

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Paola CESARONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “**” (Cod. Fisc. e P. I.V.A.** **)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Fallimento n. 144/2024 R.F.)

Immobile sito in Castellaneta (TA), località Castellaneta Marina

ASTE
GIUDIZIARIE®

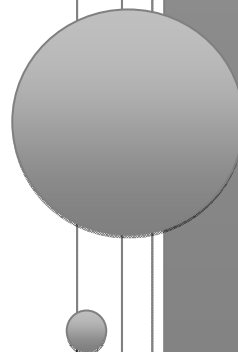
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA
24 novembre 2025#



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	3
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
3	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI	6
3.1	Controllo della corrispondenza tra i beni oggetto di fallimento e la titolarità in capo ai soggetti falliti	6
3.2	Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali.....	7
3.3	Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	8
3.4	Acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato	12
3.5	Esatta individuazione dei beni oggetto di procedura fallimentare: formazione LOTTI	12
4	STIMA IMMOBILE LOTTO n. 2	14
4.1	Descrizione analitica lotto n. 2	14
4.1.1	Stato di possesso immobile lotto n. 2	18
4.1.2	Vincoli, oneri e formalità gravanti sul lotto n. 2 che resteranno a carico dell'acquirente.....	18
4.1.3	Vincoli, oneri e formalità gravanti sul lotto n. 2 che saranno regolarizzati al momento della vendita	18
4.2	Determinazione del valore del lotto n. 2: criterio di stima adottato	19
4.2.1	Stima immobile lotto n. 2	21
4.2.2	Stima lotto n. 2.....	22
5	CONCLUSIONI.....	23

APPENDICI

Appendice 1) Verbale di sopralluogo;

Appendice 2) Ispezione ipotecaria del 19.11.2025 ([REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] C.F.: [REDACTED]);

Appendice 3) Visura catastale storica immobile (Comune di Castellaneta (TA) fg. 125 ptc. 324 sub 7 via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61) e stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di stima;

Appendice 4) Planimetria catastale immobile e stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa al cespite in capo ai sigg.ri

e entrambi soci della fallita società

Appendice 5) Titolo edilizio immobile sito in Castellaneta (TA) alla località Castellaneta Marina: Concessione Edilizia n. 1981/1978 del 12.02.1979 completa di variante in corso d'opera;

Appendice 6) *Attestazione del 29.10.2025 del Comune di Castellaneta (TA) di avvenuto smarrimento del Titolo Edilizio Concessione in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 rilasciata alla sig.ra*

Appendice 7) *Certificato di Abitabilità n. 02 del 10.01.1985;*

Appendice 8) *Atto di provenienza del bene in favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e del coniuge sig. [REDACTED] entrambi soci*

della società fallita " [REDACTED] " (Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED]), atto di compravendita per notar Clemente Stigliano in Altamura (BA) del 27 ottobre 1997 Repertorio 33020 Raccolta 7339 trascritto in data 08 novembre 1997 Registro particolare 12870 Registro Generale 15665;

Appendice 9) *Planimetria immobile identificato nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al fg. 125 ptc. 324 sub 7;*

Appendice 10) *Documentazione fotografica villino identificato nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al fg. 125 ptc. 324 sub 7;*

Appendice 11) *Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;*

Appendice 12) *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Taranto – I semestre 2025" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto (TA).*

1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, con Ordinanza del 10.04.2025 riceveva incarico dal Giudice Delegato dott.ssa Paola CESARONI, su richiesta del Curatore Fallimentare avv. Rosalba Congedo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare n. 144/2022 R.F per procedere alla stima dei beni oggetto di fallimento, come da atto di trascrizione della Sentenza di Fallimento Repertorio 221/2024 del 15.07.2024.

Il bene immobile oggetto del presente elaborato peritale di stima, facente capo alla sig.ra ██████████ ed al coniuge sig. ██████████ entrambi soci della società fallita "██████████" (Cod. Fisc. e P. I.V.A. ██████████), risulta il seguente:

1. immobile sito in Castellaneta (TA), località Castellaneta Marina, identificato catastalmente (Catasto Fabbricati) nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà ██████████, con proprietà ██████████ con via Mare Spumeggiante e con area Comunale.

La presente relazione tecnica è stata organizzata seguendo gli stessi accertamenti e quesiti come richiesti dallo stesso Curatore Fallimentare:

- 1) *identifichi e descriva compiutamente i beni con i dati catastali e i confini, specificando la destinazione urbanistica nonché la vendibilità in lotto unico o in lotti separati, che provvederà a determinare;*
- 2) *proceda alla stima;*
- 3) *precisi le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari ed acquisisca la relativa certificazione, concernente anche i danti causa eventuali, riportando dettagliatamente in relazione le iscrizioni e trascrizioni che gravano sugli immobili periziati,*
- 4) *allegghi gli estratti di mappa e del partitario;*
- 5) *precisi lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 6) *precisi ancora l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine e edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 9) *indichi la rendita catastale di ogni immobile;*

- 10) indichi se trattasi di bene strumentale all'esercizio della impresa fallita assoggettabile al regime fiscale IVA;
- 11) provveda a redigere la relazione mediante inserimento nel sistema "procedure" dopo aver ottenuto tramite lo staff di Aste Giudiziarie S.p.A. le credenziali di accesso;
- 12) depositi la relazione peritale sia in formato cartaceo che in via telematica.

