



## Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	5
5. DESCRIZIONE.....	7
5.1 ACCESSO .....	7
5.2 CONFINI.....	7
5.3 CARATTERISTICHE DEL LOCALE.....	7
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ .....	9
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	15
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	16
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE .....	16
5.8 CONSISTENZA LOCALE.....	17
6. TITOLARITÀ.....	17
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	17
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	17
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	19
9.1 ISCRIZIONI.....	19
9.2 TRASCRIZIONI.....	21
10. STIMA.....	21
10.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	22
10.2 STIMA.....	23

## **1. INCARICO**

La dott. agr. Elena Barbone , libera professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale e residenza in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) , ha ricevuto la nomina di Esperta ex art. 568-569 c.p.c. nella Esecuzione Immobiliare n.444/2023 R.G.Esecuzioni.

## **2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI**

In data 28 novembre 2023 l'Esperta ha prestato il giuramento di rito.

In data 28 dicembre 2023 e 13 marzo 2024 si sono svolte le operazioni peritali presso il locale oggetto di pignoramento.

In data 15 gennaio 2024 l'Esperta ha richiesto al comune di Castellana Grotte gli atti edilizi relativi all'immobile .

Non avendo ricevuto quanto richiesto, in data 7 marzo 2024 ha eseguito personalmente l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale ricevendo in pari data via mail gli atti edilizi .

Ha quindi richiesto chiarimenti con pec inviata nella medesima giornata relativamente ad una ordinanza di sospensione dei lavori non ricevendo alla data del deposito della presente consulenza tecnica alcun riscontro.

## **3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

La procedura esecutiva è contro :

[REDACTED]

[REDACTED]

### **STUDIO DI ESTIMO**

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC : [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario , Pubblico Ufficiale  
UNEP Corte di'Appello di Bari Codice Fiscale 93123580727 del  
16/10/2023, numero repertorio 8778, trascritto in data 31/10/2023  
, Registro Generale n.51185, Registro Particolare n.390164 a favore di :

- **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-**  
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Soc.Coop.** , con sede in  
Castellana Grotte (BA) , relativamente all'opificio in Castellana Grotte  
(BA) , al fg.21 p.la 567 sub 7, graffato p.la 2929 in Piazza caduti  
Castellanesi n. civico 21 p.T. ( e ad altro bene costituente il lotto 1 nel  
medesimo procedimento di Esecuzione Immobiliare) per il diritto di  
proprietà indivisa , contro :

- [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota  
di 1/2;
- [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà della  
quota di 1/2.

Sebbene il piano interrato dell'immobile non sia riportato espressamente  
nel pignoramento, si ritiene che ci sia - ai sensi della legislazione vigente  
- l'estensione automatica del pignoramento alle res pertinenziali e agli  
accessori dell'immobile.

#### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Tabella 1.A – Identificazione catastale**

<b>Catasto Fabbricati comune di CASTELLANA GROTTE</b>				
<b>Dati identificativi</b>			<b>Dati di classamento</b>	
<b>Foglio</b>	<b>P.la</b>	<b>sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Rendita €</b>
21	2929	--	--	2607,59
21	567	7	D1	--
indirizzo			Piazza Caduti Castellanesi n.20 p.T.	

**Intestati :**

<b>n.</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>CODICE FISCALE</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Quota</b>
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto proprietà	1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto proprietà	1/2 in regime di separazione dei beni

Si precisa che al Catasto Fabbricati, come da visura allegata, è riportato esclusivamente il civico 20 al Piano Terra e sulla trascrizione del pignoramento è riportato il civico 21 .

In realtà l'accesso al locale pignorato avviene dal civico 21 , essendo il civico 20 l'ingresso del portone dell'abitazione, a sinistra del locale.

