realizzazione di un centro benessere allocato in una quota interrata del sovrastante albergo a PT; secondo piano interrato (ma solo per quota parte del piano S1); sala colazione e office-deposito a primo piano, piscine esterna, riallocazione degli standard urbanistici (a seguito di acquisizione della part.lla 25) (vedi All.to 4);
4. Variante 22/1, al PC n. 22, del 09.06.2009; la variante prevede la realizzazione di una sala congressi sotto l'esatta sagoma della sala ricevimenti (vedi All.to 5).

### *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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 2** - Strutture a destinazione particolare costituiti da sala ristorante, sala pizzeria, connesse dal corpo cucine e servizi, bar con servizi igienici; campi da tennis e calcetto con relativi servizi e bar, parcheggio privato; terreni agricoli; struttura unica ubicata in agro di Castellana Grotte (BA) - Contrada Cucumo e/o Canestrelle sc (All.to 2, ortofoto).

## 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:

- [REDACTED]

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

**CONFINI**

Il complesso sportivo-turistico-ricettivo presenta una movimentata articolazione planimetrica per cui si originano una molteplicità di confini: a Est confina anche con altra proprietà della Società esecutata, e quindi con terreni siti in agro di Alberobello, a Sud confina con strada privata condominiale di accesso (che si diparte dalla SP 172 Putignano-Alberobello) con [redacted] con [redacted] con eredi [redacted] a Ovest con eredi [redacted] a Nord con [redacted] e con la SP 81 dalla quale si accede a strada di proprietà che conduce in via esclusiva al complesso edilizio.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Lorda mq	Altezza m
sala ristorante	242,00	0,00
Cucina	102,00	0,00
trulli	60,00	0,00
bagni attigui ai trulli	30,00	
deposito con wc a servizio pizzeria	25,00	0,00
bar a servizio campi	25,00	0,00
sala pizzeria	90,00	0,00
ristorazione all'aperto		
wc campo tennis	35,00	0,00
wc campi calcetto	95,00	0,00
cantina	20,00	0,00
campo da tennis	700,00	0,00
campi calcetto	3300,00	0,00
strade e parcheggi privati		
terreno agricolo		

I beni sono comodamente divisibili: le particelle 94 e 96, non impegnate da edificazioni e quindi di fatto allo stato terreni agricoli, potrebbero trovare separata identità. Per la distribuzione allo stato esistente delle attività possibili nel centro, le citate particelle potrebbero risultare idonee ad eventuale ampliamento funzionale dell'intera struttura ricettiva sportivo-ricreativa. Per tale ragione si decide per la formazione di un unico lotto funzionale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Per la cronistoria catastale si fa riferimento al certificato notarile agli atti di causa. Allo stato attuale le particelle catastali allibrate al catasto fabbricati e al catasto terreni del Comune di Castellana Grotte sono correttamente intestate alla Società esecutata.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	71	55			D3				6000			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha a re c a	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
71	100				Seminativo arborato	2	0.12.30	7,31	4,76		
71	102				Seminativo arborato	2	0.12.74	7,57	4,93		
71	104				Seminativo arborato	2	0.08.22	4,88	3,18		
71	94				Seminativo arborato	2	0.24.84	14,75	9,62		
71	96				Seminativo arborato	2	0.90.15	53,54	34,92		

### Corrispondenza catastale

Lo stralcio del foglio di mappa 71, CT, riporta correttamente lo stato dei luoghi.

Sulla particella 55, CF, è riportato in mappa il complesso dei fabbricati attualmente esistente su di essa, con esclusione della cabina ENEL (edificata successivamente all'accatastamento).

La planimetria catastale dei fabbricati riporta correttamente quanto all'attualità esistente, con precisazione di cui avanti e con la ulteriore precisazione che risulta eseguita qualche variante nella distribuzione degli spazi interni di modesta entità (che comunque comporta l'aggiornamento degli atti catastali) (All.to 7, stralcio planimetrico catastale).