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 05.05.2025 il sottoscritto c.t.u. comunicava verbalmente al Curatore Fallimentare avv. Rosalba Congedo, che il giorno 12.05.2025 sarebbero state avviate le operazioni peritali finalizzate alla stima del cespite identificato catastalmente nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà con proprietà con via Mare Spumeggiante e con area Comunale.

Il giorno 12.05.2025, a partire dalle ore 11.00 circa, presso l'immobile sito in Castellaneta (TA) località Castellaneta Marina, alla presenza dell' avv. Rosalba Congedo, Curatore Fallimentare, il sottoscritto dott. ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nell'esperimento del proprio incarico di consulente tecnico d'ufficio, dava inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad effettuare il rilievo celerimetrico e fotografico completo dell'immobile, facente capo alla sig.ra [REDACTED]

| ed al coniuge sig.

, entrambi soci della

fallita società "[REDACTED]" (Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED]), sito in Castellaneta (TA) alla località Castellaneta Marina, con la seguente identificazione catastale:

- Comune di Castellaneta (TA), **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61.

Altresì, veniva compiuta un'accurata ricognizione del bene oggetto di stima, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Le operazioni peritali si concludevano alle 12:00 della stessa giornata, con la stesura del verbale di sopralluogo (**app. n. 1**).

3 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione, con riferimento all'immobile di cui al comma 1 del paragrafo 1, sono contenuti gli esiti delle verifiche disposte dal Curatore Fallimentare ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

3.1 Controllo della corrispondenza tra i beni oggetto di fallimento e la titolarità in capo ai soggetti falliti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono emerse iscrizioni e trascrizioni relative al bene investito da procedura fallimentare eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data della sentenza di fallimento; in dettaglio, nel ventennio anteriore rispetto alla data relativa alla sentenza di fallimento della società "[REDACTED]" (Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED]), risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione dell'08 novembre 1997 Registro particolare 12870 Registro generale 15665, a favore di [REDACTED] e di [REDACTED] contro [REDACTED]

(trascrizione dell'atto di compravendita per notar Clemente Stigliano in Altamura (BA) del 27 ottobre 1997 Repertorio 33020 Raccolta 7339 con cui i coniugi, in regime di comunione legale dei beni,

[REDACTED] e [REDACTED] acquistavano

i diritti per l'intero della piena proprietà del seguente cespite oggetto della presente procedura fallimentare, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Castellaneta (BA) località Castellaneta Marina:

- al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con via Mare Spumeggiante e con area Comunale);

2. Iscrizione contro del 09 gennaio 1998 Registro Particolare 25 Registro Generale 238 contro [REDACTED] e di [REDACTED]

(trascrizione

dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Clemente Stigliano in Altamura (BA) del 15 dicembre 1997 Repertorio 33321, con ipoteca sul seguente immobile identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Castellaneta (TA) località Castellaneta Marina:

- al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED], con via Mare Spumeggiante e con area Comunale);

3. Iscrizione contro del 16 settembre 2022 Registro Particolare 3098 Registro Generale 25325 contro [REDACTED] e di [REDACTED]

(trascrizione

dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Silvia Raguso in Altamura (BA) del 14 settembre 2022 Repertorio 3890 Raccolta 3054, con ipoteca sul seguente immobile identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Castellaneta (TA) località Castellaneta Marina:

- al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con via Mare Spumeggiante e con area Comunale);

4. Trascrizione contro del 24 marzo 2025 Registro particolare 11274 Registro generale 14814, contro "[REDACTED]" Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED] (trascrizione dell'atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento, emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Bari Repertorio n. 221/2024 del 15.07.2024, gravante anche sull'immobile oggetto di stima di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] entrambi soci della fallita società "[REDACTED]" Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED] con sede in Altamura (BA) al viale Martiri 127/C).

Altresì, dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, risulta che a partire dalla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento fino a tutto il 18.11.2025, gli immobili oggetto della presente perizia estimativa risultano liberi da ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (**app. n. 2**).

Pertanto, in ragione della documentazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, risulta la seguente titolarità per il cespite di proprietà della sig.ra

[REDACTED] e del coniuge sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], entrambi soci della fallita società "[REDACTED]" (Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED])

- ✓ immobile sito in Castellaneta (TA), località Castellaneta Marina, identificato catastalmente (Catasto Fabbricati) nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con via Mare Spumeggiante e con area Comunale, intestato a:

- ☛ [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] piena proprietà per 1/2;
- ☛ [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] piena proprietà per 1/2.

3.2 Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente c.t.u. presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Taranto (TA) (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura fallimentare

risulta attualmente identificabile nel N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Castellaneta (TA) (come da visura, stralcio di mappa e planimetria catastale allegate alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4**) come:

- ✓ immobile identificato catastalmente (Catasto Fabbricati) nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà , con proprietà , con via Mare Spumeggiante e con area Comunale.