Si fa presente inoltre che un immobile è della categoria catastale D/1 se :

- vi si svolge attività industriale tramite mezzi fissi e ancorati in modo permanente al suolo;
- è utilizzato per la produzione di un bene economico , ovvero per la trasformazione di una materia prima in un prodotto finito rivendibile a

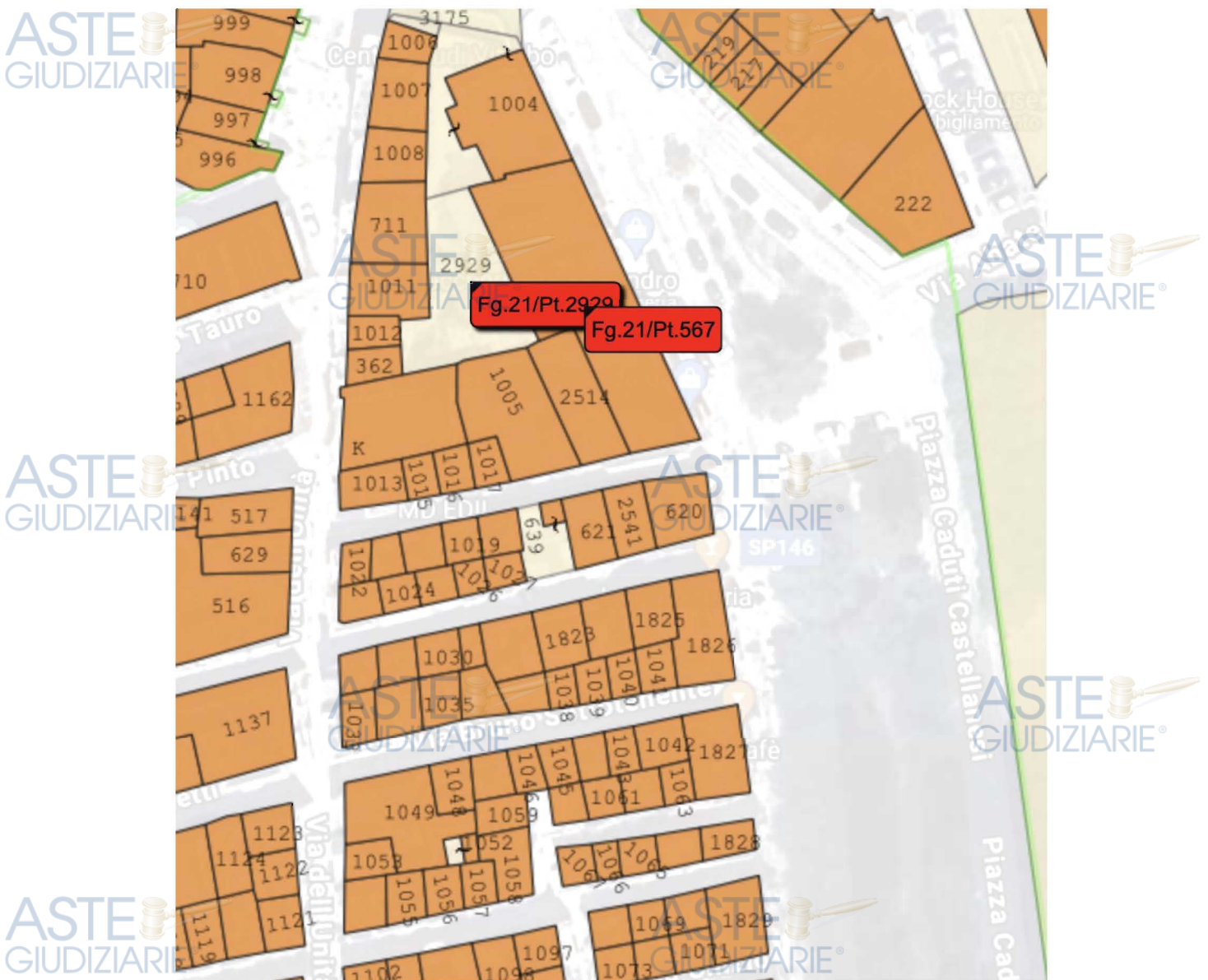
**STUDIO DI ESTIMO**

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) [PEC: elenabarbone@pec.it](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

terzi o finalizzato ad ottenere un profitto.

Attualmente nell'immobile pignorato al quale è stata attribuita la categoria D/1 :

- non viene svolta alcuna attività ;
- non vi sono strutture fisse ancorate al suolo finalizzate ad una eventuale attività industriale.



**1. Mappale Castellana Grotte fg.21 p.11e 567,2929  
(da Agenzia delle Entrate)**

## **5. DESCRIZIONE**

---

Il locale è in zona centrale a Castellana Grotte ; all'atto del sopralluogo sono stati rilevati dei lavori edili iniziati , ma non ultimati come si evince dai rilievi fotografici e dagli atti allegati.