### PRECISAZIONI

Si precisa che le particelle 100-102-104 costituiscono la strada privata di accesso al complesso con origine la SP 81, e quindi non già suolo agricolo.

Sulla part.lla 55 non compare la cabina ENEL, legittimamente edificata successivamente all'accatastamento dei fabbricati.

La planimetria catastale dei fabbricati riporta correttamente quanto all'attualità esistente, ad eccezione di due modeste modifiche di distribuzione degli spazi interni, che ai sensi della normativa vigente non comportano richieste o rilascio di autorizzazioni edilizie, ma solo aggiornamento degli atti catastali.

### PATTI

nulla

### STATO CONSERVATIVO

Nel lungo periodo di tempo intercorso tra l'abbandono della intera struttura (verosimilmente 2009-2010) e l'attualità, si sono verificati danni strutturali per assenza di manutenzione ordinaria: i bagni, docce e spogliatoi a servizio dei campi da gioco sono in totale stato di abbandono con infiltrazioni diffuse; gli spazi a verde esterni attrezzati o comunque di edonistica fruizione sono invasi da vegetazione spontanea; i limiti della strada di accesso dalla SP 81 sono invasi da

vegetazione spontanea; la condensa che si forma copiosa sulla copertura della sala ristorante scorre lungo le strutture portanti inondando il pavimento. Qualche anno addietro la maggior parte dei locali della struttura è stata allagata per evento meteorico straordinario e nessun intervento preventivo e successivo è stato posto in atto. I limiti dei campi da gioco sono invasi da vegetazione spontanea. I terreni agricoli sono in stato di totale abbandono.



## PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Costituisce servitù di passaggio, di fatto acquisita, quella che grava sulla strada privata che origina dalla SP 172 Putignano-Alberobello e termina con l'immissione nel complesso in parola.

Il lotto è interessato dall'attraversamento di elettrodotto a media tensione che corre a Nord del complesso edilizio, quindi incrocia il campetto da calcetto posto a Nord del complesso.

Sulla particella 55 è stata legittimamente edificata la cabina Enel che serve per l'allaccio elettrico alla rete dell'intera struttura del Lotto 2 in parola, ma anche del Lotto 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito la descrizione dei diversi nuclei edilizi costituenti il complesso, ivi compreso le attrezzature sportive.

**TRULLI.** I tre trulli, in buono stato di manutenzione, sia interno che esterno (in particolare i coni), rappresentano il nucleo edilizio originario, tipico edificato originariamente facente parte di azienda agraria. Da diversi decenni essi hanno rappresentato il centro di attività diversa da quella agricola, divenendo strutture ricettive. Allo stato attuale il più grande dei tre ospita una bella sala bar, finemente ristrutturata; ad esso è connesso un vano ospitante l'antibagno dei servizi igienici per gli ospiti. Mentre l'antibagno è parte del nucleo originario, i bagni sono realizzati in un corpo di fabbrica postumo addossato ai trulli. Un'altra porta comunica con il secondo trullo allo stato adibito a ufficio-direzione. Quest'ultimo poi comunica con l'attuale corpo cucine e da queste si accede al terzo trullo, ora privo di luce diretta, come il secondo, e destinato a deposito-dispensa. La superficie occupata dai trulli è pari a circa 60 mq; il corpo di fabbrica ad essi addossato sulla parete Ovest per l'intera sua lunghezza entro il quale sono ricavati i bagni (ivi compresi quelli per gli addetti alle cucine), occupa una superficie complessiva di circa 30 mq. Il bar è allestito con tutti i pezzi d'uso e arredo.

