

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

1^ Parte

Procedura esecutiva RGE n. 731/2018

Banca di Credito Cooperativa di Castellana Grotte vs

Presidente : Dott. Antonio Ruffino

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Indice

Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	pag, 10
Identificazione degli immobili pignorati in Castellana Grotte	pag. 11
Identificazione immobili pignorati in Polignano a Mare	pag. 12
Descrizione dei vari Titoli di proprietà.....	pag. 13
Analisi della certificazione notarile	pag. 14
Descrizione analitica degli immobili in Castellana Grotte	pag. 23
Procedura stima immobili	pag. 89
Valori di mercato dei vari Lotti	pag. 90
Valori finali a base d'asta immobili in Castellana Grotte	pag. 92



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzione Immobiliare

Egr. Sig. Presidente
Dott. Antonio Ruffino

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura R.GE n.731/2018 promossa da
Banca di Credito Cooperativo di Castellana Grotte vs

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Presidente Dott. Antonio Ruffino della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729



documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare



il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e



se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze



catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, **livello** o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il



valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi



sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Premessa

La seguente relazione è il risultato di vari ed accurati sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto del pignoramento, anche alla presenza del professionista nominato custode degli immobili Avv. Angelo Schittulli, previa comunicazione e/ accordi con le parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Archivio Notarile di Bari, Uffici Tecnici dei Comuni di Castellana Grotte e Polignano a Mare.

In considerazione del gran numero dei quesiti e delle informazioni richieste, della copiosa documentazione acquisita il Ctu ha cercato di raggruppare tutte le relative risposte in maniera lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti, essendo stato necessario suddividere la consulenza tecnica in n. 2 parti per la notevole estensione dei files che non ha consentito l'elaborazione di un unico documento.



Identificazione degli immobili pignorati

Immobili ubicati nell'agro di Castellana Grotte

Gli immobili edificati oltre ai terreni, oggetto di pignoramento della **piena proprietà**, indicati agli atti ed identificati con assoluta certezza dal Ctu, ubicati nell'agro di Castellana Grotte sono tra loro **adiacenti e confinanti** (cfr. Stralcio di mappa / all. n.1) caratterizzati catastalmente da:

Proprietà della Signora / Catasto fabbricati

1. Foglio n. 12 particella n. 74 sub 1 categoria A/7 Rendita € 861,19
Strada Comunale Marchione n. 38 con terreno annesso (All n. 2 Visure storiche catasto fabbricato e catasto terreni)
2. Foglio n. 12 particella n. 73 Fabbricato diruto Senza reddito
Strada Comunale Marchione SnC (All n.3 Visura storica catastale);
3. Foglio n. 12 particella n. 244 sub 1 categoria C2 Rendita € 771,59
Strada Comunale Marchione SnC (all. n.4 Visura storica catastale ed indicazione di assenza di planimetria);

Proprietà della Signora / Catasto Terreni

4. Foglio n. 12 **particella n. 165** S = 910,00 mq senza reddito (all. n.5 Visura storica catastale) ;
5. Foglio n. 12 **particella n. 125** S = 2.697,00 mq Reddito dominicale € 11,14 ; Reddito agrario € 8,36 (all. n.6 Visura storica catastale)
6. Foglio n. 12 **particella n. 126** S = 2.406,00 mq
Reddito dominicale € 9,94 ; Reddito agrario € 7,46
(all. n.7 Visura storica catastale)
7. Foglio n. 12 **particella n. 170** S = 95,00 mq (all. n.8 Visura storica catastale)
Reddito dominicale € 0,29 ; Reddito agrario € 0,25



Proprietà del Sig.

/ Catasto Fabbricati

Gli immobili edificati di proprietà del sig. _____, sono ubicati nell'agro di Castellana Grotte, con ingresso dalla Strada Comunale Marchione n. 38/A confinanti con quelli della madre signora _____ e consistono in una grande villa con n. 2 livelli Piano rialzato e seminterrato ubicati sulla particella n. 216 (cfr / visura storica catasto terreni all n.9):

1. Foglio n. 12 particella n. 216 sub 1 Piano rialzato categoria A7 Rendita € 486,76 (cfr / visura storica e planimetria catastale all n.10);
2. Foglio n. 12 particella n. 216 sub 2 categoria C6 Rendita € 283,74 (cfr / visura storica e planimetria catastale all n.11);

Proprietà del Sig.

/ Catasto Terreni

1. Foglio n.12 particella n.215 S = 11.053,00 mq
Reddito dominicale € 34,25 Reddito agrario 28,54
(cfr / visura storica all n.12):
2. Foglio n. 12 particella n. 169 S = 388,00 mq ;
Reddito dominicale € 1,20 Reddito agrario 1,00
(cfr / visura storica all n.13):

Proprietà del Sig.

n. 2 Immobili edificati

Gli immobili del sig. _____ sono in comproprietà al 50% con la signora _____, ex coniuge:

1. Foglio n. 22 particella n. 1624 sub 2 categoria C2 Rendita € 771,59
Viale Unità d'Italia n. 87/c Polignano a Mare Metà quota Piano terra
(Cfr. all n. 14 Stralcio di mappa , visura storica e planimetria catastale)
2. Foglio n. 22 particella n. 1624 sub 8 categoria C2 Rendita € 771,59
Via Casalini n.2 , Polignano a Mare Metà quota Piano interrato;
(Cfr. all n. 15 Visura storica e planimetria catastale)



Titoli di provenienza degli immobili della Signora

- 1 Gli immobili caratterizzati da Foglio n. 12 part. 74 con sovrastanti costruzioni oltre all'immobile diroccato Foglio n. 12 particella n. 73 ed i terreni caratterizzati da Foglio n. 12 particelle n. 125 , pervennero alla signora _____ in seguito alla successione del padre Sig. _____ e successivo progetto divisionale del 28.03.1975 per atto Rep n. 113680 del 28.03.1975 a rogito del Notaio Dott. Pietro Notarnicola acquisito dal ctu presso l'archivio notarile di Bari (all. n.16 progetto divisionale del Notaio oltre alla trascrizione della successione paterna);
- 2 La particella n. 126 del foglio n. 12 , consistente nel sopra citato terreno pervenne alla signora _____ per atto a rogito del Notaio Dr. Corrado Magarelli del 16.07.1987 per acquisto dalla signora _____ come si evince dall'atto acquisito dal ctu presso l'archivio notarile di Bari ed allegato alla presente relazione (all. n.17);
- 3 Le particelle n. 165 e n. 170 del foglio n. 12 , consistenti nei sopra citati terreni pervennero alla signora _____ per atto a rogito del Notaio Dr. Corrado Magarelli del 22.03.1994 per acquisto dal sig. _____ come si evince dall'atto acquisito dal ctu presso l'archivio notarile di Bari ed allegato alla presente relazione (all. n.18), evidenziando che parte delle suddette particelle godono delle servitù di passaggio per "...l'attraversamento di tubazioni per pubblici servizi.." come indicato a pag 4 dello stesso atto ed evidenziato in arancione;

Titolo di provenienza degli immobili del Sig.

- 1 La piena proprietà della villa Foglio n. 12 particella 216 sub 1 e 2, oltre agli immobili / terreni caratterizzati da Foglio n. 12 particelle n. 215 e n. 169 pervennero al sig. _____ il 14.07.2011 per atto di donazione della madre signora _____ , a rogito del Notaio Dr. _____



Giuseppe Ladisa Rep. n. 50531 / Raccolta 11994 acquisito dal ctu (all. n.19);

Titolo di provenienza degli immobili del Sig.

1. Gli immobili edificati in Polignano a Mare sulla particella n. 1624 del foglio n. 22 sub 2 Appartamento ed il locale box auto/ deposito Particella n. 1624 del foglio n.22 sub 8 furono acquistati in comproprietà nella misura del 50% dai coniugi Sigg.

in regime di separazione dei beni il 10.05.2007 dal sig.

, imprenditore edile per atto a rogito del Notaio Dr. Giuseppe Ladisa, acquisito dal Ctu (all. n.20);

Analisi della certificazione notarile del Sig. Notaio Dr. Giuseppe Ladisa (all. n. 21 / Certificazione notarile)

Il ctu ha esaminato con molta attenzione la certificazione notarile elaborata dal sig. Notaio Dr. Giuseppe Ladisa (Art. 567, secondo comma c.pc.), riportando tutte le seguenti formalità pregiudizievoli alla vendita gravanti sui vari immobili, allegata e parte integrante della presente relazione).