### **5.1 ACCESSO**

---

Si accede dal civico 21 di Piazza Caduti Castellanesi tramite una serranda ad avvolgimento elettrico ( *foto 2*) e da una porta ubicata all'interno della casa di abitazione al civico 20 che dovrà essere murata a cura e spese dell'acquirente ( *foto 3*).

### **5.2 CONFINI**

---

Il locale confina con Piazza Caduti Castellanesi e con gli immobili dei civici 20 e 22 .

### **5.3 CARATTERISTICHE DEL LOCALE**

---

Il locale si sviluppa su due piani :piano terra e piano interrato.

Alla pagina seguente è riportata la pianta del locale al piano terra con riferimento allo stato dei luoghi alla data della relazione.

#### **PIANO TERRA**

- ingresso = vano 1 con sulla sinistra una porta di accesso all'abitazione al civico 20; più avanti un varco con accesso al vano 2 (*foto 4,5*);
- vano 2 con due piccoli vani ed un soppalco ( *foto 6,7,8,9,10*) ;
- vano 3 con accesso da vano 2 e con vano WC / spogliatoio e chiostrina con lucernario per dare luce al p.S1 e zona scoperta;
- vano 4 con accesso da vano 3 .

Non si riporta la pianta del piano S 1 , non rilevato, perchè abusivo.

#### **STUDIO DI ESTIMO**

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722



PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO

## 2. PIANTA LOCALE AL PIANO TERRA

Sono stati realizzati :

- un soppalco ( in pianta tratteggiato in rosso) con struttura portante in metallo , un vano scale che porta al piano S1 e un



dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ampliamento del vano WC spogliatoio che non risultano nelle planimetrie di progetto, né sulla planimetria catastale dell'u.i.u.;

- una cisterna sotto il vano 1 che non si è potuta ispezionare che ha accesso dal tombino esistente nelle immediate vicinanze del portone.

#### PIANO INTERRATO

L'accesso è dalla scala in ferro indicata nella pianta (foto 14,15,16); il vano sottostante al piano terra è unico (foto 16,17,18,19).

#### 5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AGIBILITÀ

Originariamente parte dell'immobile al piano terra di mq.27 era identificato al catasto come C/2, magazzino o deposito merci e prodotti di vario genere, anche se presumibilmente era utilizzato come rimessa, tanto è che viene indicato come autorimessa nell'atto di Divisione del 19 maggio 1962, del notaio Giacomo Meo dove è riportata la p.la 567/7, anche se - come evidenziato - risultava alla categoria C/2.

La restante superficie dell'immobile, sempre nel medesimo atto, è indicata pari a mq.354 circa ed è identificata come corte urbana al fg.21 p.la 1005/2. Si deduce quindi che alla data del 19 maggio 1962 solo una minima parte del lotto, pari a mq.27, era coperta e la restante zona era corte urbana scoperta.

In data 28/06/1986 veniva presentata da \_\_\_\_\_, padre dei debitori, la domanda n.11166 di protocollo e n°0670728109 per la

#### STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it); [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

sanatoria di opere edilizie abusive relative all'immobile in Piazza Caduti Castellanesi n.20 che veniva accordata dal comune di Castellana Grotte in data 12/6/1991 n.25 del Registro , per le seguenti opere edilizie:

- *copertura di atrio scoperto in attacco a costruzione esistente avente accesso da Piazza Caduti Castellanesi n° 20, destinato a deposito .*

Fra i documenti allegati alla istanza , oltre alla tavola grafica che riporta che la costruzione esistente è in possesso del *certificato di abitabilità rilasciato in data 30/12/1963* , la dichiarazione del sig. ██████████

██████████ ove è indicata quale data di ultimazione dell'immobile giugno 1965, la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana , tuttora ultima in atti, del 27 aprile 1987.

Nell'accatastamento della unità immobiliare urbana viene riportata che la modifica planimetrica è dovuta alle mutazioni derivanti dalle variazioni per ampliamento realizzato nell'anno 1967 .

In detta planimetria risulta esclusivamente il Piano Terra al civico 21 di Piazza Caduti Castellanesi.