3.3 Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Castellaneta (TA) è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che accoglie l'immobile ubicato in Castellaneta (TA) alla località Castellaneta Marina identificato catastalmente nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61, è stato realizzato, in prima battuta, con Concessione Edilizia n. 1981/1978 del 12.02.1979 completa di variante in corso d'opera, cui seguiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 rilasciata alla sig.ra (prot. 00041 del 02/01/1986); la C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979, completa di variante in corso d'opera, risulta allegata al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 5**), diversamente dalla C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 che al momento risulta ufficialmente smarrita dal Settore Area Urbanistica del Comune di Castellaneta (TA) come da attestazione del 29.10.2025 (a firma dell'Istruttore amministrativo e del responsabile ad Interim III Area) rilasciata allo scrivente ed allegata, ad ogni buon conto, all'elaborato peritale di stima (**app. n. 6**);
- ✓ il cespite oggetto della presente procedura fallimentare, censito catastalmente nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61, risulta munito di Certificato di Abitabilità n. 02 del 10.01.1985, allegato alla presente relazione di stima (**app. n. 7**).
- ✓ Con riferimento alla valutazione della legittimità urbanistica del villino oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere innanzitutto con un resoconto di quanto rinvenuto ed emerso nel corso delle operazioni peritali: in tale fase è stato possibile acquisire la planimetria catastale ed il solo titolo edilizio rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 1981/1978 del 12.02.1979 (completa di variante in corso d'opera) (**app. n. 5**), ma non già l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Castellaneta (TA) alla sig.ra ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990, smarrita dal Comune di Castellaneta (TA) come da attestazione dell'U.T.C. della città di Castellaneta (TA) allegata alla presente relazione peritale di stima (**app. 6**). Per tali ordini di motivazioni, non è stato possibile, con l'incartamento reperibile e reperito, stabilire con assoluta certezza l'eventuale legittimità o meno della volumetria complessiva espressa dal villino oggetto di stima, atteso che risulta

mancante, come esaurientemente già riferito, l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Castellaneta (TA), la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990. Pertanto, in siffatto scenario, le conclusioni cui si giunge in tale elaborato, basate sulla scorta dell'esame e dell'analisi della documentazione ufficiale rinvenuta ed agli atti, potrebbero essere suscettibili di variazioni qualora il Comune di Castellaneta (TA) dovesse ritrovare la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990, all'attualità smarrita. Ad ogni modo, sulla base del confronto tra la planimetria del cespite coinvolto nella massa fallimentare assentita con l'unico titolo edilizio che è stato possibile acquisire, ovvero la Concessione Edilizia n. 1981/1978 del 12.02.1979 e variante in corso d'opera, la planimetria catastale risalente ad un'epoca successiva rispetto a quella del titolo edilizio rinvenuto e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che, nell'attualità, quanto dichiarato nel titolo abilitativo agli atti (non l'ultimo rilasciato) non corrisponde al reale stato dei luoghi e non coincide con la planimetria catastale, con quest'ultima che comunque risale ad un'epoca successiva rispetto al titolo edilizio acquisito ed è stata richiesta dalla medesima ditta cui è stata rilasciata la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 smarrita dal Comune di Castellaneta (TA) (

In particolare, sono state riscontrate significative difformità di natura volumetrica costituite *in primis* dalla presenza del volume aggiuntivo costituito dalla veranda chiusa rappresentata nella planimetria catastale e non riscontrato nella C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979 con variante in corso d'opera ed *in secundis* da un più modesto incremento della volumetria relativa al servizio igienico della zona notte (entrambe queste volumetrie *sub iudice* sono rappresentate con un retino nella planimetria del villino (app 9) redatta dallo scrivente c.t.u.). Si precisa che, sulla base di alcuni dati oggettivi, quali l'epoca della richiesta della planimetria catastale, successiva rispetto a quella della titolo edilizio C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979 con variante in corso d'opera, nonché la coincidenza tra il titolare della C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.01.1990 smarrita ed il titolare della richiesta dell'ultimo accatastamento agli atti (sig.ra ██████████, il sottoscritto c.t.u. ha fondate ragioni di ritenere che nella suindicata C.E. in Sanatoria sia in realtà contemplata almeno la volumetria relativa alla veranda chiusa, ovvero quella di maggiore entità, anche con riferimento ad eventuali ripercussioni sulla fruibilità del cespite in caso di rimozione della stessa per mancanza di legittimità urbanistica. Naturalmente detta ipotesi avanzata dallo scrivente c.t.u. appare largamente verosimile, ma non possiede i caratteri della certezza in ragione dello smarrimento del titolo edilizio del 27.02.1990. Meno probabile che all'interno della C.E. in Sanatoria smarrita sia contemplato anche l'incremento di volumetria rappresentato dalle dimensioni maggiori del servizio igienico relativo alla zona notte, atteso che tale variazione non è stata riscontrata neanche nella planimetria catastale agli atti che, verosimilmente, rappresenta l'ufficializzazione, presso il Catasto, delle nuove volumetrie assentite con la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 smarrita. Si precisa che, secondo l'opinione dello scrivente c.t.u., in caso di eventuale sopralluogo di controllo e verifica del territorio da parte dei competenti vigili tecnici, difficilmente le volumetrie *sub iudice* potrebbero indurre il Comune di Castellaneta (TA) ad emettere ordinanze di demolizione, atteso che lo stesso Comune è reo dello smarrimento del titolo edilizio (presente formalmente nei registri del Comune, ma di fatto non reperibile in quanto smarrito) che potrebbe legittimarle, in tutto o in parte. In aggiunta, oltre tali possibili abusi di natura volumetrica, sono state riscontrate ulteriori difformità sia di natura distributiva, laddove la suddivisione degli ambienti su carta e la mancata presenza di una scala