**SALA RISTORANTE.** La struttura viene legittimata con concessione in sanatoria n. 132/98 su domanda del 1995, ma essa era già presente da alcuni anni. È realizzata con struttura portante in ferro (pilastri e travi in putrelle di ferro) che sorreggono la struttura di copertura costituita da sagomati in vetroresina: in totale 9 cupole verniciate bianco che coprono l'intera sala di superficie pari a circa 230 mq (altezza media di 3,5 m). Tre pareti sono praticamente a vetri (vetri su telai in ferro) come pure a vetri sono le pareti della bussola di acceso, posta sulla parete Nord, ove si giunge con la strada privata che si diparte dalla SP 81, Via Vecchia per Fasano. Il pavimento è coperto da piastrellatura ceramica 40x40. (La sala è quasi interamente addobbata, con tavoli e coperti pronti, stoviglie pronte sui ripiani di appoggio; un fermo immagine di circa 6-7 anni fa).

**SALA PIZZERIA.** La struttura viene legittimata con concessione in sanatoria n. 130/98 su domanda del 1995, ma essa era già presente da alcuni anni. È realizzata con struttura portante in ferro (pilastri e travi in putrelle di ferro) che sorreggono la struttura di copertura costituita da tegoloni in



lamiera grecata coibentata e controsoffittatura con finte travi in legno a vista. Tre pareti sono a vetri (vetrocamera su telai in alluminio), la quarta è costituita da una parete del corpo cucine; altezza utile di circa 4 m; pavimento ricoperto in piastrelle a tinte chiare 20x20. Nello spigolo N-E della sala è posto il forno a legna. Una quinta nasconde una porta per la comunicazione col corpo cucine, mentre a destra di essa vi è la porta per l'accesso ai servizi igienici; questi ultimi non sono riportati nella planimetria agli atti catastali. La superficie utile è di circa 90 mq. Dalla sala, mediante porte poste sulla parete Ovest a vetri, si accede ad un ampio giardino attrezzato con gazebo professionali, per una superficie utile di circa 150 mq coperti su una superficie a giardino di circa 400 mq. Sono presenti sedie e tavoli di arredo. I bagni a servizio della sala sono stati ricavati ritagliando in parte il deposito, con modifica quindi della planimetria catastale che per tale ragione non risulta aggiornata (All.to 8, planimetria con indicazione della modifica)

**CORPO CUCINE.** Struttura in muratura perimetrale portante e copertura a solaio piano. Deriva dalla originaria cucina e dalla attigua sala ristorante dismessa con la realizzazione dell'attuale sala sopra descritta. Allo stato risulta abbandonata ma piano cottura con fuochi funzionanti, bollitori, cappe aspiranti e attrezzature varie pronte; come in una foto d'epoca che ritrae ciò che alcuni anni orsono era perfettamente funzionante e funzionale. Completano il corpo cucine il deposito costituito dal più piccolo dei trulli e i bagni di servizio facenti parte del corpo bagni. Si menziona l'esistenza di un interrato costituente una cantina, di difficile utilizzabilità. Nella parte della cucina prospiciente la sala ristorante sono state apportate modifiche imposte per ragioni di sicurezza antincendio: una nuova tramezzatura delimita una bussola dotata di porte REI (All.to 8, planimetria con indicazione delle modifiche).

**SERVIZI IGIENICI, DEPOSITO E BAR DELLO SPORT.** È un corpo di fabbrica legittimato con la Concessione in Sanatoria n. 132/98 costituito da muratura portante perimetrale e solaio piano di copertura in latero-cemento con sovrastante lastrico solare, come e in comunicazione con il lastrico solare del corpo cucine. È realizzato in aderenza e a Ovest dei trulli e a Sud delle cucine. Un corridoio di servizio separa i bagni da un deposito (quest'ultimo a servizio delle cucine per alloggio di cella frigo e altro per dispensa), e la sala bar (ora disabilitata) destinata ai fruitori delle attrezzature sportive, con WC pure esso dedicato. La tramezzatura interna è realizzata in muratura portante come quella perimetrale; le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate, i pavimenti piastrellati, infissi interni ed esterni in opera e funzionanti. I bagni sono dotati di tutti i pezzi sanitari in opera (e all'epoca funzionanti).