Il soppalco esistente , l'ampliamento del vano WC e spogliatoi ,il vano scale e l'intero piano S1 non risultano nelle tavole grafiche e in nessun atto edilizio autorizzativo.

In data 4 ottobre 2000 – prot. 17733 del 14/10/2000 , prat.edilizia n. 182/2000 il sig. ██████████ denuncia di volere eseguire "*Opere di risanamento conservativo definite secondo l'art.31 lett.c) L.457/78 dell'immobile sito in Castellana Grotte piazza Caduti Castellanesi n.21*".

In tale denuncia è riportata la descrizione dei lavori e la ubicazione della costruzione.



dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In particolare è prevista la sostituzione della copertura esistente con un solaio latero cementizio poggiante su una struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, e la realizzazione di bagni e spogliatoi.

L'autorizzazione per i lavori di risanamento conservativo viene rilasciata dal comune in data 18 marzo 2003.

In data 5 gennaio 2006 a seguito del sopralluogo congiunto effettuato in data 05.01.2006, dall'Ufficio Tecnico Comunale di Castellana Grotte - Servizio I A - Geom. Onofrio SIMONE e dal Maresciallo MARZANO Marino e O.P.M. FILOMENO Lorenzo del Comando di Polizia Municipale, è stato rilevato che presso l'immobile sito in P.zza Caduti Castellanesi, con ingresso dal civico 21, in Catasto al foglio di mappa 21, particella 567, sub. 7, graffata 2929, di proprietà dei germani [REDACTED]

[REDACTED] erano in corso di realizzazione lavori edili consistenti in scavo in sezione ampia al fine di ottenere un piano interrato al disotto della superficie a piano terra di cui alla concessione in sanatoria n. 25 del 12.06.1991 (condono edilizio Legge n. 47/85 - pratica n. 1843/86).

Ritenuto che le opere sono in difformità dall'autorizzazione edilizia prot. n.17723/00 del 18.03.2003, ravvisata la necessità di dover disporre la sospensione dei lavori in mancanza del titolo abilitativo per le opere in corso di realizzazione, visto l'art. 27 comma 3, del D.P.R. 06.06.2001, nr.380 viene emessa l'ordinanza di sospensione dei lavori .

Circa il seguito della presente ordinanza , l'Esperta Stimatrice con pec

#### STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

del 7/3/2024 ha chiesto chiarimenti al Comune di Castellana Grotte , rimasti ad oggi privi di riscontro.

Si fa presente che in data 16 gennaio 2006 i sigg. [REDACTED] [REDACTED] comunicarono la prosecuzione di lavori edili per opere provvisionali urgenti ai sensi dell'art.9 del vigente Regolamento Edilizio, allegando una relazione tecnica sullo stato dei luoghi a firma dell'ing. Aldo Sportelli , ove è riportato fra l'altro quanto segue :

*.....Il progettista delle strutture, ing. Angelo D. Rinaldi, ha predisposto un piano di intervento strutturale congruo per ottenere il consolidamento fondale preventivo, capace di scongiurare eventuali pericoli per la pubblica e privata incolumità e di conseguire le condizioni tecnicamente idonee per la realizzazione del programma costruttivo di cui alla autorizzazione comunale n.17723/00 del 1803/2003 ed alla D.I.A. prodotta in data 11/01/2006.*

*Si ritiene pertanto che, nelle more della definizione del contenzioso instauratosi a seguito del sopralluogo congiunto dell'U.T.C. e del Comando di Polizia Municipale del giorno 05.01.2006 e dell'esame della predetta D.I.A. del 11.01.2006, sia quanto meno opportuno procedere con immediatezza alla esecuzione delle opere provvisionali urgenti relative al consolidamento dei paramenti murari degli edifici contermini a confine con la sezione di scavo innanzi descritta.*

Il Comune di Castellana Grotte non ha reperito la DIA dell'11 gennaio 2006.

Tuttavia si precisa quanto segue :

l'ordinanza di sospensione dei lavori ha efficacia per 45 giorni anche se



dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

entro tale termine non siano stati adottati provvedimenti definitivi, deve ritenersi che il suddetto lasso temporale debba essere considerato nel calcolo del termine triennale previsto per l'ultimazione dei lavori.

Allo scadere del termine di 45 giorni dalla sua adozione, laddove l'amministrazione non abbia emanato alcun provvedimento sanzionatorio definitivo, l'ordine in questione perde ogni efficacia.