Formalità pregiudizievoli contro la Sig.ra

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate il 02/06/1977 ai nn. 1405/972 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro _____ nata a Castellana Grotte il 21.07.1948 per atto a rogito Notaio Corrado Magarelli del 30.05.1977 sui seguenti immobili:

- A) Fondo rustico in Castellana Grotte, Contrada “ Foggia del Lauro” o Via Marchione civ. 24 **Foglio 12 particella 73** Fabbricato rurale;
- B) **Foglio 12 particella 125** are 46;
- C) Foglio 12 particella 74 di are 29.00 con entrostante fabbricato in parte di nuova costruzione non ancora accatastato .

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata



2. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate il 15/06/1979 ai nn. 17087/ 1412 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro nata a per atto a rogito Notaio Corrado Magarelli del 12.06.1979 sui seguenti immobili:

- A) Fondo rustico in Castellana Grotte, Contrada “ Foggia del Lauro” o Via Marchione civ. 24 **Foglio 12 particella 73** Fabbricato rurale;
- B) **Foglio 12 particella 125** are 46;
- C) Foglio 12 particella 74 di are 29.00 con entrostante fabbricato in parte di nuova costruzione non ancora accatastato .

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata

3. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate il 28/07/1981 ai nn. 23061/ 1702 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro per atto a rogito Notaio Corrado Magarelli del 23.07.1981 sui seguenti immobili:

- A) Fondo rustico in Castellana Grotte, Contrada “ Foggia del Lauro” o Via Marchione civ. 24 **Foglio 12 particella 73** Fabbricato rurale;
- B) **Foglio 12 particella 125** are 46;
- C) Foglio 12 particella 74 di are 29.00 con entrostante fabbricato in parte di nuova costruzione non ancora accatastato .

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata

4. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate il 31/10/1986 ai nn. 33252/ 3938 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro nata a



per atto a rogito Notaio Corrado

Magarelli del 30.10.1986 sui seguenti immobili:

- A) Fondo rustico in Castellana Grotte, Contrada “ Foggia del Lauro” o Via Marchione civ. 24 **Foglio 12 particella 73** Fabbricato rurale;
- B) **Foglio 12 particella 125** are 46;
- C) Foglio 12 particella 74 di are 29.00 con entrostante fabbricato costituito da :
 - vano garage di mq 60,00 con wc e sottostante cantina di mq 10;
 - 2 locali deposito di mq 125, con sottostante cisterna;
 - Veranda coperta di mq 75;
 - Locale wc e cucinino di mq 75 allo stato rustico;
 - Locale agricolo di mq 15,00.

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata

.*****

- 5. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate il 18/06/1990 ai nn. 23527/ 2321 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro

per atto a rogito Notaio Corrado

Magarelli sui seguenti immobili:

- A) Appartamento in Castellana Grotte, Strada Comunale Marchione n,24 sulla particella n. 74 Foglio del foglio 12 insistente su terreno di are 76.42 riportato al foglio n. 12 particella n. 125 e 74;

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata

.....



6. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l' Agenzia delle Entrate il 15/04/1994 ai nn. 12399/ 1633 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro

per atto a rogito Notaio Corrado

Magarelli del 14.04.1994 sui seguenti immobili:

A) Fondo rustico in Castellana Grotte, Strada Comunale Marchione civ. 24

Foglio 12 particella 73 Fabbricato rurale di mq 142;;

B) **Foglio 12 , particella 125** are 46;

D) Foglio 12 particella 74 di are 29.00 , vano garage di mq 60 UTE 363/80 con entrostante fabbricato costituito da:

- Appartamento di vani 5 ed accessori ;
- vano garage di mq 60,00 con wc e sottostante cantina di mq 10;
- n. 2 locali adibiti a conigliera e pollaio di mq 35;
- cisterna e Veranda coperta di mq 80;

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata

7. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l' Agenzia delle Entrate il 30/05/1994 ai nn. 17407/ 2368 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro

per atto a rogito Notaio Corrado

Magarelli del 26.05.1994 sui seguenti immobili:

A) Fondo rustico in Castellana Grotte, Strada Comunale Marchione civ. 24

Foglio 12 particella 73 della superficie totale di mq 10.048 Fabbricato rurale di mq 142;

B) **Foglio 12 , particella 125** are 46;

C) Foglio 12 particella 74 di are 29.00 , vano garage di mq 60 UTE 363/80 con entrostante fabbricato costituito da:

- Appartamento di vani 5 ed accessori di mq 200,00 ;



- vano garage di mq 60,00 con wc e sottostante cantina di mq 10;
- n. 2 locali ad uso deposito con sottostante cisterna di mc 150;
- Veranda coperta di mq 80;

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata

8. Trascrizione patti e vincoli trascritta presso l’Agenzia delle Entrate il 30.05.1994 ai nn. 17408/ 13091 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro

per atto a rogito Notaio Corrado

Magarelli del 26.05.1994 gravanti sui seguenti immobili :

A) Fondo rustico in Castellana Grotte, Strada Comunale Marchione civ. 24 **Foglio 12 particella 73** della superficie totale di mq 10.048 con Fabbricato rurale di mq 142;

B) **Foglio 12 , particella 125** are 46;

C) Foglio 12 particella 74 di are 29.00 , vano garage di mq 60 UTE 363/80 con entrostante fabbricato costituito da:

- Appartamento di vani 5 ed accessori di mq 200,00 ;
- vano garage di mq 60,00 con wc e sottostante cantina di mq 10;
- n. 2 locali ad uso deposito con sottostante cisterna di mc 150;
- Veranda coperta di mq 80;

Nota bene : Ipoteca non rinnovata e non cancellata

Formalità pregiudizievoli sugli immobili di comproprietà del Sig.

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate il 30/05/1994 ai nn. 17407/ 2368 a favore C.R:A Castellana Grotte S.C.R.L con sede in Castellana Grotte e contro

per atto a rogito Notaio Giuseppe



Ladisa del 10.05.2007 **gravante sulla quota di metà** dei seguenti immobili:

- A) Abitazione nel Comune di Polignano a Mare Viale Unità d'Italia snc di vani 7 , mq 132 Foglio n. 22 particella n. 1624 sub 2 ;
- B) autorimessa nel Comune di Polignano a Mare Via Antonio Casalini Snc piano S1 di mq 58 riportata nel Catasto fabbricati Foglio n. 22 particella n. 1624 sub 8 ;

Formalità pregiudizievoli sugli immobili di proprietà del Sig.

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **11/07/2017** ai nn. 29291/ 4643 a favore con sede in Conversano e contro

con sede in Castellana Grotte sui

seguenti immobili:

1. La proprietà dei seguenti immobili di proprietà del Sig.
 - A) Abitazione nel Comune di Castellana Grotte, Strada Comunale Marchione n. 38/A di vani 6.5, mq 111 riportata nel catasto Fabbricati al foglio n. 12 particella n. 216 subalterno 1 ;
 - B) Autorimessa nel Comune di Castellana Grotte, Strada Comunale Marchione n. 38/A di mq 134 riportata nel catasto Fabbricati al foglio n. 12 particella n. 216 subalterno 2 ;
 - C) Terreni nel Comune di Castellana Grotte riportati al Catasto terreni al foglio n. 12:
 - Particella n. 169 Strada Marchione di are 3.88 ;
 - Particella n. 215 Strada Marchione di ha. 1.10.53 ;



2. La proprietà dei seguenti immobili di proprietà del Sig.

1) **Quota di metà dell’Abitazione** nel Comune di Polignano a Mare Viale Unità d’Italia snc di vani 7 , mq 132 Foglio n. 22 particella n. 1624 sub 2 ;

2) **Quota di metà** dell’ autorimessa nel Comune di Polignano a Mare Via Antonio Casalini Snc piano S1 di mq 58 riportata nel Catasto fabbricati Foglio n. 22 particella n. 1624 sub 8 ;

Nota bene: Omessa la descrizione di altri immobili di proprietà della Società con sede in Castellana Grotte.

Il ctu ha altresì richiesto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e/o aggiornato le ispezioni ipotecarie che alla data del 19.02.2021 non esprimono altre formalità a carico dei debitori rispetto a quelle già riportate sulla relazione notarile che si allegano alla presente relazione e sono parte integrante (all. n.22).

Osservazione del ctu in merito all’eventuale attuale esistenza del “Livello”

Il ctu osserva che nella suddetta certificazione notarile redatta dal Sig. Notaio Dr. Giuseppe Ladisa, relativamente a tutti gli immobili oggetto di valutazione ed ubicati nell’agro di Castellana Grotte, **NON** viene citata in alcun modo la **possibile esistenza e/o affrancazione del “Livello”** e cioè di un contratto e/o possibile vincolo intercorrente tra l’Ente concedente in tal caso la **Mensa Vescovile di Conversano** ed il livellario.

Lo stesso “Livello”, per opportuna conoscenza, **NON** viene in alcun modo menzionato e/o riportato su Nessuno dei titoli di compravendita e/o di proprietà degli immobili ubicati nell’agro di Castellana Grotte.