**LA RESTANTE PARTE DELLA PARTICELLA 55.** La particella che oggi è allibrata al catasto fabbricati a seguito dell'aggiornamento degli atti catastali su cui insistono le strutture appena descritte, presenta altre strutture sportive-ricreative. In particolare: vi è un campo da tennis (verosimilmente in 'mateco') e servizi igienici connessi assentiti e legittimati in virtù della originaria Concessione in sanatoria n. 4/89 a richiesta degli originari titolari della proprietà e gestione dell'attività ricettiva, ovvero i danti causa della attuale Società proprietaria esecutata. I servizi igienici sono parzialmente interrati, costituiti da un antro-disimpegno e vani bagno, docce, spogliatoio. La struttura è in murature e copertura in latero-cemento. La Concessione in Sanatoria n. 130/98 legittima anche tre campi di calcetto (uno singolo e autonomamente recintato, due affiancati in unico recinto); al loro servizio viene legittimato un complesso di servizi costituito da spogliatoi, docce e bagni, realizzati con struttura snella e leggera, in laminati metallici a sandwich a costituire pareti perimetrali, tramezzature interne e copertura. I campi di calcetto hanno la superficie calpestabile da gioco in 'prato sintetico', con diversi gradi di usura, con incidenza maggiore quella del tempo trascorso, seppure senza utilizzazione.

**STRADE DI ACCESSO.** Un primo accesso, che era il più utilizzato, avviene mediante servitù di passaggio su strada privata che si diparte dalla SP 172 dei Trulli e termina con l'accesso al complesso in parola. L'altra strada, sempre carrabile e percorribile anche da pullman, si diparte con cancello dalla SP 81 e si porta di fronte al prospetto principale della sala ristorante, ma anche a tutta



la struttura oltre che al parcheggio privato. Questa occupa le particelle catastali nn. 100-102-104 per una superficie catastale di 3.326 mq. In nessuna delle sanatoria menzionate e rilasciate è mai stata considerata la citata strada, che allo stato quindi deve essere considerata terreno agricolo.

**TERRENI AGRICOLI.** Le particelle catastali 94 e 96 del fg 71, finitime alla particella 55 su cui sorge l'intero complesso testè descritto, e alla particella 104 di cui alla strada privata appena descritta, risultano incolte. Esse hanno destinazione agricola, come appurato con la consultazione dello strumento urbanistico vigente del Comune di Castellana Grotte pubblicato sul sito istituzionale dell'A.C. (<http://castellanagrotte.territorioeambiente.it/sistema-informativo-territoriale/>). Sulla parte Nord della particella catastale n. 96 del fg 71, quindi su suolo agricolo, risulta edificato un manufatto con struttura prevalente e portante in legno costituito da una tettoia a cui è addossato un palco-tribuna rivolto a Sud. Nella sostanza si tratta di un manufatto atto a ospitare attività di automobilismo teleguidato; infatti ai piedi del palco-tribuna è disegnato un percorso per i modellini su una superficie di circa 2-3.000 mq; la tettoia a ridosso, sotto la quale sono allestiti piani di appoggio, rappresenterebbe il paddock, l'area destinata all'allestimento dei veicoli e della strumentazione di telecontrollo. Per tale manufatto non esiste legittimazione urbanistica e allo stato non risulta legittimabile; per tale ragione sarà determinato un valore di costo per l'abbattimento e la messa in pristino del suolo agricolo allo stato originario. Vero è anche che nel processo di stima sarà considerato corpo unico con il complesso edilizio descritto (del quale potrebbe ben rappresentare una estensione, per esempio a verde).