a chiocciola non collimano con quella effettiva rilevata in sede di sopralluogo e raffigurata nella planimetria redatta dallo scrivente c.t.u. allegata al presente elaborato peritale, sia relative ai prospetti del fabbricato, posto che alcune finestre e porte/finestre risultano difformi, per dimensioni e collocazione, rispetto a quanto indicato su carta. Per quanto attiene la sanabilità dell'abuso volumetrico rappresentato dalla realizzazione della veranda chiusa, nelle ipotesi che esso non sia contemplato all'interno del titolo edilizio smarrito dal Comune di Castellaneta (TA), è possibile affermare quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono costituite dalla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. *"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"* (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) e dal D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, dalla Legge Semplificazioni n. 120/2020 e dal Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa) (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 *Mancata presentazione dell'istanza* della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. *"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"* così recita testualmente: (Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge; in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003, n. 269 *"Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici"*, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che l'abuso volumetrico di cui in precedenza non risulta sanabile, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data della Sentenza di Fallimento (15 luglio 2024) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, dalla Legge Semplificazioni n. 120/2020 e dal Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), in ragione dell'entità del presunto abuso (impossibile l'utilizzo del salva casa per le dimensioni del volume aggiuntivo), vanno applicati gli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 che disciplinano le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla

Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che: Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Nel caso di fattispecie, considerando che la demolizione della volumetria abusiva (la veranda chiusa) non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto, se ne conclude affermando che detto presunto abuso volumetrico non risulta sanabile e deve essere demolito a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Altresì, con riferimento alla difformità di tipo volumetrico relativa al servizio igienico della zona notte, in virtù della modesta entità dell'abuso rilevato (meno del 2% rispetto alla volumetria assentita), il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, dalla Legge Semplificazioni n. 120/2020 e dal Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), all'art. 34 bis precisa testualmente che: *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

- a) *del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) *del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) *del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) *del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.*

Nel caso di fattispecie, considerando che la volumetria non legittima è pari all'1,0% circa rispetto a quella assentita con C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979 con variante in corso d'opera, se ne conclude affermando che, nelle ipotesi in cui tale abuso non sia contemplato nel titolo edilizio smarrito, lo stesso risulta sanabile presentando presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire tardivo ovvero ad opere già realizzate). In ultimo, in merito alla sanabilità delle difformità di natura distributiva e di prospetto, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali e* 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, le difformità come evidenziate e rappresentate risultano sanabili presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate). Con

riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione dell'entità degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, spese di demolizione, integrazione oneri di urbanizzazione, variazione catastale della nuova planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione Accertamento di Conformità, pratica Docfa per accatastamento planimetria), a circa 13.000,00/15.000,00 €.

3.4 Acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore eseguito

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanza effettuata presso lo studio del notaio rogante, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene in favore della sig.ra

C.F.: ██████████ e del coniuge sig. ██████████ nato ad ██████████ (██████) il ██████████
C.F.: ██████████, entrambi soci della società fallita "██████████"
██████████" (Cod. Fisc. e P. I.V.A. ██████████), contro ██████████, nata a ██████████ (BA) il ██████████
C.F.: ██████████, atto di compravendita per notar Clemente Stigliano in Altamura (BA) del 27 ottobre 1997 Repertorio 33020 Raccolta 7339 trascritto in data 08 novembre 1997 Registro particolare 12870 Registro generale 15665 (**app. n. 8**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria dell'immobile oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 3.2..

3.5 Esatta individuazione dei beni oggetto di procedura fallimentare: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, con riferimento al cespite di proprietà della sig.ra

██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ e del coniuge sig. ██████████ nato ad ██████████ (BA) il ██████████ C.F.: ██████████, entrambi soci della società fallita "██████████"

[REDACTED] " (Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED]), lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 2:

- A) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un'unità immobiliare di tipo unifamiliare di 6,5 vani (compreso l'intero mobilio presente di valore non rilevante) sita nel Comune di Castellaneta (TA), località Castellaneta Marina, costituita da porzione di fabbricato accessibile a partire dalla pubblica strada via Mare Spumeggiante (accesso indicato in Catasto via Mare del Freddo), distribuita su n. 1 livello (piano rialzato), composta da ingresso/cucina/soggiorno, veranda chiusa, n. 5 ambienti adibiti a camera da letto (di cui n. 2 doppie) ed n. 2 servizi igienici, oltre ad un'area pertinenziale esterna (giardino pavimentato) di consistenza pari a 371,52 mq, ad una loggia di consistenza utile pari a 27,06 mq e ad un lastrico solare esclusivo di superficie 180,82 mq, per una superficie commerciale complessiva pari a 239,47 mq, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Castellaneta (TA) al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con via Mare Spumeggiante e con area Comunale.

4 STIMA IMMOBILE LOTTO n. 2

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto determinato (denominato con il n. 2, posto che il lotto n. 1 si riferisce ad altro immobile valutato in una precedente perizia estimativa), alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima del bene costituente il lotto in esame.

4.1 Descrizione analitica lotto n. 2**Descrizione generale**

L'immobile costituito dal cespite oggetto di valutazione risulta collocato all'interno del territorio comunale di Castellaneta (TA), frazione di Castellaneta Marina, ovvero in una porzione separata del territorio comunale, distante circa 17 km rispetto all'effettiva area urbana del Comune di Castellaneta (TA), che si sviluppa per circa 5 km lungo il litorale ionico; tale frazione, totalmente immersa nella pineta di Bosco Pineto (esteso per circa 9 km lungo la costa ionica), notissima per la sua funzione prettamente turistica, si caratterizza quasi esclusivamente per la presenza di ville private, nonché di alberghi e villaggi vacanze.