Ora, il ctu rispettando la professionalità del suddetto Notaio Dr. Ladisa, ma al solo fine di cercare di rispondere nella maniera più corretta possibile al quesito formulato dal Sig. Giudice dell’Esecuzione, nell’esaminare con attenzione le



visure storiche catastali relative agli immobili oggetto del pignoramento immobiliare ed ubicati nell'agro di Castellana Grotte ed allegate alla presente relazione oltrechè la trascrizione della successione del Sig.

padre della signora _____, si è accorto che tutti ed i vari dichiarati proprietari degli immobili ubicati nell'agro di Castellana Grotte ed oggetto di valutazione, antecedenti a quelli attuali ed anche la signora

erano indicati come **Livellari per la Mensa Vescovile di Conversano.**

In buona sostanza, per opportuna conoscenza del Sig. Presidente Dr. Antonio Ruffino e delle pari interessate dalla procedura esecutiva in oggetto ed in particolare del Creditore procedente, gli attuali intestatari degli immobili come indicato sulle varie visure storiche in primis cioè sulla prima riga delle stesse visure NON sono denominati e/o indicati come **Livellari** ma procedendo con un'attenta lettura, nella parte terminale di tutte le visure relative ai terreni di Castellana Grotte, compare il suddetto status di **Livellari** che secondo l'opinione di vari giuristi e/o studiosi e Notai NON si estinguerebbe nel tempo con un semplice passaggio di proprietà, in ogni caso una questione controversa. Pertanto, ribadendo che in nessuno dei titoli di proprietà e/o compravendita a favore della signora _____ a partire dal 1975 ad eccezion fatta dell'importante nota di trascrizione della successione paterna del Sig.

(all. n. 16), è citato e/o menzionato il termine Livello, il ctu ha intanto pensato di verificare in primis l'esistenza di eventuali trascrizioni a favore della Signora _____ in merito all' eventuale acquisto e/o riscatto dei vari immobili dall'ente Concedente "**Mensa Vescovile di Conversano**" con riscontro **negativo.**

Successivamente, ha altresì verificato attraverso le ispezione ipotecarie presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari nel periodo intercorrente dal 28/03/1975 al 16/07/1987 se relativamente alla particella n. 126 del foglio n. 12, PRIMA della vendita alla signora _____, la sorella



abbia versato il capitale di riscatto e/o affrancazione all'ente Concedente, con **riscontro negativo**.

Inoltre, il ctu ha eseguito anche delle ispezioni ipotecarie a favore del Sig.

PRIMA dell'alienazione degli immobili / particelle n. 215,216, 169 già particella n. 164 n.12 alla signora che ab origine era la particella n. 103 del foglio n. 12, nel periodo dal 20.02.1989 al 14.07.2011 per verificare l'eventuale affrancazione e/o riscatto che ne definirebbe l'assoluta ed indiscutibile titolarità, con **riscontro negativo**; anche a nome della Signora relativamente alle varie particelle dichiarate di proprietà, NON esistono presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari delle trascrizioni che attestino l'acquisizione piena delle proprietà e/o versamenti del capitale di affranco.

In particolare, il ctu si è recato presso l'Archivio Notarile di Bari, ove ha esaminato il titolo di proprietà e/o donazione Rep. n. 125584 del 20.02.1989 in base alla quale, nell'ambito di varie donazioni ai figli, il sig.

“ Livellario fino al 20.02.1989” come indicato all'ultima pagina della visura storica catastale della particella n. 215 del foglio 12 (all. n.12), donava al figlio l'estesa particella n. 103 del foglio 12 dalla quale discende a seguito di frazionamenti la particella n.215 e come si può constatare anche per la particella n.216 sulla quale è stata costruita una grande villa (cfr. Visura storica particella all. n.9).

In buona sostanza, salvo Sua diversa e superiore opinione, alla luce di quanto sopra espresso si ritiene che non solo nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ma con ragionevole certezza da un notevole arco temporale antecedente allo stesso atto di pignoramento, per tutti gli immobili ubicati nell'agro di Castellana Grotte ed oggetto di valutazione NON esistono delle trascrizioni ufficiali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari che



attestino il versamento di quote e/o capitale di affrancatura all'Ente concedente, come si evince dalle ulteriori ispezioni ipotecarie eseguite dal ctu (all. n.23).

Il ctu ing Giuseppe Viterbo ha ritenuto doveroso evidenziare le suddette importanti circostanze nel rispetto del quesito formulato, mentre in ordine all'**eventuale** attuale persistenza o meno del Livello sugli stessi immobili , si rimette alla Sue superiori determinazioni , **trattandosi di argomenti complessi e dal carattere fortemente giuridico e notarile,anche oggetto di convegni a livello nazionale tra avvocati, giuristi e notai e che esulano dalle competenze tecniche dello scrivente che obiettivamente NON può esprimersi nel merito, rimettendosi alle Superiori determinazioni e competenze Giuridiche del Sig. Giudice .**

Tuttavia, il ctu ha ritenuto corretto e cautelativo procedere in ogni caso alle valutazioni di tutti gli immobili in Castellana Grotte oggetto del pignoramento immobiliare e che possono ritenersi evidentemente valide **soltanto** nel caso in cui si riterrà estinto e/o inesistente il vincolo del **Livello** sugli stessi immobili.

Invece, per gli immobili ubicati in Polignano a Mare , come si vedrà nel seguito, NON sussiste alcun tipo di problematica, essendo anche dotati del certificato di agibilità.

Immobili in Castellana Grotte di proprietà della Signora

Il ctu procede ora col descrivere dettagliatamente gli immobili pignorati a partire da quelli che risultano essere di proprietà della Signora nell'agro di Castellana Grotte e che risultano essere **adiacenti** e facenti parte del foglio di mappa catastale n. 12 ed a seguire tutti gli altri (all. n.1)

Descrizione analitica dei vari immobili

Il grande fabbricato, ubicato ad una distanza di circa 8 km dal paese, è caratterizzato da :

1. Foglio n. 12 particella n. 74 sub 1 categoria A7 Rendita € 861,19
Strada Comunale Marchione n. 38 Agro di Castellana Grotte ;



di forma rettangolare è stato edificato nel tempo in varie fasi successive, a partire da un nucleo originario in pietra al quale sono stati aggiunti , a latere dei locali e/o corpi di fabbrica adiacenti realizzati con materiali diversi oltre ad una veranda, con varie possibilità di ingresso, essendo la planimetria catastale (all. n.24) sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile, al momento dei sopralluoghi era occupato e/o abitato dalla famiglia della Signora _____ che ha sempre cortesemente consentito al ctu l'accesso nella propria abitazione principale per i necessari rilievi tecnico – fotografici.

La parte storica e/o originaria del fabbricato, adiacente alla veranda condonata, comprende un grande salone / zona living con il termocamino, utilizzato anche per il riscaldamento dell'acqua che alimenta i vari radiatori.

La struttura di tale parte del fabbricato è con murature portanti che raggiungono anche lo spessore intorno a 70 cm; l'altezza utile netta in tale zona è di 3.53 m, essendo in ogni caso superiore ai classici 2.70 m in altri ambienti.

La veranda , condonata, è realizzata da pannelli in materiale plastico e prevalentemente da superfici vetrate avente un'altezza minima di 3.64 m ed un'altezza massima di 3.83 m.

Mancanza delle varie reti (idrico / fognaria e gas)

Stante l'ubicazione dell'immobile in aperta campagna, il fabbricato NON è asservita dalla rete idrica / fognaria e gas, NON avendo il ctu riscontrato l'esistenza del classico serbatoio di GPL (Gas di petrolio liquefacibile) interrato e/o fuori terra che alimenti la caldaia e/o i fuochi della cucina che necessita pertanto della bombola di gas propano.

Infatti, viene utilizzata l'acqua di prima pioggia che viene convogliata in una grande cisterna ubicata al lato del grande fabbricato , dalla parte opposta della veranda.



Fossa Imhoff

E'altresì installata una fossa Imhoff all'interno della particella n. 74 , nella parte retrostante il grande fabbricato, per la raccolta delle acque nere e/o scarichi fognari.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico NON è a norma e quindi deve essere previsto un rifacimento dello stesso impianto.

Eventuale divisibilità

In ragione della forma geometrica rettangolare e soprattutto delle varie possibilità di ingresso nell'unità immobiliare, lo stesso immobile e/o fabbricato è certamente divisibile dal punto di vista edile, secondo le modalità eventualmente utili alla procedura ed alle parti ma con degli importanti e costosi adeguamenti impiantistici attesa la circostanza che allo stato attuale, esiste un unico contatore di energia elettrica, non è dato conoscere , perché sottotraccia, l'andamento delle tubazioni dell'impianto termico e tanto meno dell'impianto idrico che attinge l'acqua dalla cisterna interrata con un'unica pompa di sollevamento; lo stesso discorso vale per l'impianto di scarico delle acque nere e/o sporche utilizzando un'unica fossa Imhoff.