La struttura è priva della dotazione di servizi a rete quali acquedotto pubblico, rete fognante, gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile risulta nella disponibilità della Società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà
Dal 21/02/1990 al 21/07/2017	Società esecutata, relativamente alla particella 55 del fg 71 Castellana Grotte
Dal 01/10/1990 al 21/07/2017	Società esecutata, relativamente alla particella 24 del fg 71 Castellana Grotte
Dal 21/07/1997 al 16/02/2001	██████████ relativamente alle part.lle 64 e 96 fg 71 di Castellana Grotte
Dal 16/02/2001 al 21/07/2017	Società esecutata, relativamente alle part.lle 64 e 96 fg 71 Castellana Grotte
Dal 19/09/2002 al 21/07/1997	██████████ relativamene alle part.lle 100-102-104 fg 71 Castellana Grotte
Dal 19/09/2002 al 21/07/2017	Società esecutata, relativamente alle part.lle 100-102-104 del fg 71 Castellana Grotte

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

Come da certificato notarile, agli atti di causa: sull'immobile grava,

- oltre al pignoramento da cui origina il presente giudizio di esecuzione,
- N. 1 ipoteca volontaria (per contrazione di mutuo fondiario);
- N. 2 ipoteche giudiziali, contro la Società esecutata.

con oneri a carico della procedura.



## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Castellana Grotte, tutta l'area costituente il complesso edilizio e quindi tutte le particelle oggetto di pignoramento, ricadono in 'Zona E1', agricola. Tutto quanto edificato e presente allo stato attuale sulle particelle soggette a pignoramento risulta legittimo in virtù di diversi titoli abilitativi in sanatoria.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Vi sono parti di edificato (i trulli) la cui costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'intero complesso risulta agibile in virtù della legittimazione urbanistico-edilizia avutasi a seguito delle autorizzazioni di seguito elencate.

Cronistoria delle autorizzazioni edilizie (allegate, vedi All.to 6, Castellana):

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 06.07.1989; per la sanatoria di fabbricato adibito a bar, direzione, cantina, sala riunioni, ristorante, cucina e servizi, fabbricato adibito a spogliatoio e servizi, campo da tennis e calcetto; con relativo certificato di agibilità del 09.08.1989 n. 12513/89 (All.to 6, conc. in sanatoria, cert. agibilità, relazione tecnica, elaborato grafico);
2. Pratica 178/95 - Concessione edilizia in sanatoria n. 132 del 06.05.1998; si autorizza in sanatoria, in difformità alla Conc. in san. N. 4/89, con attacco a costruzione esistente, vani destinati a sala ristorante, deposito e servizi igienici (All.to 6, pratica 178/1995)
3. Pratica 179/95 - Concessione edilizia in sanatoria n. 130 del 06.05.1998; si autorizza in sanatoria, in difformità alla Conc. in san. N. 4/89, con attacco a costruzione esistente, vano destinato a pizzeria, vano bar, ampliamento servizi igienici, realizzazione di vano destinato a docee, servizi igienici e spogliatoi (All.to 6, pratica 179/1995). Questa pratica riporta, correttamente, l'accatastamento, allegato.);
4. Pratica edilizia avviata co DIA n. 91/98 del 31.03.1998, prot. di arrivo n. 5978. Si denunciano lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento di intonaci, infissi esterni, integrazione di servizi igienici, modifiche e integrazione di impianti tecnologici ed elettrici, sostituzione di solaio di copertura, realizzazione di recinzione (All.to 6, DIA 91/98).
5. Pratica edilizia avviata con DIA n. 06-11 del 31.12.2010, con prot. di arrivo n. 43 del 03.01.2011. Si denunciano lavori per la realizzazione di cabina ENEL (All.to 6, DIA 06/11).

Come avanti descritto, sulla parte Nord della particella catastale n. 96 del fg 71, quindi su suolo agricolo, risulta edificato il manufatto destinato ad ospitare gli appassionati di automobilismo telecomandato con la pista realizzata a ridosso, in una parte consistente della particella 96. Come



già asserito, per tale manufatto non esiste legittimazione urbanistica e allo stato non risulta sanabile; per tale ragione sarà determinato un valore di costo per l'abbattimento e la messa in pristino del suolo agricolo allo stato originario.