La non adozione di un provvedimento repressivo definitivo, non determina l'effetto di variante al titolo edilizio, per il quale è sempre necessario esperire l'apposita procedura, e tantomeno stabilizza eventuali opere in contrasto con la disciplina urbanistica.

Il termine di 45 gg deve intendersi quale termine di efficacia di tale ordine di sospensione e non già quale termine perentorio entro cui l'Amministrazione è tenuta a emettere l'ordine di demolizione.

In base all'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 2001, si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione.

Si configura invece la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Di fatto, ad oggi non vi è stata ad oggi alcuna ingiunzione da parte del dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ( art.31

#### STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it); [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

TUE comma 1) al proprietario o al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3( art.31 TUE).

Si deve tuttavia tenere presente che per gli immobili costruiti successivamente alla data del 17 marzo 1985 (oggi dopo il 31 marzo 2003), trova applicazione la SOLA c.d. sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dall'art. 36 (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e dall'art. 37 del TUE (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

Si ritiene che il locale al piano S1 edificato abusivamente non sia sanabile.

Si precisa che nell'atto di donazione del 27 luglio 2005 " *dichiara e garantisce il donante ( omessi ai sensi) della legge 47/85 e DPR 6 giugno 2001 n. 380 in luogo degli estremi della licenza edilizia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della detta legge 47/85 da me Notaio avvertita delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 m. 445 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci che il predetto immobile risulta edificato in data antecedente il 1 gennaio 1967 e per le modifiche di seguito intervenute è stata rilasciata dal comune di Casteliana Grotte concessione in sanatoria di opere edilizie*



dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*abusive, con protocollo 25 del 12 giugno 1991, ed ulteriore autorizzazione edilizia 17723/00 del 18 marzo 2003 pr.182/00 in corso di esecuzione”.*

Il piano interrato quindi è stato edificato successivamente a tale data in assenza di titolo edilizio , poiché anche se fosse stata reperita la DIA dell'11 gennaio 2006 , non poteva essere concessa l'autorizzazione per tale aumento di volumetria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è conforme .

I lavori edili autorizzati dal comune di Castellana Grotte con prot. n.17723/00 del 18.03.2003 , non sono stati eseguiti in conformità con quanto riportato nelle tavola grafica allegata alla istanza e indicati nella autorizzazione.

L'acquirente deve essere consapevole che saranno necessarie opere edili sia per riportare il locale nello stato relativo all'ultimo titolo edilizio assentito ( sanatoria edilizia - si vedano tavole allegate) , che per portare a termine i lavori edilizi indicati nella autorizzazione del 18.3.2003 ; inoltre , si dovrà eliminare il soppalco che detrima una maggiore superficie utile e si tornerà l'accesso al piano interrato . Sarà necessario presentare nuove tavole grafiche e richiedere nuove autorizzazioni edilizie con la CILA in sanatoria. .

La CILA in sanatoria è infatti utilizzata per regolarizzare gli interventi edilizi di tipo ordinario (lavori di manutenzione straordinaria, recupero, o restauro conservativo) che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio,

### STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

non alterano la volumetria totale e non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile.

Il costo , variabile asseconda della parcella del professionista all'uopo abilitato ,comprensivi dei costi amministrativi si stima non inferiore ad € 14.000,00 , dei quali €8.000,00 circa per costi amministrativi e costi parcella professionista ed €6.000,00 per soletta in c.a. per eliminazione vano scala con soletta in c.a., eliminazione soppalco e chiusura porta accesso abitazione con Cila in sanatoria .

#### 5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

Il locale a piano terra allo stato non è conforme per la presenza del soppalco e del piano interrato con la scala di accesso .

La nuova planimetria catastale non sarà necessaria con la tombatura del piano interrato e la eliminazione del soppalco; l'aumento della superficie del bagno e ripostiglio non influisce infatti sulla rendita catastale .

#### 5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE

Premesso che nei provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata non è necessario allegare l'attestato di prestazione energetica ( si veda studio n.263/2104/c del Consiglio Nazionale del Notariato ) , si ritiene che non potendosi allo stato considerare l'immobile pignorato un opificio in attività per i motivi già indicati, ma un bene già oggetto di ristrutturazione edilizia con lavori in corso d'opera che dovrà essere oggetto di manutenzione straordinaria finalizzata a rendere l'immobile agibile e a deciderne l'uso , può non essere allegato al decreto di trasferimento.