In definitiva, nel caso di divisione dell'immobile per la parte abitativa occorrerebbe realizzare ex novo degli impianti idrico /fognario, elettrico e di riscaldamento / condizionamento degli ambienti oltrechè varie opere di natura edile.

Tuttavia, a parere del ctu l'eventuale opera di divisione della parte del fabbricato con caratteristiche abitative, ridurrebbe l'appetibilità e/o valore delle parti derivate in considerazione degli stessi costi della divisione al momento non precisabili ma certamente non trascurabili.



Inoltre, dei n.3 locali attualmente ad uso deposito, con ingresso autonomo / indipendente, si ritiene che almeno n. 1 debba essere / restare come pertinenza dello stesso fabbricato, nel caso si optasse per una divisione.

L'eventuale vendita e/o separazione dei n. 2 adiacenti locali ad uso deposito/ autorimessa imporrebbe e/o richiederebbe necessariamente l'instaurarsi di una servitù di passaggio (non gradita) con il proprietario dell'unità immobiliare principale attraverso il cancello scorrevole con il conseguente utilizzo di parti in comune di un'altra particella la cui individuazione / entità ed indennizzo non sono facilmente quantificabili.

L'immobile nella sua parte residenziale è in buone condizioni con varie finestre, luminoso evidenziando delle tracce di fenomeni di infiltrazioni e/o condensa nel bagno e la circostanza che i n. 3 locali ad uso deposito non sono del tutto intonacati e denotano in parte tracce di fenomeni di umidità, essendo complessivamente in scadenti condizioni .

Il ctu ha anche riscontrato l'esistenza di n. 1 locale al livello del lastrico solare NON menzionato e/o riportato sui vari elaborati progettuali, raggiungibile soltanto attraverso una ripida scala in muratura.

Legittimità Urbanistica del fabbricato Foglio n. 12 particella 74 sub 1

Il ctu si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castellana Grotte, acquisendo una consistente documentazione tecnica / progettuale, in base alla quale , si ritiene che l'immobile in oggetto è sostanzialmente **legittimo** dal punto di vista urbanistico, attesa l'esistenza dei seguenti titoli e/o documenti :

- 1) Denuncia per costruzione edilizia / ampliamento dell'antico fabbricato esistente del 29.12.1975 (all. n.25);
- 2) Denuncia per costruzione edilizia della cisterna (all. n.26);
- 3) Progetto allegato alla concessione in sanatoria (all. n. 27);
- 4) Importante sanatoria dellel varie opere abusive (all. n.28);
- 5) Progetto allegato alla licenza in sanatoria della veranda (all. n.29);



- 6) Istanza di sanatoria della veranda del 28.02.1995 con successivo rilascio della relativa sanatoria del 24.04.2003 (all. n.30).

Le pareti degli vari ambienti sono tinteggiate con una gradevole e chiara idropittura e/o tranne quelle del bagno e della cucina caratterizzate da un parziale rivestimento delle pareti con piastrelle in gres; l'altezza utile netta dei vari ambienti è in gran parte superiore a 3.00 m, le porte interne sono in legno mentre la pavimentazione è costituita in generale da lastre in gres.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori in ghisa con il fluido termovettore e/o acqua calda di alimentazione prodotta dal termocamino ubicato nel vano soggiorno.

Calcolo della superficie commerciale del grande fabbricato

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile riferendosi all'importante norma UNI 10750/ 2005 ed al DPR n. 138/98 in base ai quali, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri :

- a) 100% delle superfici calpestabili della **zona residenziale** è pari a circa **160,00** mq ;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne circa 5,28 mq;
- c) 100% delle superfici delle pareti esterne aventi uno spessore variabile non potendo essere quest'ultima superiore a 10 % della somma dei punti a) e b), nel ns. caso risulta essere di circa 182.00;

A tale importo occorre aggiungere una superficie pari al 10% del grande porticato di 68,00 mq , nell'incidenza del 10% e quindi 6,80 mq.

Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale della parte residenziale risulta essere di circa 189,00 mq.

$$\text{€ / mq } 700,00 \times 189,00 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{132.300,00}$$

In base alle ricerche di mercato eseguite dal ctu presso gli operatori del settore di Castellana Grotte.



n. 3 Locali ad uso deposito

In linea con la zona residenziale , si è riscontrata l'esistenza di n. 3 ampi locali ad uso deposito aventi differenti superfici ed altezze.

Locale deposito / ambiente n. 10.

Tale locale ha una superficie utile netta complessiva di circa **45,36 mq** dei quali:

$S1 = (7.98 \times 4.51) = 35.98 \text{ mq}$ con altezza piena / utile netta di 3.74 m

$S2 = (1.70 \times 3.45) \text{ mq} = 5.86 \text{ mq}$ con altezza 2.22 m per la presenza di una sovrastante zona soppalcata

$WC S = (1.55 \times 2.17) = 3.36 \text{ mq}$ con $h = 2.22 \text{ m}$

Piccola cantina sottostante con $S = 7,68 \text{ mq}$ ed $h = 1,72 \text{ m}$ accessibile con una scala interna in muratura avente la larghezza di circa 1.00 m con incidenza pari ad 1/3 pari a 2,56 mq.

Locale deposito / ambiente n.11

La superficie utile netta di tale ambiente è pari a :

$S = (9.65 \times 6.65) \text{ mq} = \mathbf{64,17 \text{ mq}}$ con altezza utile netta $h = 4.19 \text{ m}$

Locale deposito / ambiente n.12

La superficie utile netta di tale ambiente è pari a :

$S = (8.55 \times 3.94) \text{ mq} + (0.30 \times 2.56) = \mathbf{34,45 \text{ mq}}$ con altezza utile netta $h = 4.19 \text{ m}$

La superficie commerciale complessiva dei n. 3 locali ad uso deposito, considerando l'incidenza delle pareti interne ed esterne è pari a circa **168,00 mq.**

$\text{€} / \text{mq} \ 350,00 \times 168,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€} 58.800,00}$



Ambienti accessori esterni

Conigliera e Pollaio

$S_{\text{tot}} = 55,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 100,00 = \text{€ } 5.500,00$

Locale centrale termica / esterno

$S = (1.80 \times 2.18) \text{ mq} = 3.92 \text{ mq}$ con $h = 2.21 \text{ m}$ da considerare nella misura di $\text{€}/\text{mq} 250,00 \times 3,92 = \text{€ } 1.000,00$ con lieve arrotondamento

Il valore dell'intera parte edificata è pari a : **€ 198.000,00**

Locale ad uso deposito al livello del lastrico solare

Il locale ad uso deposito al livello del lastrico solare ha una superficie pari a (3.65×4.67) mq pari a circa 17,00 mq con un'altezza minima di 2.59 m ed un'altezza massima di 2.73 m.

Il suddetto locale ad uso deposito non è stato oggetto di richiesta di sanatoria e/o NON è riportato su alcun documento presentato al Comune ; infatti, la presenza sulla planimetria catastale NON è sufficiente a decretare la legittimità.

Lo stesso locale se fosse legittimo e/o sanabile avrebbe un valore molto limitato per la sua ubicazione e non agevole e rischioso livello di raggiungimento.

Ora, non essendo sanabile il locale ad uso deposito, in quanto è ubicato in zona agricola, occorre procedersi alla relativa demolizione con un costo indicativo di circa € 3.000,00 incluso il trasporto e smaltimento delle macerie alla discarica autorizzata, da portare in detrazione rispetto al valore del fabbricato.