#### **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 è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Si procede alla formazione di due lotti distinti dell'intero compendio pignorato trattandosi di un complesso sportivo ricettivo datato ed ubicato in agro di Castellana Grotte (lotto 2) e di un complesso turistico-ricettivo di nuova edificazione e in parte in corso di costruzione sito in agro di Alberobello (Lotto 1). I due complessi sono confinanti e nell'idea progettuale vi era intento di realizzare unitarietà gestionale delle strutture finite trattandosi di complessi fisicamente finitimi ancorchè su due agri diversi.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, anche, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, 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 della documentazioni ufficiale e di quella agli atti di causa, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato avuto riguardo della particolarità dei beni pignorati, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima in relazione soprattutto allo stato dell'arte del complesso di nuova realizzazione e dello stato manutentorio del preesistente in agro di Castellana Grotte, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Oltre la canonicità dei criteri appena menzionati, comunque contemplati, si deve precisare e sottolineare che nel processo di stima, per tutto quanto descritto circa lo stato degli immobili, per le loro peculiarità, non si è potuto adottare nessun processo logico-estimativo tipico degli standard internazionali: è ovvio che manca un mercato di beni simili (ed ove mai fosse attivo un mercato di strutture ricettive, è verosimile pensare a strutture attive). Manca un flusso di cassa perchè una struttura è in corso di costruzione e l'altra è chiusa da tempo.

In termini molto semplici:

- il complesso ricettivo in corso di costruzione in agro di Alberobello (Lotto 1) è stato stimato avuto riguardo dei computi metrici di progetto e dello stato di avanzamento dei lavori allo stato dell'arte. In sintesi, per ogni macrovoce di costo, riferibile, p.e., a fondazioni, murature, ecc., è stato considerato l'intero se l'opera risulta completamente realizzata, è stata considerata una percentuale sull'intero se l'opera non risulta ultimata (o risulta danneggiata) avendo stimato quindi lo stato di avanzamento; per talune macrovoci si è tenuto conto dei danneggiamenti e dell'usura del tempo e quindi della necessaria manutenzione straordinaria per il ripristino strutturale/funzionale.



- il complesso ricettivo in agro di Castellana Grotte (Lotto 2) è stato stimato considerando il coacervo dei valori attribuiti ai singoli elementi strutturali/funzionali avuto riguardo del possibile costo di ricostruzione di struttura simile al momento della stima, deprezzato della vetustà dell'elemento considerato; nel determinare il valore del terreno agricolo è stato considerato che potrebbe rappresentare un valore aggiunto per il complesso ricettivo esistente (prova ne è l'abuso commesso realizzando la pista per automodellismo telecomandato).

All'eventuale concorrente per l'aggiudicazione si consiglia vivamente il sopralluogo.

## LOTTO 1

- **Bene N. 1** – Complesso turistico-ricettivo ubicato in agro di Alberobello (BA) - Contrada Chietri con accesso al km 29+300 sulla SP 172. Trattasi di complesso turistico-ricettivo in corso di costruzione che insiste su un'area catastale di 43.603 mq, in zona agricola ma soggetta a cambio di destinazione urbanistica a seguito di conferenza di servizio. Il complesso, da progetto, prevede la costruzione di centri strutturali e funzionali costituiti da albergo con hall-reception e servizi direzionali, sala ristorante e sala colazione; centro benessere; sala ricevimenti; sala congressi (eventi espositivi, convegni, ecc). Ai piani interrati parcheggi e aree per depositi. Le aree al contorno sono destinate a standar urbanitici (come da conferenza di servizi che abilita il cambio di destinazione d'uso), aree a verde privato, parcheggio privato, piscina.  
Identificato al Catasto Terreni - Fg. 2, Part. 24, Seminativo - Fg. 2, Part. 25, Seminativo; non denunciato al CF perchè in corso di costruzione.

