



dott. agr. Elena Barbone



Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare n° 444/2023 R.G.E.

Creditore Procedente :



CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTE BCC

soc.Coop. Castellana Grotte (BA)

Debitori:



-
-
-



RELAZIONE INTEGRATIVA

LOTTO 2



Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

opificio in Castellana Grotte fg.21 p.T. p.la 567/7-2929 (graffata) e p.S1



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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

L'Esperta Stimatrice ha redatto in data 13 marzo 2024 la relazione tecnica del lotto 2 pignorato : 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. il cui contenuto si conferma , con le integrazioni riportate alla luce della documentazione ricevuta.

È necessario precisare:

- che l'Esperta ha evidenziato a pag.11 della suddetta relazione di avere chiesto al Comune di Castellana Grotte in data 7/3/2024 chiarimenti circa il seguito della ordinanza di sospensione dei lavori del 5 gennaio 2006 emanata a seguito del sopralluogo congiunto effettuato 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 non ricevendo alcun riscontro;
- che la D.I.A. dell'11 gennaio 2006 citata dal progettista delle strutture , non è stata reperita dal Comune alla data della perizia e quindi la Esperta non ne ha potuto prendere visione, come evidenziato a pag.12 della relazione;
- che nei 30 giorni successivi al deposito della relazione alcuna osservazione è stata presentata dalle parti;
- che in data 17 giugno 2025 ha già relazionato in merito alla G.E. precisando che solo in data 15 aprile 2025 e





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

quindi successivamente all'asta giudiziaria il Comune di Castellana Grotte ha inviato con pec alla scrivente una comunicazione con D.I.A. dell'11/01/2006 nella quale si da inizio ad opere per PARCHEGGIO INTERRATO a servizio dell'immobile esistente e " vano tecnico" centrale idrica e dove il tecnico

ASSEVERA

- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
 - che le opere non alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportano la modifica della destinazioni d'uso, della sagoma e dei prospetti dell'edificio e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- A lavcri ultimati sarà redatto un certificato di collaudo finale attestante la conformità delle opere al progetto presentato.

Castellana Grotte li 11.01.2006

IL TECNICO

Ing. Aldo Sportell.

E'altra D.I.A. del 19/3/2008 di variante alla D.I.A. precedente , **astenendosi tuttavia l'ingegnere Comunale sebbene richiestogli di esprimere alcun parere circa la legittimità di tali D.I.A. alla luce di quanto osservato dalla Esperta Stimatrice.**

2) VALORE IMMOBILE

Alla luce di quanto evidenziato , si ritiene che chi parteciperà all'asta debba essere a conoscenza che esistono le problematiche evidenziate tant'è che sul valore del bene immobile , anche per tali motivazioni, è stata calcolata la riduzione sul valore a base d'asta del 15%.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il costo della sanatoria , già stimato è stato ridotto considerando che non sarà necessario tombare il piano interrato, fermo restando quanto già indicato alle pagg.15-16 della precedente relazione.

Dovrà inoltre essere presentata nuova planimetria catastale aggiungendo il piano interrato che prudenzialmente si ritiene debba essere presentata dall'acquirente successivamente all'acquisto, *potendosi comunque procedere alla vendita trattandosi di vendita in un procedimento di Esecuzione Immobiliare che può essere eseguita nello stato di fatto dell'immobile purchè tale difformità sia evidenziata nella relazione dell'ESPERTO.*

Non è stata rilasciata l'AGIBILITÀ per l'intero immobile.

Qui di seguito il valore a base d'asta del bene pignorato, considerando il valore al mq. del piano S1 pari al 30% del valore del piano terra, anche in considerazione dello stato in cui si trova e dei lavori necessari per renderlo funzionale all'uso.

Tabella 1 - 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 *			
- p.terra	mq.354	713,00	€252.402,00
- p.S1	mq.140	214,00	€29.960,00
- a detrarre spese per sanatoria edilizia (CILA)			<u>- €42.000,00</u>





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a detrarre spese per ACCATAMENTO			<u>- € 1.500,00</u>
VALORE STIMATO			€ 238.862,00
- a detrarre abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto			<u>- € 35.829,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA			€ 203.033,00

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

L' ESPERTA STIMATRICE
dott.agr.Elena Barbone

Casamassima, 21 aprile 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