Documentazione fotografica dell'immobile Foglio n. 12 particella n.74



Foto n.1

Ingresso nel grande fabbricato Foglio 12 particella 71 sub 1 Strada Comunale Marchione n. 38, Agro di Castellana Grotte dalla particella / area esterna Foglio n. 12 particella 169





Foto n. 2 : particella n. 126 del foglio n.12



Foto n.3 : particella n. 126 del foglio n.12





Foto n. 4 Particella n. 126



Foto n. 5

Grande Fabbricato Foglio n. 12 particella n. 74 sub 1





Foto n. 6 Ingresso nei n. 3 locali / deposito



Foto n.7

Prospetto posteriore del grande fabbricato





Foto n.8

Vista laterale della veranda in vetro condonata



Foto n.9

Ingresso principale nell'immobile originario con antico stemma





Foto n.10 Zona Living del grande fabbricato / parte originaria



Foto n.11

Zona Living del grande fabbricato / parte originaria





Foto n. 12 Bagno



Foto n. 13 Cucina





Foto n.14
Veranda condonata con zona barbecue



Foto n.15 Veranda





Foto n.16 Camera da letto



Foto n.17 Camera da letto





Foto n.18

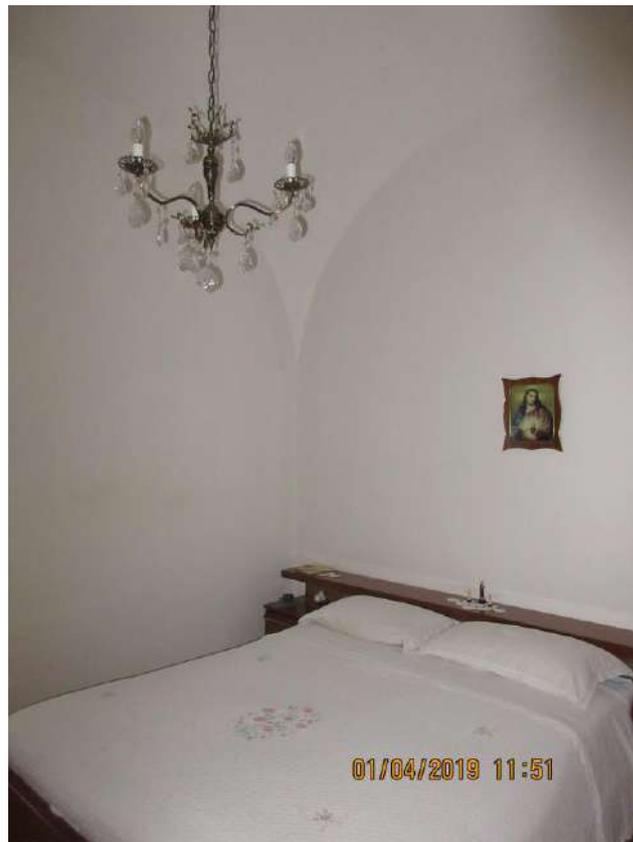


Foto n. 19 Camera da letto di cui alla precedente foto





Foto n.20 : Disimpegno della zona ampliata



Foto n.21





Foto n.22



Foto n. 23





Foto n. 24 e n.25 Fenomeni di condensa sul soffitto del bagno



n. 3 Depositi adiacenti all'originaria costruzione e di varia grandezza



Foto n. 26 Ambiente n. 10



Foto n. 27 Ambiente n.10





Foto n.28



Foto n.29





Foto n.30



Foto n.31





Foto n.32 e 33 Tracce dei fenomeni di infiltrazioni





Foto n.34 Locale ad uso deposito al livello lastrico solare



Foto n.35 Interno del locale deposito





Foto n.36 Interno del suddetto deposito sul lastrico solare



Foto n.37 / Deposito ambiente n.11





Foto n.38



Foto n.39 Locale deposito / Ambiente n.12



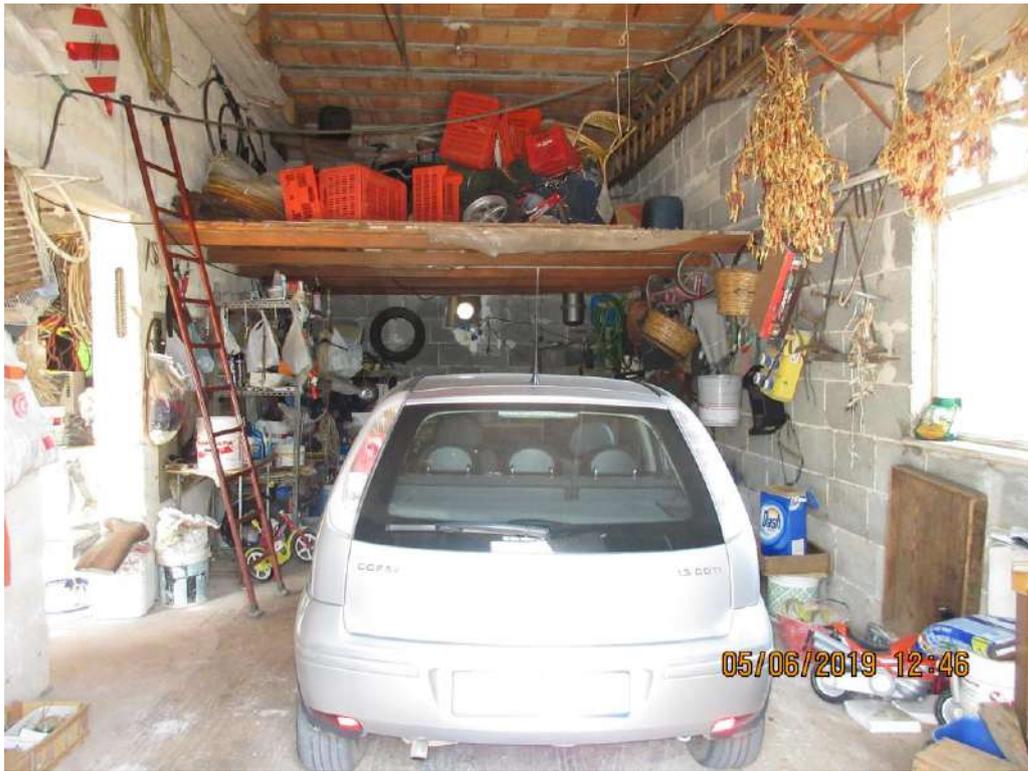


Foto n. 40 Locale deposito / Ambiente n.12



Foto n.41 Ingresso nella Cisterna / Vasca di raccolta acque meteoriche





Foto n.42 Conigliera



Foto n.43





Foto n.44
Locale centrale termica adiacente e sul retro del fabbricato





Foto n.45

Locale in precedenza adibito a centrale termica



Foglio n. 12 particella n. 74 Parte retrostante il fabbricato



Foto n.46 Terreno pianeggiante , coltivato ed irrigato



Foto n.47





Foto n. 48 Particella n.126

Foglio n. 12 Particella 169

La particella n. 169 è in pratica la strada asfaltata che consente sia l'accesso alle particelle n. 73, 74, 170, etc. ed altre che l'ingresso nella singola particella n. 165 (cfr stralcio di mappa / all. n.1) oltre all'ingresso per raggiungere la villa intestata al Sig _____, costituendo quindi una servitù di passaggio.

La superficie catastale di tale particella è pari a circa 388,00 mq (cfr. all. n. 13) visura storica catastale, denotando un non perfetto stato di conservazione della stessa particella come si evince dalla seguente fotografia. .





Foto n.49 Particella n. 169 del foglio n.12

Foglio n. 12 Particella 170

La suddetta particella è intermedia tra la particella n. 126 e la particella n. 165. E' caratterizzata dall'essere in parte asfaltata ed in parte terreno.

La superficie catastale di tale particella , di forma rettangolare (cfr / stralcio di mappa / all. n.1) è pari a 95,00 mq (cfr All. n. 8/ Visura storica catastale).

Risulta essere in gran parte asfaltata e consente l'accesso nell'adiacente particella n. 165 attraverso un cancello come si evince dalla successiva foto n.57.





Foto n. 50 Particella n. 170

Foglio n. 12 Particella n. 125

La particella n. 125 come si evince dallo stralcio di mappa catastale (all. n.1) confina e/o è adiacente alle particelle n. 74, 126 oggetto di valutazione della presente procedura e di proprietà della signora oltrechè con la molto estesa particella n. 215 sempre oggetto della procedura esecutiva ma di proprietà del Sig.

E'altresì opportuno evidenziare che il fabbricato diruto particella n. 73 consiste nei **resti** di un trullo adibito a trullo , un ammasso di chiancarelle, sito all'interno della particella n. 125 , quest'ultimo non valutabile precisamente, avendo allo stato attuale una funzione storica e/o di abbellimento della stessa particella.

La superficie catastale di tale particella è pari **2.697,00 mq** (cfr. all . n.6)





Foto n.51 e 52 particella n.125



Mancanza dei confini e/o precisa demarcazione dei confini delle particelle/ terreni.

Il ctu ritiene importante evidenziare che le varie particelle e/o terreni oggetto della presente procedura , eccezion fatta per la n. 165 del foglio di mappa n.12, anche perché in parte di attuale di proprietà della signora e/o **GIA'** di proprietà della stessa Signora e poi donati al figlio

, a seconda dei casi, **NON** sono recintate e/ demarcate nei confini in alcun modo e quindi attualmente si accede liberamente e reciprocamente da una particella all'altra **SENZA** dover attraversare un cancello e/o senza alcuna indicazione dei confini delle varie particelle.

Il ctu nella formazione dei Lotti di vendita, ha tenuto conto della suddetta circostanza oltrechè del limitato valore dei terreni con destinazione agricola / **NON** edificabili, della modalità di accesso anche per conferire una maggiore godibilità dell'immobile edificato nella campagna di Castellana Grotte, senza creare per quanto possibile delle servitù di passaggio ed infine o in primis per la tutela della privacy dei vari /diversi acquirenti degli immobili.