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

Valore di stima del bene pari a € 8.720.000,00 (euro ottomilionisettecentoventimila/00).

Valore del Lotto 1 dopo la deduzione del 15%, come da dispositivo del GE: 8.720.000,00 - 15% = € 7.412.000,00 (euro settemilioniquattrocentododicimila/00).

Identificativo corpo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 1 - Complesso turistico-ricettivo in agro di Alberobello (BA) - Contrada Chietri con accesso al km 29+300 sulla SP 172	€ 7.412.000,00	100,00	€ 7.412.000,00
Valore di stima a base d'asta			€ 7.412.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N. 2** – Strutture a destinazione particolare ubicato in agro di Castellana Grotte (BA) - Contrada Cucumo e/o Canestrelle sc.  
Trattasi di complesso ricettivo-sportivo in 'Zona Agricola', legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio da diverse concessioni in sanatoria, con esclusione di un manufatto in legno destinato alla demolizione. Vi si accede dalla SP 172 al km 29+300 e dalla SP 81. Vi sono centri strutturali e funzionali costituiti da una sala ristorante e una sala pizzeria collegate dal complesso cucine e servizi; sala bar e servizi, sala direzionale. Nelle aree al contorno sono presenti tre campi calcetto e un campo da tennis con relativi servizi igienici, docce, spogliatoi e una sala bar con servizi igienici riservati agli ospiti sportivi. Completano il compendio aree di ristorazione all'aperto, aree a parcheggio, aree finitime costituite da fondi rustici.  
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 55, cat D3; al Catasto Terreni - Fg. 71, Part. 100, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 102, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 104, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 94, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 96, seminativo

arborato. L'intero compendio insiste su un'area catastale di circa 25.600 mq.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene pari a € 727.300,00 (euro settecentoventisettemilatrecento/00).

Valore del Lotto 2 dopo la deduzione del 15%, come da dispositivo del GE: 727.300,00 - 15% = € 618.205,00; in cifra tonda € 618.000,00 (euro seicentodiciottomila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare Castellana Grotte (BA) - contrada cane strelle sc	€ 618.000,00	100,00	618.000,00
Valore di stima a base d'asta			€ 618.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le opere di urbanizzazione previste dagli standard urbanistici sul Lotto 1, in conseguenza dell'accordo di programma, non sono state realizzate.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, 05.03.2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Digregorio Francesco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Francesco Digregorio*

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.to 1 - verbale di sopralluogo
- ✓ All.to 2 - ortofoto
- ✓ All.to 3 - f2 p 24-25 - mappa - Alberobello
- ✓ All.to 4 - Alberobello - variante 41-1
- ✓ All.to 5 - Alberobello - variante 22-1
- ✓ All.to 6 - Castellana
- ✓ FOTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Complesso turistico-ricettivo ubicato in agro di Alberobello (BA) - Contrada Chietri con accesso al km 29+300 sulla SP 172. Trattasi di complesso turistico-ricettivo in corso di costruzione che insiste su un'area catastale di 43.603 mq, in zona agricola ma soggetta a cambio di destinazione urbanistica a seguito di conferenza di servizio. Il complesso, da progetto, prevede la costruzione di centri strutturali e funzionali costituiti da albergo con hall-reception e servizi direzionali, sala ristorante e sala colazione; centro benessere; sala ricevimenti; sala congressi (eventi espositivi, convegni, ecc). Ai piani interrati parcheggi e aree per depositi. Le aree al contorno sono destinate a standar urbanitici (come da conferenza di servizi che abilita il cambio di destinazione d'uso), aree a verde privato, parcheggio privato, piscine, viabilità interna. Identificato al Catasto Terreni - Fg. 2, Part. 24, seminativo - Fg. 2, Part. 25, seminativo; non denunciato al CF perchè in corso di costruzione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