Il cespite in valutazione, di tipo indipendente, è costituito da porzione di fabbricato isolato ad n. 1 piano fuori terra (ed n. 1 piano seminterrato non oggetto di stima) destinato ad accogliere un immobile di tipo residenziale (villino), completo di zona giorno, zona notte e di pertinenze esclusive costituite da un'area esterna pertinenziale scoperta prospiciente via Mare Spumeggiante e da un lastrico solare in copertura.

Si tratta di un edificio in calcestruzzo armato gettato in opera, caratterizzato, nel suo complesso, da una forma perfettamente articolata in pianta e munito di n. 4 prospetti, uno per ogni lato di confine del manufatto.

L'accesso all'area pertinenziale esterna avviene per il tramite di un cancello metallico, sia carrabile che pedonale, prospiciente la pubblica strada denominata via Mare Spumeggiante, che introduce all'interno di un'area esterna privata di pertinenza esclusiva, di forma all'incirca rettangolare in pianta e superficie pari a 371,52 mq, caratterizzata da un'alternanza di zone piantumate con alberature ad alto fusto (pini ed aiuole), ovvero pavimentate con attrezzature da esterni.

All'interno dell'area esterna esclusiva, sul fronte opposto rispetto a quello prospiciente via Mare Spumeggiante, è presente una rampa di scale rettilinea che consente di raggiungere la quota calpestio dell'immobile, sito al piano rialzato del fabbricato nel suo complesso.

In particolare, la succitata rampa consente di raggiungere una loggia esterna a livello piano rialzato, di forma articolata in pianta e superficie pari a 27,06 mq che circonda i prospetti sud e ovest dell'immobile fungendo anche da camminamento esterno di comunicazione tra ambienti; su detta loggia sono presenti i n. 2 accessi all'immobile, di cui mentre quello principale risulta collocato frontalmente al termine della rampa, quello di servizio è posto sul lato sinistro di chi proviene dall'area esterna a piano terra al termine di un tratto di lunghezza pari a circa 3,00 m da percorrere sulla loggia/camminamento esterna.

La porta d'accesso principale al cespite introduce in un vano, che funge da ingresso, cucina e soggiorno, di forma approssimativamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 26,02 mq, dal quale è possibile raggiungere ciascuno dei restanti ambienti della zona giorno, nonché il corridoio distributivo della zona notte.

Detto ambiente risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad n. 2 aperture, di cui n. 1 finestra ed n. 1 porta-finestra, site in corrispondenza della parete di tompagno che accoglie anche la porta d'accesso

principale all'immobile e nella parete a destra di confine con la veranda chiusa, che consentono l'affaccio rispettivamente verso la loggia e l'area esterna scoperta a nord e verso la veranda chiusa ad est.

Altresì, esso risulta munito di ulteriori n. 3 aperture, n. 1 varco, n. 1 porta ed n. 1 porta-finestra, collocate nell'ordine sulla tramezzatura di sinistra per chi entra nell'alloggio (il varco), su altra tramezzatura collocata frontalmente a destra (la porta) e sulla parete a sinistra (la porta-finestra), che introducono rispettivamente nel corridoio distributivo della zona notte, in un vano di forma rettangolare in pianta e superficie utile complessiva pari a 22,89 mq adoperato impropriamente (carenza di aerazione ed illuminazione naturali) come camera da letto doppia, nonché nella veranda chiusa di forma rettangolare in pianta e superficie utile di 30,24 mq.

L'ambiente utilizzato impropriamente come camera da letto doppia (in passato, verosimilmente, detto ambiente rappresentava il soggiorno dell'immobile), risulta aerato ed illuminato grazie ad una porta-finestra che si affaccia direttamente sulla veranda chiusa; quest'ultima, diversamente, aerata ed illuminata naturalmente grazie ad un sistema di vetrate continue che consente l'affaccio a sud e ad est verso l'area esterna privata di pertinenza esclusiva e verso proprietà di terzi, viene utilizzata come soggiorno/pranzo.

Da tale veranda, grazie ad un sistema rettilineo di scale in calcestruzzo e muratura di superficie utile pari a 4,7 mq, è possibile accedere al lastrico solare di pertinenza esclusiva del cespite, caratterizzato da una superficie complessiva di 180,82 mq.

Dall'ambiente della zona giorno adoperato come camera da letto doppia è possibile accedere nel servizio igienico della zona giorno, aerato ed illuminato naturalmente per il tramite di una finestra ubicata sulla parete di tompagno a nord, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie calpestabile di 6,93 mq; in tale servizio igienico è possibile accedere anche direttamente dalla veranda chiusa, grazie ad una porta collocata sulla medesima parete che accoglie la porta-finestra dell'ambiente utilizzato impropriamente come camera da letto doppia.

Altresì, da questo servizio igienico è possibile accedere in un ambiente di forma rettangolare in pianta, collocato inferiormente rispetto al sistema di scale di accesso al lastrico solare, utilizzato come lavanderia/deposito; l'altezza media di tale locale è minore a 1,50 m e pertanto la sua consistenza (comunque molto modesta) non contribuisce ad incrementare la superficie commerciale dell'immobile.