Foglio n. 12 particella n. 244 sub 1

La particella n. 244 sub 1 del foglio n. 12 , oggetto del pignoramento , in teoria sarebbe un deposito e quindi un immobile edificato, chiuso ed iscritto al Catasto Fabbricati come indicato sulla visura storica, avendo in pratica il catasto assegnato una rendita catastale RC presunta che viene pubblicata sull'albo pretorio (cfr. all. n.4 visura storica catastale).

Tale immobile che **NON** è menzionato su alcun titolo di proprietà dei debitori corrisponde all'identificativo catastale assegnato dal nuovo Catasto urbano ad un immobile presunto , in realta inesistente , associato alla particella n. 165 del foglio di mappa n. 12 (cfr. all. n.5).

Infatti, nel caso specifico l'immobile oggetto del pignoramento Foglio n. 12 particella n. 244 sub 1, è associato alla particella /terreno n. 165 del foglio n. 12



come indicato sulla stessa visura dell'estensione catastale di 910 mq, quest'ultima riportata sullo stralcio di mappa catastale (all. n.1) vicina alle altre particelle oggetto del pignoramento.

A conferma di quanto sopra indicato, vi è anche la circostanza che NON esiste la planimetria catastale dell'immobile edificato Foglio n. 12 particella n. 244 sub 1 come indicato dal documento acquisito dal ctu presso il Nuovo Catasto urbano (cfr. all. n.4) e tanto meno la particella catastale n. 244 Non è riportata sullo stralcio di mappa catastale (cfr. all. n.1).

Particella n. 165 del foglio n.12

La particella de quo è caratterizzata da un ingresso con un cancello metallico dedicato dalla strada Comunale Marchione dalla particella n. 169 del foglio n. 12 di proprietà del Sig. _____ che rappresenta quindi una servitù di passaggio, oltre ad una muratura perimetrale a varia altezza che delimita il perimetro della stessa.

Tale particella, come si può notare dalle seguenti foto, è caratterizzata dall'installazione di una grande tettoia in lamiera grecata zincata della superficie molto grande pari a (25.00 x 9.60) mq = **240,00 mq** ed altezza media intorno a 3.20 m con pilastri in ferro , ancorati al suolo con delle piastre in ferro imbullonate oltrechè da un'altra tettoia rettangolare della superficie di circa **47,00 mq** ed altezza di **2.30 m**.

Attesa la circostanza che le trattasi di n. 2 opere dal carattere **fisso ed inamovibile**, le stesse tettoie necessitavano di un permesso di costruire e/o autorizzazione comunale di fatto non disponibile.

Pertanto, essendo le stesse opere non sanabili, occorre procedere alla rimozione ed allo smaltimento e/o recupero delle stesse con un costo che in base ad un'offerta pervenuta da una qualificata ditta del settore ammonta ad € 1.200,00 + iva e quindi una cifra di circa € 1.500,00.



Documentazione fotografica del Foglio n. 12 part. 165



Foto n.53
Cancello di Ingresso principale nella particella n. 165



Foto n. 54 Grande Tettoia superficie circa 250,00 mq **abusiva**





Foto n.55 Grande Tettoia



Foto n. 56 Piccola tettoia circa 47,00 mq **abusiva**





Foto n. 57

Porta e/o cancello di collegamento con le particelle n. 170, 126, 74, etc.

Foglio n.12 particella n.216 sub n.1 e n.2 del sig

Descrizione della villa al piano terra Piano terra Sub 1

L'immobile è costituito da un piano rialzato rispetto al piano di campagna ed un piano seminterrato, accessibile attraverso una scala interna all'immobile oppure esternamente con ingresso dedicato anche per l'auto.

La distribuzione degli ambienti al piano terra è conforme alla planimetria catastale acquisita del ctu (all. n.10 Visura e Planimetria catastale) e prevede una cucina abitabile sulla destra ed un ampio salone sulla sinistra in pratica la zona living con un corridoio di collegamento con la zona notte nella parte più lontana rispetto all'ingresso oltre al bagno padronale.

L'immobile è in ottime condizioni, con altezza utile netta di 2.78 m ben luminoso ed arieggiato per la presenza di varie finestre oltre al balcone



comunicante con la cucina ed una finestra del salone comunicante con un ampio porticato e/o patio NON indicato sulla stessa planimetria catastale, NON riportato sulla DIA n. 171 del 2006 e tanto su un progetto e/o concessione edilizia che seppur richiesti dal ctu NON sono disponibili e/o esistenti presso il Comune di Castellana Grotte.

La particella sulla quale è stata realizzata la grande villa fu acquistata il **12.06.2003** per atto a Rogito del Notaio Dr. Corrado Magarelli Rep. 162690 come indicato sull'atto di donazione al suddetto figlio

per atto a rogito del sig. Notaio Dr. Giuseppe Ladisa **del 2011**.

Il ctu ha consultato presso l'archivio Notarile di Bari il precedente titolo di proprietà a rogito del Notaio Dr Magarelli e sullo stesso atto non viene citato in alcun modo l'esistenza di tale villa; pertanto, la costruzione della villa è chiaramente successiva al 2003 e ragionevolmente compresa in un intervallo temporale di ultimazione dei lavori sino al 2009, data di ultimazione indicata sulla suddetta DIA.

La superficie utile netta del piano terra è pari a circa 90,00 mq, quella dei tramessi interni pari a circa 3,00 mq oltre ad 1/3 della superficie del balcone 12,00 mq e quindi 4,00 mq.

La struttura dell'intera villa, di recente costruzione, è classica con il telaio in cemento armato, paramenti in laterizio e solaio latero cementizio ed infissi con vetrocamera a risparmio energetico.

L'incidenza massima della superficie commerciale del grande porticato di circa 83,00 mq NON può essere superiore al 50% della superficie lorda in pianta del piano terra che è di 108,00 mq.

Per cui, in primis, la superficie massima del porticato da considerare per il piano terra sarebbe di 54,00 mq, da valutare nell'incidenza di $\frac{1}{4}$ e quindi pari a 13,50 mq, dovendosi procedere alla demolizione della parte eccedente i 54,00 mq e quindi intorno a 30,00 mq.



La superficie commerciale per il piano terra sarebbe di **124,00 mq** , nel caso in cui fosse disponibile il titolo abilitativo come si vedrà meglio nel seguito.

Foglio n. 12 particella n. 216 sub 2 Piano seminterrato

Il piano seminterrato è raggiungibile sia dall'interno del piano terra della villa attraverso una scala in muratura che dall'esterno attraverso il grande portone per l'accesso al garage o porta.

Anche tale piano è in ottime condizioni, caratterizzato dall'esistenza di una zona residenziale per la presenza di una cucina, bagno, ampio salone ed un vano attualmente adibito a deposito oltre ad un grande ambiente rettangolare , vuoto utilizzabile come box / garage.

La superficie di tale immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale (all. n.11 Visura e planimetria catastale).

La superficie utile netta della zona arredata come residenziale vista l'esistenza di una cucina, bagno , camino, etc. è pari a circa 82,00 mq; invece, il grande locale annesso ad uso box / garage ha una superficie di circa 40,00 mq.

La superficie di tale piano inclusa cioè l'incidenza delle pareti interne ed esterne è intorno a circa 140,00 mq.

Mancanza delle varie reti (idrico / fognaria e gas)

Stante l'ubicazione dell'immobile in aperta campagna, il fabbricato NON è asservito dalla rete idrica / fognaria e gas, avendo il ctu riscontrato l'esistenza del classico serbatoio di GPL (Gas di petrolio liquefacibile) interrato che alimenta la caldaia e/o i fuochi della cucina.

Infatti, per l'alimentazione idrica della villa viene utilizzata l'acqua di prima pioggia che viene convogliata in una grande cisterna interrata nella parte antistante e spinta attraverso un pompa alle utenze idriche.



Fossa Imhoff

E'altresi installata una fossa Imhoff all'interno della particella, nella parte retrostante il grande fabbricato, utilizzata per la raccolta delle acque nere e/o scarichi fognari.

Impianto elettrico e di riscaldamento

L'impianto elettrico e di riscaldamento sono a norma e non si prevedono adeguamenti normativi.

Illegittimità urbanistica della villa

Il ctu ha eseguito un'attenta analisi e/o verifica della documentazione e/o dei titoli inerenti a questa grande villa e circostante terreno donati il **14.07.2011** dalla Signora al figlio per atto a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Ladisa ed allegato alla presente relazione (all. n.19).