**Valore di stima del bene a base d'asta € 7.412.000,00 (euro settemilioniquattrocentododicimila/00)**

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Strutture a destinazione particolare ubicato in agro di Castellana Grotte (BA) - Contrada Cucumo e/o Canestrelle sc. Trattasi di complesso ricettivo-sportivo in 'Zona Agricola', legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio da diverse concessioni in sanatoria, con esclusione di un manufatto in legno destinato alla demolizione. Vi si accede dalla SP 172 al km 29+300 e dalla SP 81. Vi sono centri strutturali e funzionali costituiti da una sala ristorante e una sala pizzeria collegate dal complesso cucine e servizi; sala bar e servizi, sala direzionale. Nelle aree al contorno sono presenti tre campi calcetto e un campo da tennis con relativi servizi igienici, docce, spogliatoi e una sala bar con servizi igienici riservati agli ospiti sportivi. Completano il compendio aree di ristorazione all'aperto, aree a parcheggio, aree finitime costituite da fondi rustici, viabilità interna. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 55, cat D3; al Catasto Terreni - Fg. 71, Part. 100, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 102, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 104, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 94, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 96, seminativo arborato. L'intero compendio insiste su un'area catastale di circa 25.600 mq.

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

**Valore di stima del bene a base d'asta € 618.000,00 (euro seicentodiciottomila/00).**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 569/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.IT**

<b>Bene N° 1 - complesso turistico-ricettivo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alberobello (BA) - Contrada Chietri con accesso al km 29+300 sulla SP 172		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Centro turistico-ricettivo polivalente Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 24, seminativo - Fg. 2, Part. 25, seminativo	<b>Superficie</b>	Catastale del lotto 43.603 mq; La struttura conta di circa 11.000 mq coperti
<b>Stato conservativo:</b>	Nel lungo periodo di tempo intercorso tra il fermo dei lavori e l'attualità si sono verificati intrusioni, visite di estranei, atti di vandalismo, furti: risultano asportati una notevole quantità di cavi elettrici dall'intero impianto elettrico, che risultava quasi ultimato, nell'intera struttura; risultano danneggiati i motori elettrici degli ascensori non montati, a deposito al piano interrato della struttura. Per mancata manutenzione, si verificano infiltrazioni di acque meteoriche.		
<b>Descrizione:</b>	Complesso turistico-ricettivo in corso di costruzione. Insiste su un'area catastale di 43.603 mq, in zona agricola ma soggetta a cambio di destinazione urbanistica a seguito di conferenza di servizi, il complesso, da progetto, prevede la costruzione di albergo con sala ristorante, centro benessere, sala ricevimenti, sala congressi (eventi espositivi, convegni, ecc). Ai piani interrati parcheggi e aree per depositi. Le aree al contorno sono destinate a standar urbanistici (come da conferenza di servizi che abilita il cambio di destinazione d'uso), aree a verde privato, parcheggio privato, piscine, viabilità interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'intero immobile risulta nella disponibilità della Società e securata.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Strutture a destinazione particolare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Cucumo e/o Cane strelle sc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 55, Categoria D3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 100, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 102, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 104, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 94, seminativo arborato - Fg. 71, Part. 96, seminativo arborato	<b>Superficie</b>	Complessiva del lotto circa 25.600 mq
<b>Stato conservativo:</b>	in condizioni critiche la sala ristorante; tutto il complesso in stato di abbandono da diversi anni per cui si rendono necessari notevoli interventi di manutenzione straordinaria		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di complesso ricettivo-sportivo in zona agricola. Vi si accede dalla SP 172 al km 29+300 e dalla SP 81. È costituito da una sala ristorante e una sala pizzeria collegate dal complesso cucine e servizi, sala bar. Nelle aree al contorno sono presenti tre campi calcetto e un campo da tennis con relativi servizi igienici, docce, spogliatoi. Completano il compendio aree di ristorazione all'aperto, aree a parcheggio, aree a verde, viabilità interna, aree finitime costituite da fondi rustici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'intero immobile risulta nella disponibilità della Società e securata.		

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.IT**