La zona notte del cespite oggetto di stima, come già accennato poc'anzi, risulta servita da un corridoio distributivo di forma rettangolare in pianta molto allungata, di superficie utile pari a 7,93 mq, grazie al quale è possibile accedere in n. 4 camera da letto di forma rettangolare in pianta ed in n. 1 servizio igienico caratterizzato da una pianta ad L; in particolare, entrando nel corridoio distributivo a partire dall'ingresso/cucina/soggiorno, sono presenti, da destra verso sinistra, una prima camera da letto singola di superficie utile pari a 12,05 mq aerata ed illuminata naturalmente grazie ad una finestra orientata verso un pianerottolo esterno distributivo che in passato consentiva l'accesso all'immobile, una seconda camera da letto singola di superficie utile pari a 12,49 mq aerata ed illuminata naturalmente grazie ad una porta-finestra che si affaccia verso la loggia/camminamento condivisa con altri ambienti dell'immobile, un terzo ambiente di superficie utile pari a 7,82 mq, aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra che si affaccia verso la loggia/camminamento condivisa con altri ambienti del villino, adibito impropriamente (deficit di superficie inferiore a 9,00 mq) a camera da letto singola, una quarta camera da letto doppia di superficie utile pari a 16,15 mq aerata ed illuminata naturalmente grazie ad una porta-finestra e ad una finestra orientate verso la

loggia/camminamento condivisa con altri ambienti dell'immobile ed, in ultimo, il servizio igienico in dotazione alla zona notte di superficie utile pari a 5,64 mq aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra orientata verso la comune loggia/camminamento.

Si segnala che all'interno del servizio igienico relativo alla zona notte è stata rilevata la presenza di un gradino necessario per conferire la giusta pendenza alle tubazioni di scarico.

La parete corta di chiusura del corridoio, collocata sulla destra per chi proviene dalla zona giorno, è costituita, nell'ordine, da una vetrata opaca e da una grata orientate verso quello che in passato rappresentava il pianerottolo distributivo al piano rialzato del fabbricato complessivo su cui erano collocate le porte d'accesso ai n. 2 immobili a piano rialzato.

Altresì, l'alloggio presenta un secondo accesso di servizio, collocato al termine della loggia/camminamento che circonda n. 2 prospetti del villino, che consente di entrare nel cespite in corrispondenza della veranda chiusa.

Tutti gli ambienti dell'alloggio appena descritti presentano un'altezza interna utile netta pari a 3,00 m, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

Si ribadisce, come già evidenziato al comma n. 3 del precedente par. 3.3, che le volumetrie relative alla veranda chiusa (nella sua globalità) ed a parte del servizio igienico della zona notte sono *sub iudice*, stante l'attuale smarrimento, da parte dell'Amministrazione Comunale della città di Castellaneta (TA), della C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 che, verosimilmente, potrebbe contenere la legittimazione di tali volumetrie, in tutto o in parte.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 9 e 10**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura immobile lotto n. 2

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile oggetto di stima è costituito da una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti costituenti i solai ai vari piani compreso quello di copertura sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da plinti di fondazione (in corrispondenza dei pilastri).

I muri di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna realizzata con laterizi forati da 8 cm ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica; la coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tomagno, intonacato con intonaco per esterni, presenta un cromatismo uniforme, colore bianco, da terra a cielo.

Elementi di rifinitura immobile lotto n. 2

Il pavimento dell'intero alloggio, ad eccezione dei servizi igienici e della veranda chiusa, è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di color marrone nocciola e sfumature di intensità variabile, posate in opera con le fughe parallele rispetto alle pareti di tomagno del fabbricato; diversamente, la veranda chiusa presenta una pavimentazione di natura identica rispetto a quella che caratterizza gli altri ambienti del villino,

ma differente nelle dimensioni e nella configurazione di posa in opera; in particolare, le piastrelle della veranda chiusa presentano una forma rettangolare con il lato maggiore di dimensioni doppie rispetto a quelle del lato minore e sono state posate in opera sfalsate di metà passando da una fila alla successiva.

La pavimentazione del servizio igienico relativo alla zona giorno è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta, schema di posa dritta con le fughe parallele rispetto alle pareti diOMPAGNO del fabbricato, di colore blu acceso; diversamente, la pavimentazione del servizio igienico della zona notte è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta, schema di posa dritta con le fughe parallele rispetto alle pareti diOMPAGNO del fabbricato, di colore beige.

Le pareti relative all'intero alloggio, ad eccezione dei servizi igienici, dell'ingresso/cucina/soggiorno e della veranda chiusa, sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui (bianco); diversamente, i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici, quasi a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, sono costituiti da piastrelle in ceramica di colore giallo canarino per quanto attiene il servizio igienico della zona notte (intervallate da strisce di piastrelle di colore blu identiche rispetto a quelle usate per la pavimentazione) e di colore giallo ocre con riferimento al servizio igienico relativo alla zona notte.

Il rivestimento della veranda chiusa risulta costituito da doghe in legno essiccato accostate verticalmente che formano una boiserie tipica degli ambienti di montagna.

Diversamente, il rivestimento dell'ingresso/cucina/soggiorno è di duplice natura; in particolare, esso risulta costituito da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta di colore marrone chiaro e contorni ben definiti di colore marrone scuro nella porzione adibita a cucina, nonché da intonaco e tinteggiatura finale di colore beige nelle porzioni destinate ad ingresso e soggiorno.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

Le porte d'ingresso non sono del tipo blindato e risultano costituite da una struttura portante in legno caratterizzata dalla presenza di riquadri (porta secondaria), ovvero da un semplice infisso in legno completo di persiana anch'essa in legno (ingresso principale); le porte interne, complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore marrone, presentano una natura molteplice, laddove un telaio portante in legno funge da supporto per riquadri a volte costituiti da pannelli in legno ed a volte da vetro opaco. .