In base alle accurate ricerche e/o richieste eseguite dal ctu presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castellana Grotte ed alle pratiche estratte in copia , **l'UNICA** pratica edilizia presentata dalla Signora al suddetto Comune consiste nella la DIA (dichiarazione di inizio attività) n. 171/2006 acquisita dallo scrivente ctu ed allegata alla presente relazione con la Dichiarazione di fine Lavori unitamente alla “..comunicazione di fine lavori del 19.06.2006 ..” (all. n. 32) oltre alla “comunicazione per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria..” che hanno riguardato il piano terra ed il dichiarato piano interrato (all. n.33) acquisite personalmente dal ctu sempre presso il Comune di Castellana Grotte ; il ctu, inoltre, allega per completezza di informazione le uniche pregresse planimetrie catastali che riguardano il piano terra della villa (all. n.34).

Orbene,l'oggetto di tale DIA riguarda una diversa distribuzione interna del piano terra e del dichiarato piano interrato indicate sulla comunicazione.



Si informa che **la DIA NON sostituisce un permesso di costruire e/o concessione edilizia** necessari per realizzare una costruzione così rilevante come la villa in oggetto e tanto meno un condono edilizio e/o una sanatoria, attesa anche la circostanza che l'ultimo condono edilizio risale al 2003.

Proprio per tale motivo, il ctu stante la delicatezza del caso ha richiesto ufficialmente al Comune di Castellana per ogni cautela, a mezzo pec, se relativamente a tale immobile fosse stata rilasciata un permesso di costruire e/o condono edilizio e/o sanatoria alla Signora _____ o al Sig.

_____ che era il precedente proprietario dell'esteso terreno e/o particella n. 164 del foglio 12 che nel successivo frazionamento ha generato la particella n. 216 sulla quale è ubicata la villa.

Ebbene, in base alla specifica richiesta del ctu inerente ad eventuali concessioni edilizie e/o condoni rilasciati alla Signora _____ o al Sig.

_____ per l'immobile de quo, il Comune di Castellana ha comunicato che “...agli atti d'Ufficio per l'immobile intestato alla Signora

_____ ed identificato catastalmente al foglio n. 12 particella risulta pervenuta la DIA pratica 171/2006..” (cfr. all. n. 35).

E' altresì importante evidenziare che a pag. 2 della DIA n. 171 / 2006 (all. n.32), seppur richiesto dal Comune, **NON è menzionata e/o riportato l'identificativo di alcuna precedente pratica edilizia** relativa allo stesso immobile, essendo notoriamente la DIA una pratica edilizia successiva al rilascio di una concessione edilizia e/o permesso di costruire e/o altro titolo abilitativo.

Inoltre, nel “certificato di collaudo finale” parte integrante della comunicazione fine lavori (all. n. 32) si DICHIARA testualmente che “**..le suddette opere hanno riguardato l'esecuzione di lavori per il riutilizzo di un piano interrato destinato in parte a garage ed in parte a cantina e deposito, realizzando anche una scala interna di collegamento con il piano terra ed**



una rampa di accesso al vano garage. Le opere sono state realizzate **in conformità alla suddetta DIA, Prat. N. 171/06 a nome della Signora**

..” : in pratica, sono state eseguite delle opere e/o dei lavori sulla una costruzione preesistente quale la villa ma di cui NON vi è traccia di un precedente e necessario permesso di costruire e/o titolo abilitativo.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra espresso, salvo diversa dimostrazione da parte dei Sigg. _____ e/o Sig. _____ in merito all’esistenza dei titoli abilitativi della villa, si deve concludere con ragionevole certezza che tale villa è **Totalmente illegittima sia al piano rialzato che seminterrato, atteso che NON esistono e/o NON sono disponibili i necessari titoli abilitativi quali permesso di costruire e/o concessione edilizia anche in sanatoria.**

Impossibilità di sanatoria dell’immobile

Il ctu ha richiesto e ricevuto dal Comune di Castellana il certificato di destinazione urbanistica relativo a tutte le particelle oggetto di valutazione ed anche quelle a titolo cautelativo sulle quali sono stati realizzati degli immobili (all n.31).

Ora, in base alle indicazioni riportate sul certificato di destinazione, la particella n. 216 del foglio di mappa n. 12 come del resto tutte le particelle oggetto di valutazione site nel territorio di Castellana Grotte ricadono in **zona E.1 agricola** ove NON è possibile edificare se non per attività agraria ed avente in ogni caso un basso indice di fabbricabilità; pertanto, l’immobile oggetto di valutazione / villa NON è sanabile in alcun modo.



Demolizione totale del fabbricato sulla particella n. 216 del foglio n.12 sia del sub 1 che del sub 2

Il ctu, allo stato attuale ed in mancanza di titoli abilitativi per la costruzione della suddetta villa e nell'impossibilità di una sanatoria in ragione della destinazione agricola della particella come indicato sul certificato di destinazione urbanistica, NON ritiene di poter assegnare un valore commerciale deve purtroppo prevedere secondo Legge la demolizione dell'intera villa con trasporto e smaltimento delle macerie alla discarica autorizzata e quantificare i relativi costi.

Voce estratta dal Prezziario Regionale della Regione puglia

Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno. €/mc = 29,90

$$\text{€/ mc } 29,90 \times \text{circa } 600,00 \text{ mc} = \text{€ } \mathbf{18.000,00}$$

con una maggiorazione cautelativa del 20% anche per tener conto degli oneri per il trasporto e smaltimento alla discarica autorizzata ed opere accessorie e quindi **€ 21.600,00.**

Il suddetto costo sarà portato in detrazione dal valore del lotto che comprende le particelle n. 215, 216 e n. 169 , tutte di proprietà del Sig.



Documentazione fotografica Ingresso nelle particelle n. 216, 215 del foglio n. 12 dalla Strada Comunale Marchione n. 38/ A , agro di Castellana Grotte



Foto n.58 e n. 59 Ingresso nella proprietà del Sig.

Strada Comunale Marchione n. 38/A, Castellana Grotte (Ba)





Foto n.60



Foto n.61





Foto n.62
Le frecce indicano il piano seminterrato



Foto n.63 Grande porticato NON riportato su alcuna planimetria ufficiale





Foto n.64 Grande porticato



Foto n.65

Vano di alloggio gruppo di pressurizzazione idrico





Foto n.66



Foto n. 67 Ampio salone al piano terra





Foto n.68



Foto n.69





Foto n.70 e 71





Foto n.72



Foto n.73 Bagno padronale piano terra





Foto n.74

Scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato



Piano seminterrato Villa Foglio n.12 particella 216 sub 2



Foto n.75



Foto n.76





Foto n.77



Foto n.78





Foto n.79



Foto n.80





Foto n.81



Foto n.82





Foto n.83 Grande locale / box auto e deposito



Foto n.84





Foto n.85
Caldaia murale a gas della villa



Foglio n. 12 particella n. 215

Il ctu per una continuità descrittiva ritiene che possa essere utile riportare e/o descrivere le caratteristiche del terreno e/o particella n. 215 del foglio di mappa n. 12 circostante la suddetta villa che è in parte seminativo ed in parte uliveto con alberi giovani ed altri di frutta da poco piantati.

La superficie catastale di tale terreno, come si evince dalla visura storica è pari ad 11.053,00 mq e confina con la particella n. 216 sulla quale è stata edificata la villa avente una superficie catastale di 626,00 mq.

La giacitura di tale terreno, NON irrigato, è sostanzialmente pianeggiante con una lieve pendenza nella direzione di allontanamento dalla villa, essendo stati piantati vari alberi giovani di frutti ed anche ulivi.

E' altresì utile e/o importante evidenziare che non esistono dei confini materiali quali recinzioni , muretti etc. tra le particelle / terreni di proprietà del sig. _____ e quelle della Signora _____ .



Foto n.86
Foglio n.12 Particella n. 215





Foto n.87
Foglio n.12 Particella n. 215



Foto n.88
Foglio n.12 Particella n. 215





Foto n.89
Foglio n. 12 particella 125



Foto n.90
Foglio n. 12 particella 125





Foto n.91
Foglio n. 12 particella 125

Certificato di destinazione urbanistica

Il ctu ha richiesto al Comune di Castellana Grotte delle particelle n. 73, 74,125,126,165,169,170, 215 e 216, site ad una distanza massima di circa 8 km dal centro abitato di Castellana Grotte.

In base alle risultante espresse dal suddetto certificato (all. n. 31), tutte le particelle oggetto di valutazione sono ubicate in zona agricola E1 con il divieto assoluto di edificare soprattutto quando trattasi di grandi immobili come alcuni tra quelli pignorati : NON a caso per il grande fabbricato che giace sulla particella n. 74 , è stata ottenuta la sanatoria da parte del Comune Competente e di cui si è ampiamente sopra argomentato



Procedura di stima degli immobili citati nell'atto di pignoramento

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il possibile valore degli immobili pignorati contattando anche i principali operatori del settore di Castellana Grotte, oltrechè verificando le valutazioni indicate sul Bollettino Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e/o OMI.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati ;
- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- l'estetica;
- quota di edificazione dell'immobile ;
- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- salubrità dei luoghi ;
- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;
- le condizioni politiche /sociali del momento;
- grave crisi economica del momento che comporta una consistente riduzione dei valori di mercato.