Tuttavia, qualora il G.E. dovesse ritenere necessario dotare l'immobile di

Attestazione di Prestazione Energetica, la scrivente è disponibile per tale adempimento.

### 5.8 CONSISTENZA LOCALE

La superficie commerciale coperta del locale a piano terra con esclusione del soppalco abusivo di mq.22 è pari a mq. 354.

La superficie scoperta è pari a mq. 26.

### 6. TITOLARITÀ

Titolari della proprietà indivisa , sono i debitori per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

### 7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero per la vendita.

### 8. PROVENIENZE VENTENNALI

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] di:

- opificio in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi civ. 20, piano terra, al Fg. 21 Ptc. Ptc. 567/7-2929 (graffate) .

La donazione è risolutivamente condizionata al mancato adempimento da parte dei donatari [REDACTED] nei

#### STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

confronti del donante, all'obbligo di assistenza vita natural durante e sempre in caso di bisogno. Qualora tali obblighi non fossero adempiuti, la donazione si risolverà ipso iure.

Precisando che nella donazione sopra descritta (nn. 40977/24837 del 2 Agosto 2005), erroneamente [REDACTED]

[REDACTED] quota pari ad 1/2 ciascuno in nuda proprietà; mentre, in realtà, dona il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, così come precisato nella formalità di rettifica trascritta RRII di Bari nn. 42339/28638 del 5 Settembre 2008 (stesso atto).

Pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED]

- autorimessa in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi, piano terra, mq.27, Fg. 21 Ptc. 567/7 cat. C/2;
- corte urbana in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi, di mg.354 circa, Fg. 21 Ptc. 1005/2

Pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED]



dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

- rimessa in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi civ. 16, piano terra, mq.27, Fg. 21 Ptc. 567/7;

- corte urbana in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi, mg.600, Fg. 21 Ptc. 1005 NCT;

giusta VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 17/06/1986 (n.5283), la Ptc. 1005 del Fg. 21 è stata variata in Ptc. 2929 del Fg. 21 (NCT) ENTE URBANO di mq.234.

## **9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **9.1 ISCRIZIONI**

- **ipoteca volontaria** RRII di Bari nn. 36076/5041 del 29 Settembre 2015, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Atto Notaio Salvatore Pantaleo del 22 Settembre 2015 - importo di Euro 500.000,00 capitale di Euro 250.000,00, da rimborsare in 10 anni.

[REDACTED]

[REDACTED]

- locale artigianale costituito da ampio vano, due ambienti e w.c. e

#### **STUDIO DI ESTIMO**

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it); [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

retrostante cortile coperto in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi civ. 21, piano terra, Fg .121 Ptc. 567/7-2929 (graffate), cat. D/1, civ. 20

- **ipoteca convenzionale** RRII di Bari nn. 3575/225 del 6 Febbraio 1978, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro [REDACTED]

[REDACTED] - Atto Notaio Corrado Magarelli del 30 Gennaio 1978 — importo di Lire 40.000.000, capitale di Lire 25.000.000, da rimborsare in 10 anni, sopra:

- complesso immobiliare in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi civ. 20-21, Fg. 21 Ptc. 567/7 civ. 20, piano T, in parte non accatastato perché di nuova costruzione.

- **ipoteca volontaria** RRII di Bari nn. 40181/3917 del 7 Dicembre 1984, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI [CASTELLANA GROTTA - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro [REDACTED]

[REDACTED] - Atto Notaio Corrado Magarelli del 4 Dicembre 1984 - importo di Lire 1120.530.000, capitale di Lire 70.900.000.

Concessa [REDACTED]  
[REDACTED] sopra il complesso immobiliare in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi civ. 20-21, Fg. 21 P.le 567/7 civ. 20, piano T, in parte non accatastato perché di nuova

costruzione.

- **ipoteca volontaria** RRII di Bari nn. 28788/3255 del 24 Settembre 1986, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro

Atto Notaio Corrado Magarelli del giorno 11 Settembre 1986 - importo di Lire 137.700.000, capitale di Lire 81.000.000, sopra il complesso immobiliare in Castellana Grotte (BA), Piazza Caduti Castellanesi civ. 20-21, Fg. 21/D Ptc. 567/7, 2929/7 (frantoio), 567/9 (appartamenti).