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in gres porcellanato di altezza pari ad 8 cm della stessa natura (per tipologia di materiale e colore) rispetto alla pavimentazione dell'intero villino.

Gli infissi, sprovvisti di vetro camera, sono in legno di prima generazione (verosimilmente quelli posati in opera all'epoca della realizzazione del fabbricato), a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica dall'interno verso l'esterno e risultano completi di doppio infisso costituito da persiane anch'esse in legno.

Impianti in dotazione immobile lotto n. 2

Gli impianti in dotazione al villino sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo, anche con riferimento all'acqua calda sanitaria, alimentato da

scaldabagni elettrici (per l'acqua calda sanitaria) e un camino (per i corpi scaldanti in ghisa, non presenti in tutti gli ambienti).

Tutti gli impianti risultano funzionanti, ma necessitano nel breve-medio termine di un intervento di adeguamento e di manutenzione straordinaria, soprattutto con riferimento all'impianto elettrico.

Stato di conservazione immobile lotto n. 2

In generale è possibile affermare che l'intero cespite si mantiene in un mediocre stato di manutenzione, sia con riferimento alla parte edile, sia con riferimento agli impianti in dotazione; altresì, nell'interno della camera da letto doppia (impropria per deficit di illuminazione ed aerazione naturali) sono state rilevate macchie all'intradosso del solaio di copertura tipiche di un fenomeno d'infiltrazione di acque meteoriche rivenienti dal lastrico solare.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di procedura fallimentare:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie resid. coperta	176,53	1
logge + lastrico solare	207,88	0,3 (primi 25 mq), 0,1 successivi
aree esterne pertinenziali	371,52	0,10 (fino a sup. cop. resid.), 0,02 successivi
TOTALE		239,47

Per quanto concerne la determinazione della superficie commerciale espressa dall'opificio poc'anzi descritto, pari a **239,47 mq**, essa è stata ricavata a partire dal rilievo effettuato in sede di operazioni peritali, nel rispetto dei criteri contenuti nell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*, che, ad ogni buon conto si allega al presente elaborato peritale (**app. n. 11**).

4.1.1 Stato di possesso immobile lotto n. 2

L'edificio e l'area circostante di pertinenza risultano nella disponibilità della procedura fallimentare per il tramite del Curatore Fallimentare avv. Rosalba Congedo.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni, non sono stati rilevati atti di locazione registrati in data anteriore rispetto alla trascrizione della sentenza di fallimento.

4.1.2 Vincoli, oneri e formalità gravanti sul lotto n. 2 che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile non è ricompreso all'interno di un condominio per cui non risultano vincoli, oneri e formalità gravanti che resteranno a carico dell'acquirente; alla data del sopralluogo il villino risultava libero.

4.1.3 Vincoli, oneri e formalità gravanti sul lotto n. 2 che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che saranno regolarizzate all'atto della vendita dei cespiti investiti da procedura fallimentare:

1. Iscrizione contro del 09 gennaio 1998 Registro Particolare 25 Registro Generale 238 contro [] nata a [] () il [] C.F.: [] e di [] nato ad [] () il [] C.F.: [] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per

notar Clemente Stigliano in Altamura (BA) del 15 dicembre 1997 Repertorio 33321, con ipoteca sul seguente immobile identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Castellaneta (TA) località Castellaneta Marina:

- al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà ██████████, con proprietà ██████████, con via Mare Spumeggiante e con area Comunale);
2. Iscrizione contro del 16 settembre 2022 Registro Particolare 3098 Registro Generale 25325 contro ██████████ nata a ██████████ (██) il ██████████ C.F.: ██████████ e di ██████████ nato ad ██████████ (██) il ██████████ C.F.: ██████████ (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Silvia Raguso in Altamura (BA) del 14 settembre 2022 Repertorio 3890 Raccolta 3054, con ipoteca sul seguente immobile identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Castellaneta (TA) località Castellaneta Marina:
- al **fg. 125 ptc. 324 sub 7** via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà ██████████, con proprietà ██████████, con via Mare Spumeggiante e con area Comunale);
3. Trascrizione contro del 24 marzo 2025 Registro particolare 11274 Registro generale 14814, contro "██████████" Cod. Fisc. e P. I.V.A. ██████████ (trascrizione dell'atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento, emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Bari Repertorio n. 221/2024 del 15.07.2024, gravante anche sull'immobile oggetto di stima di proprietà di ██████████ nata a ██████████ (██) il ██████████ C.F.: ██████████ e di ██████████ nato ad ██████████ (██) il ██████████ C.F.: ██████████, entrambi soci della fallita società "██████████" Cod. Fisc. e P. I.V.A. ██████████

4.2 Determinazione del valore del lotto n. 2: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "*metodo sintetico – comparativo*" che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura dello scrivente c.t.u. eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Taranto e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Taranto – I semestre 2025" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto (**app. n. 12**) che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi; tali dati acquisiti sono stati mediati dal sottoscritto c.t.u..