Fattori caratteristici del terreno

- **Destinazione urbanistica dei terreni** (Certificato acquisito ed allegato);
- Ubicazione del terreno, anche rispetto alla strada;
- Modalità di accesso al terreno / particella;
- Forma regolare , superficie catastale;
- Tipo di coltivazione del terreno, tipologia e disposizione degli alberi;



- Possibilità di irrigazione del terreno;
- Giacitura del terreno (se pianeggiante e/o inclinata);

Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti della legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato.

In base ai suddetti parametri/ fattori, si ritiene di poter affermare che i probabili valori medi di mercato degli immobili oggetto di valutazione siano i seguenti.

Valori di mercato dei vari lotti

Il ctu per tutto quanto sopra espresso, nel caso di accertata estinzione e/o assenza del “Livello” per tutti gli immobili in Castellana Grotte, ritiene di dover opportunamente accorpate il valore di mercato di alcuni immobili e/o **particelle adiacenti/ confinanti** e costituenti pertanto un unico lotto da considerare nell'eventuale vendita:

Lotto n. 1 Castellana Grotte Proprietà Signora

1. Intero Fabbricato edificato sulla particella n. 74 del Foglio n.12

Foglio n. 12 particella n. 74 sub 1 Strada Comunale Marchione n. 38/A
oltre alla restante parte della particella / terreno n. 74

€ 210.000,00

avendo considerato un possibile valore di mercato di €/mq 700,00 per la parte residenziale del grande fabbricato, € / mq 350,00 per la zona deposito, € / mq 3,50 per il terreno circostante particelle n. 74 e 73

2. Foglio n. 12 particelle n. 125 che include la particella n. 73

€ 10.00,00 (lieve arrotondamento)

con una valutazione media di €/mq 3,50 del terreno e/o particella



3. Foglio n. 12 particelle n. 126;

€ 34.000,00

con una valutazione di € /mq 14,00

4. Foglio n. 12 particelle n. 170

€ 1.900,00

con una valutazione di € /mq 20,00

Totale Lotto 1 : € 256.000,00 (lieve arrotondamento)

Lotto n. 2 Castellana Grotte Proprietà Signora

1. Foglio n. 12 particella n. 165 con ingresso autonomo

€ 22.500,00 (lieve arrotondamento)

con un'incidenza di circa € /mq 26,00 e detrazione oneri di demolizione delle
n 2 tettoie abusive pari a € 1.500,00.

Lotto n. 3 Castellana Grotte Proprietà Sig.

1. Foglio n. 12 particella n. 216 € 1.900,00

con un'incidenza di € /mq 3,00

2. Foglio n. 12 particella n. 215 € 33.200,00 (lieve arrotondamento)

con un'incidenza di € /mq 3,00

3. Foglio n. 12 particella n. 169 € 8.000,00 con lieve arrotondamento

con un'incidenza di € /mq 20,00

Totale € 43.100,00

€ 21.600,00 (costo demolizione villa)

Totale Lotto 3 € 21.500,00



Possibili valori a base d'asta dei n. 3 Lotti in Castellana Grotte

Il ctu nel pieno rispetto dei quesiti formulati dal Sig. Giudice, procede con il considerare per i n. 3 suddetti Lotti **la riduzione del 15%** previsto dall'Ufficio per tener conto di possibili vizi occulti e/o altro, ottenendo in tal modo i seguenti valori:

Lotto n. 1 : € **217.600,00**

Lotto n. 2 : € **19.125,00**

Lotto n. 3 : € **18,725,00**

La seguente 1^ parte della relazione tecnica è composta da n. 95 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n. 1: Stralcio di mappa catastale del Foglio n.12 di Castellana Grotte particelle n. 73, 74, 125,126,215,216, 165, 169, 170;
- All. n. 2: Visura storica catastale della particella n.74 Foglio n.12 sub 1 e della particella n.74 Foglio n.12 Catasto Terreni;
- All. n. 3: Visura storica catastale della particella n.73 Foglio n.12;
- All. n. 4: Visura storica catastale della particella n.244 sub 1 Foglio n.12 con l'indicazione della planimetria assente;
- All. n. 5: Visura storica catastale della particella n.165 Foglio n.12;
- All. n. 6: Visura storica catastale della particella n.125 Foglio n.12;
- All. n. 7: Visura storica catastale della particella n.126 Foglio n.12;
- All. n. 8: Visura storica catastale della particella n.170 Foglio n.12;
- All. n. 9: Visura storica catastale della particella n.216 Foglio n.12;
- All. n. 10: Visura storica e planimetria catastale dell'immobile Foglio n. 12 particella 216 sub 1 ;
- All. n. 11: Visura storica e planimetria catastale dell'immobile Foglio n. 12 particella 216 sub 2 ;
- All. n. 12: Visura storica catastale della particella n.215 Foglio n.12;



- All. n. 13: Visura storica catastale della particella n.169 Foglio n.12;
- All.n.14: Stralcio di mappa Visura storica,planimetria catastale dell'immobile
Foglio n. 22 particella 1624 sub 2 , Polignano a Mare;
- All.n.15: Visura storica e planimetria catastale dell'immobile
Foglio n. 22 particella 1624 sub 8, Polignano a Mare ;
- All. n.16 : Divisione /Titolo di proprietà delle particelle / immobili
Foglio . 12 particelle n. 73,74,125 oltre alla trascrizione della
Successione paterna Sig. _____ , Castellana;
- All. n.17 : Titolo di proprietà e/o atto di compravendita della particella n.126
del Foglio n. 12 , Castellana Grotte ;
- All. n.18 : Titolo di proprietà e/o atto di compravendita della particella n.165
e n. 170 del Foglio di mappa n. 12 , Castellana Grotte ;
- All. n.19 : Atto di donazione della signora _____ al figlio

Foglio n. 12 particella 216 sub n.1 e n.2
oltre alle particelle n. 169 e 215 del foglio n.12;
- All. n.20 : Titolo di proprietà e/o atto di compravendita dei n. 2 immobili
Foglio n. 22 particella n.1624 Sub n. 2 e n.8, Polignano a mare
- All. n. 21: Certificazione notarile per conto del Creditore precedente;
- All. n. 22: Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 19.92.2001;
- All. n. 23: Ispezioni ipotecarie a carico dei Sigg. _____ e _____
- All. n. 24: Planimetria catastale della particella n.74 sub 1 Foglio n.12;
- All. n. 25: Denuncia di costruzione edilizia grande immobile sulla
particella n.74 del foglio n.12 sub 1, Castellana Grotte;
- All. n. 26: Denuncia di costruzione edilizia cisterna idrica relativa a
particella n.74 del foglio n.12 sub 1, Castellana Grotte;
- All. n. 27: Domanda di concessione in sanatoria relativa a
particella n.74 del foglio n.12 sub 1, Castellana Grotte;



- All. n. 28: Concessione in sanatoria del 03.02.1992 relativa a
particella n.74 del foglio n.12 sub 1, Castellana Grotte;
- All. n. 29: Progetto allegato alla domanda in sanatoria della veranda
particella n.74 del foglio n.12 sub 1, Castellana Grotte;
- All. n. 30: Istanza di sanatoria e rilascio della concessione per la veranda
particella n.74 del foglio n.12 sub 1, Castellana Grotte;
- All. n. 31 : Certificato di destinazione urbanistica di tutti i terreni e/o
Particelle ubicate nell'agro di Castellana Grotte , Foglio n.12;
- All. n. 32: DIA / Denuncia inizio attività n. 171/ 2006 da parte della Sig.ra
per la grande villa Foglio n. 12 particella n. 216
Sub n. 1 e n.2 , Castellana Grotte in seguito donata al Figlio
;
- All. n. 33: Comunicazione inizio lavori da parte della Sig.ra
per la grande villa Foglio n. 12 particella n. 216 Sub n. 1 e n.2
Castellana Grotte in seguito donata al Figlio
;
- All. n. 34 : Planimetrie catastali pregresse del piano terra della villa
Foglio n.12 particella 216 sub 1 , Castellana Grotte
- All. n. 35 : Comunicazione del Comune di Turi , in seguito alle reiterate
Richieste del ctu ing. Giuseppe Viterbo per i titoli abilitativi
della grande villa;



Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu stante la grande capacità / memoria dei files , prosegue e completa la complessa consulenza tecnica con la 2^ parte della relazione tecnica che sarà depositata all'Ufficio con un'altra e/o seconda "busta elettronica" dedicata unitamente a vari allegati.

Bari,19/04/2021

Con Osservanza
ctu ing. Giuseppe Viterbo