## 9.2 TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

## 10. STIMA

Nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale la vendita di immobili abusivi è pienamente valida ( Cass.01/10/2015 n.19658 ) a condizione che in conseguenza degli abusi non sia stata emessa ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune ( art.7 Legge 47/85).

La disciplina del procedimento esecutivo, tuttavia, non muta la natura sostanzialmente abusiva dell'immobile, né modifica i presupposti di una sua eventuale sanatoria.

Ne consegue che, se l'immobile non è sanabile, tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva.

### STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) [PEC: elenabarbone@pec.it](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

Spetterà quindi all'aggiudicatario il ripristino dello stato dei luoghi,  
essendo nella presente relazione evidenziata la non sanabilità del locale  
al piano interrato.

Si tratta di stabilire – come richiesto all'Esperta Stimatrice dal G.E. - un  
valore a base d'asta che " *tenga conto che trattasi di immobile abusivo  
suscettibile di abbattimento ( v. artt.30,31,33,34,35 e 37 DPR  
380/2011).*"

Relativamente al piano interrato , si ritiene pertanto che debba essere  
prudenzialmente considerata la possibilità che il comune di Castellana  
Grotte ordini la demolizione o la "tombatura" del piano interrato.

Si dovrà provvedere alla eliminazione della scala di accesso dal piano  
terra al piano interrato con una soletta in c.a. di circa 15 mq.

Il locale al piano interrato sarà quindi inaccessibile e quindi non idoneo  
a determinare un aumento di volume o di superficie da calcolare ai fini  
urbanistici .

Riempire di terra il piano interrato avrebbe un costo troppo elevato ,  
mentre la eleminazione della scala di accesso congiuntamente alla posa  
in opera della soletta in c.a. farà perdere al locale interrato sia la  
possibilità di utilizzo che la rilevanza giuridica.

### 10.1 METODOLOGIA DI STIMA

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato de  
l locale descritto è stata utilizzato la *stima comparativa* .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia *il più prossimo possibile* al  
prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche  
analoghe a quello oggetto di stima.



dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

La scrivente pertanto ha utilizzato quali fonti di informazione :

- ➔ agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- ➔ Agenzia del Territorio di Bari;
- ➔ notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato il mq.

## 10.2 STIMA

Nella Tabella 4 sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

**Tabella 2 – LOCALI con caratteristiche similari  
in Castellana Grotte**

Fonte	Quotazione medie locali €/mq.
Agenti immobiliari	850,00
Agenzia Entrate	775,00
Notai	750,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>792,00</b>

Il valore medio è stato "corretto" con il coefficiente  $k=0,90$  perchè il locale necessita di ristrutturazione .

### STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739  
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698  
[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) PEC: [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

Non si è ritenuto di apportare ulteriori correzioni al valore medio.

€792,00\*0,90=€713,00.

Nella tabella qui di seguito , alla luce di quanto evidenziato è riportato il valore dell'immobile stimato :

**Tabella 3 – VALORE STIMATO**

Identificazione	Superficie comm.le	Valore €/mq.	Valore €
Opificio in Castellana Grotte (BA) , al fg.21 p.la 567 sub 7, graffato p.la 2929 in Piazza caduti Castellanesi n. 21 *	mq.354	713,00	€252.402,00
- a detrarre spese per CILA in sanatoria			- € 8.000,00
-a detrarre lavori di eliminazione soppalco e tombatura			<u>-€6.000,00</u>
<b>VALORE STIMATO</b>			<b>€ 238.402,00</b>
- a detrarre abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto			<u>- € 35.760,00</u>
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>			<b>€ 202.642,00</b>

\* Detto valore include la cisterna interrata e la superficie scoperta ove è presente il lucernario .

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico



dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atti autorizzativi edilizi con tavole grafiche e planimetria catastale u.i.u.;
- ✓ visura catastale aggiornata

Casamassima, 26 marzo 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.

dott. agr. Elena Barbone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STUDIO DI ESTIMO**

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

[studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) [PEC: elenabarbone@pec.it](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®