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile; in tale ambito è stata tenuta in debita considerazione la circostanza che vede il cespite oggetto di vendita allo stato rustico e privo di qualsivoglia elemento di finitura ed impiantistico.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dai valori medi di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale di ciascuna unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

4.2.1 Stima immobile lotto n. 2

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Taranto – I semestre 2025, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un villino in condizioni normali ubicato nel territorio del Comune di Castellaneta (TA) frazione di Castellaneta Marina, oscilla tra 1.350,00 €/mq e 1.650,00 €/mq.

Con tali ipotesi di partenza, utilizzando le informazioni contenute all'interno del Osservatorio del Mercato Immobiliare di Taranto – I semestre 2025, si ricava per il succitato villino del lotto 2 un valore medio unitario pari a 1.500,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 300,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $Sc = 239,47$ mq, determinata nel rispetto delle linee guida indicate nell'allegato C D.P.R. 138/98, si ricava una prima stima di massima del villino pari a € 359.205,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in una zona estremamente periferica del Comune di Castellaneta (TA), all'interno della frazione di Castellaneta Marina, località notissima per la sua vocazione turistica; il villino risulta ubicato nelle immediate vicinanze della costa, nonché di numerose strade comunali e provinciali di lunga percorrenza che pongono in comunicazione la frazione di Castellaneta Marina sia con centri abitati limitrofi, sia con località più distanti;

Per tali motivazioni, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di ubicazione, un coefficiente correttivo superiore rispetto ad opifici simili presenti in zona e pari a **$Cu = + 0,2$** .

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione semi-recente con caratteristiche costruttive, relativamente ai materiali strutturali e di finitura, ormai lontane rispetto agli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di poter considerare per il villino in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente correttivo inferiore rispetto alla media della zona e pari a **$Cv = - 0,2$** .

Funzionalità: il villino, munito di una notevole superficie utilizzabile sia internamente che esternamente, appare ben funzionale all'uso ed alla destinazione prevista; altresì, pesano le incognite rappresentate dallo smarrimento della C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990, per le cui possibili conseguenze si rimanda al precedente par. 3.3 dell'elaborato peritale di stima; altresì, costituiscono una mancanza di funzionalità le carenze di aerazione ed illuminazione naturali, nonché i deficit superficiali di alcuni ambienti.

Di contro, le dimensioni notevoli sono tali da poter attrarre anche possibili acquirenti intenzionati a creare attività di tipo turistico/ricettivo.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente correttivo inferiore alla media e pari a **Cm = - 0,2**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di qualità appena sufficiente per un alloggio di questa tipologia e, soprattutto, ormai superate rispetto agli standard edilizi attuali; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo ben inferiore rispetto alle quotazioni di villini non nuovi della zona e pari a **Cq = - 0,3**.

Stato di manutenzione e conservazione: Il villino presenta uno stato manutentivo e conservativo mediocre, aggravato da situazioni di criticità come quelle rappresentate dall'impianto elettrico e dai fenomeni d'infiltrazione di acque meteoriche a partire dal lastrico solare, motivo per cui può assegnarsi, per tale caratteristica, il coefficiente minimo e pari a **Cm = - 0,5**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a :

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,2 - 0,2 - 0,2 - 0,3 - 0,5) / 5 = - 0,20$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [1.500,00 - 0,20 \times (1.650,00 - 1.350,00)] \times 239,47 \approx \text{€ } 340.000,00$$

4.2.2 Stima lotto n. 2

Alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del villino oggetto della presente stima sia il seguente:

$$V_m = 239,47 \text{ mq} \times 1.440,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 340.000,00 \text{ (diconsi euro trecentoquarantamila/00)}$$

Altresì, secondo il parere dello scrivente c.t.u., atteso che nel caso di fattispecie la possibile presenza di vizi occulti gravanti sul cespite oggetto di valutazione, cagionati dalla possibilità che alcune volumetrie si rivelino abusive e non sanabili, possa ingenerare una significativa riduzione della fruibilità del villino, appare corretto apportare una riduzione forfettaria alla stima del cespite pari al 15% del suo valore:

$$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 340.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 289.000,00 \text{ arrotondabili ad } \text{€ } 290.000,00$$

(diconsi euro duecentonovantamila/00)

5 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso il bene oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di stimare il valore dell'unico lotto di vendita individuato, come sinteticamente si riporta nel seguito:

- **lotto di vendita n. 2 - I diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un'unità immobiliare di tipo unifamiliare di 6,5 vani (compreso l'intero mobilio presente di valore non rilevante) sita nel Comune di Castellaneta (TA), località Castellaneta Marina, costituita da porzione di fabbricato accessibile a partire dalla pubblica strada via Mare Spumeggiante (accesso indicato in Catasto via Mare del Freddo), distribuita su n. 1 livello (piano rialzato), composta da ingresso/cucina/soggiorno, veranda chiusa, n. 5 ambienti adibiti a camera da letto (di cui n. 2 doppie) ed n. 2 servizi igienici, oltre ad un'area pertinenziale esterna (giardino pavimentato) di consistenza pari a 371,52 mq, ad una loggia di consistenza utile pari a 27,06 mq e ad un lastrico solare esclusivo di superficie 180,82 mq, per una superficie commerciale complessiva pari a 239,47 mq, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Castellaneta (TA) al fg. 125 ptc. 324 sub 7 via Mare del Freddo n. 2 piano 1, cat A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61 confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con proprietà con proprietà con via Mare Spumeggiante e con area Comunale): € 290.000,00 (diconsi euro duecentonovantamila/00).**

Con la presente relazione costituita da 23 facciate dattiloscritte e n. 12 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 01 dicembre 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA