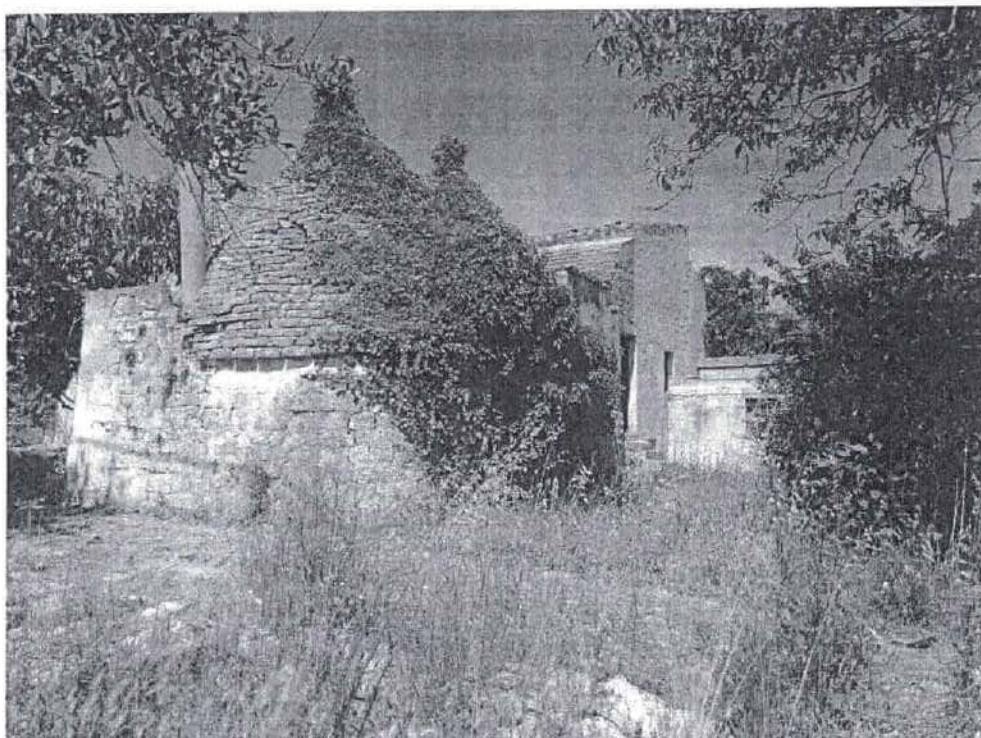




## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 24/2020**

**GIUDICE: DOTT.SSA LAURA FAZIO  
CTU: ING. COSIMO MARASCIULO**



**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:  
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA  
IN DANNO DI:**

MARASCIULO PROJECT – Studio di Ingegneria  
Dott. Ing. Cosimo MARASCIULO  
Contrada Gorgofreddo, 215 - 70043 MONOPOLI (BA) - Tel./Fax 080 6900477 - cell. 339 6510615  
P.I. 07274090724 e-mail: ing.marasciulo@gmail.com

## INDICE

PREMESSA .....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI COME DA DOCUMENTAZIONE ESECUTIVA IN ATTI.....	9
NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .....	11
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI .....	13
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	16
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI .....	16
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA .....	17
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI – IDENTIFICAZIONE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE .....	19
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1.....	26
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 2 .....	33
CONCLUSIONI .....	36

### **Elenco Allegati:**

1. Provvedimento di nomina e atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Rilievo fotografico Lotto 1-2;
- 4.1 Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali storiche;
- 4.2 Estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure catastali storiche (aggiornamento post variazioni);
- 4.3 Docfa di Rettifica e relazione esplicativa con allegato fotografico;
- 4.4 Accorpamento culturale, Tipo Mappale e Docfa Collabente;
5. Rilievo planimetrico Lotto 1 – Situazione attuale (Tav.1);
6. Copia dell'atto di pignoramento immobiliare;
7. Copia Atto di donazione;
8. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Ispezioni Ipotecarie;
10. Quotazioni Banca Dati Agenzia del Territorio (OMI – II Sem. 2020);
11. Quotazioni Agenzie Immobiliari;
12. Quotazione terreni Banca Dati Ufficio del Territorio di Bari (Valori Agricoli Medi Puglia – Anno 2013)
13. Copia estratto di matrimonio;
14. Copia Comunicazione UTC di Castellana Grotte Prot.n.13119 del 10/0/2020.



## PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Cosimo Marasciulo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9472 ed all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2761, con studio in Monopoli (BA) alla c.da Gorgofreddo n° 215, è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Laura Fazio**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 24/2020), promossa dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA in danno.

Il giorno 28.04.2020, dopo atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale, il G.E. ha disposto i quesiti riportati nel provvedimento di nomina (All. n. 1).

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Mauro Picca, ed ha insieme fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 04.06.2020. Le operazioni peritali di sopralluogo, previa comunicazione inviata all'esecutata e al legale del creditore procedente, hanno avuto inizio il giorno 04.06.2020 sui luoghi oggetto di accertamento, alle ore 10.00. In tale occasione, vista la necessità di liberare l'ingresso all'immobile impedito da abbondante vegetazione spontanea infestante, non è stato possibile concludere le operazioni di rilievo dell'immobile. Per tale motivo, **le operazioni peritali di sopralluogo sono proseguite il giorno 12.06.2020 alle ore 9:30, come da accordi con**

I dettagli degli accessi sono discussi nei nr. 2 verbali redatti dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto CTU (All.2). In tali occasioni, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico - fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha inoltre raccolto tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari, per l'acquisizione dell'opportuna documentazione (vedi **All. n. 4.1, 4.2 e 9**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte (BA) per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili (vedi **All. n. 8**);
- Ufficio Notaio Pantaleo di Putignano (BA) per il reperimento dell'atto di donazione con cui l'esecutato è entrato in possesso degli immobili oggetto di procedura (vedi **All. n.7**);

Le operazioni peritali si sono concluse in data 12.06.2020, alla presenza dell'esecutata Sig.ra (vedi **All. n.2**).

**VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI**

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento (vedi All. n. 6) ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- ✓ **Abitazione**, censita al NCEU del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 238 sub. 1, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie 81 mq (Totale escluse aree scoperte: 75 mq), Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c., piano T, rendita € 224,66;
- ✓ **Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 237, Uliveto, Classe 3, superficie 3531 mq, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c., Rd € 10,94, Ra € 9,12;
- ✓ **Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 80, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c.:
  - Porzione AA, Uliveto, Classe 3, superficie 4113 mq, Rd € 12,75, Ra € 10,62;
  - Porzione AB, Seminativo arborato, Classe 2, superficie 2123 mq, Rd € 12,61, Ra € 8,22.
- ✓ **Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 30, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c.:
  - Porzione AA, Uliveto, Classe 3, superficie 2363 mq, Rd € 7,32, Ra € 6,10;
  - Porzione AB, Seminativo arborato, Classe 3, superficie 8901 mq, Rd € 36,78, Ra € 32,18.

Dall'esame della documentazione ipotecaria, reperita dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi All. n.9), si riportano di seguito le formalità inerenti i beni pignorati, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto:

- ✓ **Donazione** trascritta al numero 36035 in data 10 dicembre 2009, a seguito di atto per notaio Salvatore Pantaleo di Putignano del





per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione di tipo popolare in agro di Castellana Grotte (BA), Strada Comunale Centrone Piccolo, n.c., di consistenza 3 vani, riportato in catasto al fg. 38 p.lla 238 sub 1; il terreno al fg. 38 p.lla 30 di consistenza 1 ettaro 12 are 64 centiare; il terreno al fg. 38 p.lla 80 di consistenza 62 are 36 centiare; il terreno al fg. 38 p.lla 237 di consistenza 35 are 31 centiare. Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sull'immobile oggetto di valutazione, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono le seguenti:

- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto al numero 5013/6704 in data 13/02/2020, a seguito di atto Giudiziario del Tribunale di Bari del 30/12/2019, Repertorio 12203, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA con sede in Altamura (BA), c.f. 00604840777, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione di tipo popolare in agro di Castellana Grotte (BA), Strada Comunale Centrone Piccolo, n.c., di consistenza 3 vani, riportato in catasto al fg. 38 p.lla 238 sub 1; il terreno al fg. 38 p.lla 30 di consistenza 1 ettaro 12 are 64 centiare; il terreno al fg. 38 p.lla 80 di consistenza 62 are 36 centiare; il terreno al fg. 38 p.lla 237 di consistenza 35 are 31 centiare. Sulla scorta della certificazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n.9**) e dalle visure storiche per immobile eseguite il giorno 18.05.2020 (vedi **All. n.4.1**) e successivamente alle varie modifiche catastali, il giorno 24.05.2021 (vedi **All. n.4.2**), risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a:



Gli stessi beni fanno parte di un organismo edilizio unico costituito da un immobile (fg. 38 p.lla 238 sub1 oggetto di variazione catastale, con DOCFA di rettifica per errata rappresentazione grafica, come riportato nel paragrafo "NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI"), dai terreni circostanti (fg.38 p.lla 237 avente un'estensione pari a 35 are e 31 ca e il terreno al fg.38 p.lla 80 di consistenza 62 are 36 centiare) e il terreno al fg.38 p.lla 30 di consistenza 1 ettaro 12 are 64 centiare, non adiacente ai precedenti, ma con accesso dalla stessa strada, (per il quale si è reso necessario procedere all'identificazione in mappa catastale dell'unità collabente in esso allocata, e al successivo accatastamento, così come meglio descritto nel paragrafo "NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI").

È ricevuto tali beni con atto a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano in data 25 novembre 2009, registrato a Gioia del Colle il 03 dicembre 2009 al n. 12387 (vedi All. n.7).

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI COME DA DOCUMENTAZIONE ESECUTIVA IN ATTI**

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari è emerso che le unità immobiliari gravate dal pignoramento sono attualmente identificate in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Castellana Grotte (come da visure storiche per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali allegate alla presente relazione – vedi All. n.4.1), come di seguito rappresentato:

**A. Abitazione** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 238 sub. 1, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie 81 mq (Totale escluse aree scoperte: 75 mq), Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c., piano T, rendita € 224,66; intestazione

proprietà per 1/1,  
confinante a nord (e in parte ad ovest) con il terreno alla particella

237, a sud (e in parte ad ovest) con la particella 254, ad est con il terreno alla p.lla 196.

**A1. Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 237, Uliveto, Classe 3, superficie 3531 mq, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c., Rd € 10,94, Ra € 9,12 confinante a nord-ovest con il terreno alla p.lla 243, a nord-est con la strada comunale Centrone Piccolo, a sud-ovest con il terreno alla particella 80 e la particella 238, a sud-est con il terreno alla p.lla 196 ;

**A2. Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 80, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c:

- Porzione AA, Uliveto, Classe 3, superficie 4113 mq, Rd € 12,75, Ra € 10,62;
- Porzione AB, Seminato arborato, Classe 2, superficie 2123 mq, Rd € 12,61, Ra € 8,22.

Confinante a nord-ovest con il terreno alla p.lla 242, a nord-est con il terreno alla p.lla 237, a sud ovest con il terreno alla p.lla 78, ad est e sud-est con i terreni alle p.lle 253 e 86.

**B. Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 30, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c:

- Porzione AA, Uliveto, Classe 3, superficie 2363 mq, Rd € 7,32, Ra € 6,10;
- Porzione AB, Seminato arborato, Classe 3, superficie 8901 mq, Rd € 36,78, Ra € 32,18.

Confinante a nord-ovest con i terreni alle p.lle 113 e 268, a nord-est con il terreno alla p.lla 158, a sud ovest con il terreno alla p.lla 174 e con la particella 225, a sud con la strada comunale Centrone Piccolo e per un tratto a sud-est con il terreno alla p.lla 33.

Dal confronto tra gli elaborati grafici delle planimetrie catastali degli immobili pignorati, acquisite dall'ò scrivente CTU presso l'Agenzia del



Territorio Ufficio Provinciale di Bari (vedi **All. n.4.1**) e le rilevanzze scaturite in sede di sopralluogo (vedi **All. n.5**) sono emerse le seguenti criticità:

- in riferimento al foglio 38 particella 238 sub 1, è stata rilevata la presenza di un locale seminterrato (cantina), in atti catastali erroneamente non censito. Pertanto, come richiesto nel provvedimento di nomina (DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C) al punto III – B – 6) al fine di “identificare catastalmente l’immobile” e “indicare gli elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento” si è reso necessario eseguire l’aggiornamento dei dati catastali, come specificato nel paragrafo seguente.
- in riferimento al foglio 38 particella 30, si è potuta constatare la presenza di una unità collabente (trullo crollato) interno al lotto. Pertanto, previa autorizzazione della G.E. dott.ssa Laura Fazio del 03/02/2021, pervenuta a seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto CTU, si è provveduto all’accatastamento del bene non censito presso i registri catastali dell’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, come meglio specificato nel paragrafo seguente.

#### NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente introdotto, dal confronto tra gli elaborati grafici delle planimetrie catastali degli immobili pignorati, acquisite dallo scrivente CTU presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (vedi **All. n.4.1**) e le rilevanzze scaturite in sede di sopralluogo (vedi **All. n.5**) è emersa, in riferimento al foglio 38 particella 238 sub 1, la presenza di un locale seminterrato (cantina) non rappresentato in atti catastali. Si può affermare che, trattandosi di un locale seminterrato voltato in pietra, la cui sagoma coincide con quella del casolare sovrastante e la cui epoca di costruzione coincide con quella del casolare stesso (ante L.n.1150/42), non si tratta di abusivismo, ma è stato commesso un errore/omissione all’atto di







accostato, un forno posto lateralmente e un piccolo locale indipendente staccato dal blocco principale, tutti serviti da un'area di pertinenza esterna. L'immobile e l'area di pertinenza esterna confinano a nord (e in parte ad ovest) con il terreno alla particella 237, a sud (e in parte ad ovest) con l'immobile alla particella 254, ad est con il terreno alla p.lla 196.

**A1. Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 237, Uliveto, Classe 3, superficie 3531 mq, antistante l'immobile alla p.lla 238, confinante a nord-ovest con il terreno alla p.lla 243, a nord-est con la strada comunale Centrone Piccolo, a sud-ovest con il terreno alla particella 80 e la particella 238, a sud-est con il terreno alla p.lla 196 ;

**A2. Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 80, retrostante l'immobile alla p.lla 238, cui si accede, senza recinzioni o limitazioni, dal terreno alla p.lla 237, suddiviso in:

- Porzione AA, Uliveto, Classe 3, superficie 4113 mq;
  - Porzione AB, Seminativo arborato, Classe 2, superficie 2123 mq.
- Confinante a nord-ovest con il terreno alla p.lla 242, a nord-est con il terreno alla p.lla 237, a sud ovest con il terreno alla p.lla 78, ad est e sud-est con i terreni alle p.lle 253 e 86.

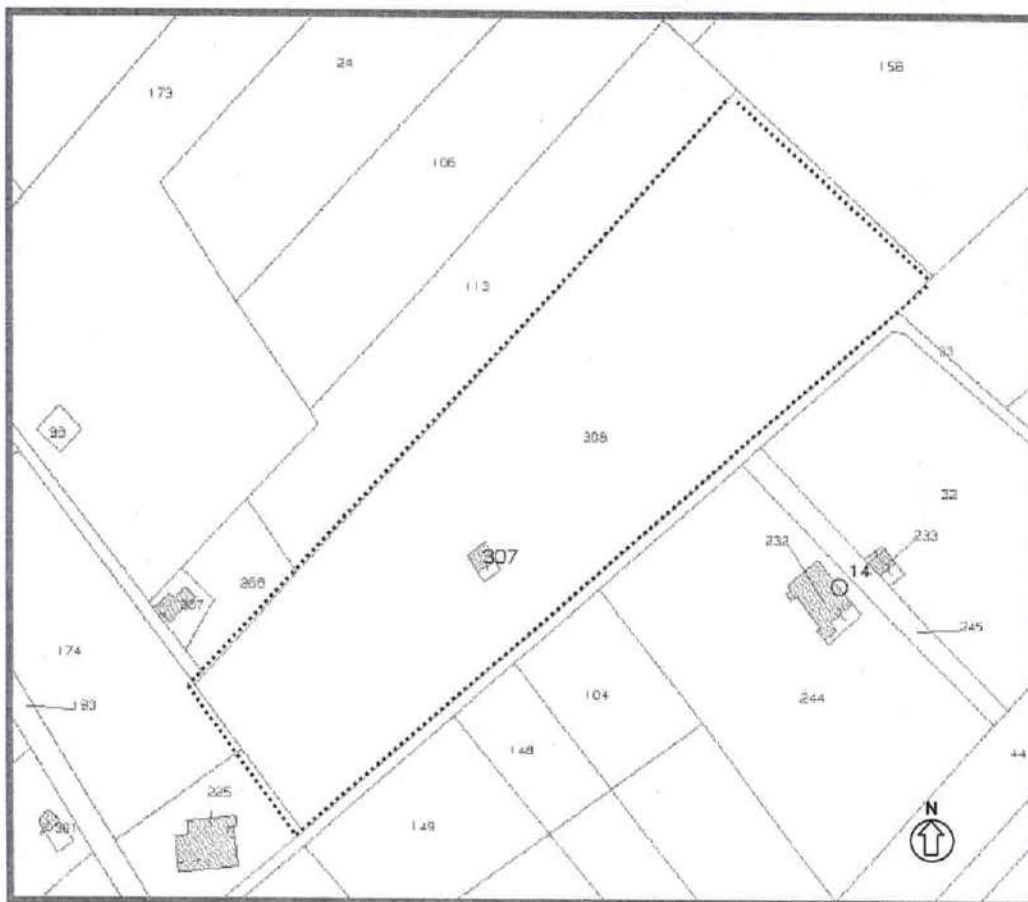
Tale lotto risulta confinante così come dallo stralcio catastale di seguito rappresentato:





**B. Unità collabente** censita al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 307 sub 1, S.C. Centrone Piccolo, s.n.c, piano T.

Tale lotto risulta confinante a nord-ovest con i terreni alle p.lle 113 e 268, a nord-est con il terreno alla p.lla 158, a sud ovest con il terreno alla p.lla 174 e con la particella 225, a sud con la strada comunale Centrone Piccolo e per un tratto a sud-est con il terreno alla p.lla 33, così come si evince dallo stralcio catastale di seguito rappresentato:



**Figura 2** Stralcio catastale con individuazione delle particelle 307-308 costituenti il **Lotto 2** e dei confini della stessa.

#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Il debitore esecutato nella procedura, [REDACTED] ha ricevuto in donazione i beni oggetto di procedura con atto a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano in data 25 novembre 2009, registrato a Gioia del Colle il 03 dicembre 2009 al n. 12387 (vedi **All. n.7**). Come da estratto di matrimonio (**All. n.13**) [REDACTED]

#### **VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI**

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale, non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni.

#### **VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA**

Ai dati contenuti nell'atto di donazione e divisione del 25 novembre 2009, a rogito del Notaio dott. Salvatore Pantaleo, Rep. n. 41303, Raccolta n.10073 (vedi **All. n. 7**), con il quale l'esecutata è entrata in possesso degli immobili oggetto di procedura, sono seguite articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte (BA), al fine di visionare le pratiche edilizie inerenti la realizzazione degli stessi beni. Da tali indagini è emerso quanto segue:

- ✚ I terreni oggetto di pignoramento sono inseriti all'interno di un'area attualmente identificata al N.C.T. di Bari (BA) al fg. 38, p.lle 308-80-237. Tali aree ricadono nella Zona E.1 (agricola produttiva) del P.R.G. del Comune di Castellana Grotte (BA) (vedi **All. n. 8**).
- ✚ L'immobile oggetto di pignoramento al foglio 38 particella 238 sub 1 e l'unità collabente al foglio 38 particella 307 sub1 (priva di rendita catastale), ubicati in Castellana Grotte (BA), alla Contrada Centrone Piccolo, s.n.c., non risultano legittimati da titoli abilitativi trattandosi di costruzioni iniziate in data anteriore alla entrata in vigore della legge quadro urbanistica (n. 1150/42), così come da Comunicazione dell'UTC di Castellana Grotte del 10/09/2020 Prot. n. 13119 (vedi **All. n. 14**), in risposta alla richiesta di accesso agli atti Prot.11022 del 31/07/2020, inoltrata dal sottoscritto CTU.

Per quanto riguarda il corpo trulli e il casolare adiacente, foglio 38 particella 238 sub 1, risultano evidenti le peculiarità delle strutture tipiche dell'edilizia rurale storica del territorio, essendo costituita da trulli evidentemente conservati come in origine, e dal casolare con forno adiacente, con volte in conci di pietra, basole in pietra come pavimentazione, seminterrato con strutture voltate direttamente poggianti su roccia e tetto in chiancarelle, tutte modalità costruttive tipiche dell'edilizia storica. Per quanto concerne il locale deposito posizionato davanti al prospetto del casolare, anch'esso in muratura portante, risulta, come da atto notarile e da documentazione



allegata, una costruzione presumibilmente realizzata in data anteriore al 01/09/1967.

In riguardo all'unità collabente al foglio 38 particella 307 sub1, risultando quasi completamente crollata, è priva di valore catastale.

Altre discrasie riscontrate in sede di sopralluogo sono state ritenute di nessun peso, trattandosi di differenze minime e di scarsa incidenza, pertanto influenti nella stima finale.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI - IDENTIFICAZIONE - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in territorio di Castellana Grotte (BA) alla Strada Comunale Centrone Piccolo s.n.c., in una zona periferica quasi al confine con il territorio di Monopoli. Lo si raggiunge infatti dalla S.P.96, direzione Alberobello, su cui si innesta la Strada Comunale Pozzo d'Ippolito dalla quale si raggiunge la località Centrone Piccolo e in particolare la Strada Comunale Centrone Piccolo su cui si affacciano il terreno al **Lotto 2** oggetto di procedura e su cui si attesta il tratturo interpodereale di accesso all'immobile e ai terreni al **Lotto 1** oggetto di procedura. (vedi **foto n.1-2-3 - All. n.3**).

Tale zona dista circa 8 km dal centro cittadino di Castellana Grotte (BA).

Il contesto urbanistico in cui sono inseriti i beni pignorati risulta principalmente rurale, caratterizzato da organismi edilizi isolati, masserie, casolari e trulli, nella maggior parte dei casi di tipo residenziale anche a carattere stagionale.

I canoni tipologici e morfologici sono nella maggior parte dei casi simili alle caratteristiche del fabbricato oggetto di questa procedura: ovvero, edifici che si sviluppano su un piano fuori terra, composti da un agglomerato di trulli e casolari o depositi adiacenti.

Lo stato attuale del suddetto organismo edilizio è riportato nelle immagini dell'allegato fotografico le quali forniscono una completa panoramica dello stato dei luoghi.

### Lotto 1

#### Immobile A-A1-A2

L'accesso all'immobile (A) avviene dal tratturo interpodereale che costeggia il terreno alla p.lla 237 (A1) e il terreno confinante (di altra ditta), da questo si accede al blocco trulli affiancato dal casolare (**foto n.4-5-40 - All. n.3**).



Adiacente al blocco trulli è presente un casolare, con ingresso su prospetto principale, rialzato mediante gradini in blocchi di pietra esterni (**foto n.10-11 – All. n.3**). Dal portone di ingresso in legno, fortemente degradato a doppio battente, si accede alla prima stanza, a pianta regolare, con volta a botte interessata da quadri umidi dovuti ad infiltrazioni, pavimentazione in basole di pietra calcarea a conci squadrati e giunti chiusi, pareti scialbate a latte di



La camera da letto, cui si accede dal varco a destra rispetto all'ingresso, ha pianta rettangolare (superficie utile pari a circa 14,40 mq), con volta a botte ed è interessata da notevoli problemi di infiltrazioni sulle pareti del prospetto principale, in corrispondenza del vano finestrato. Il vano è infatti areato ed illuminato attraverso una finestra esposta a nord-est su prospetto principale, con infisso in legno fortemente degradato e grata di protezione, presenta pavimentazione in basole di pietra calcarea a conci squadrate e giunti chiusi e pareti scialbate a latte di calce (**foto n.21-22-23- All. n.3**). Dalla stanza di ingresso, si accede attraverso un'apertura e una botola al piano scantinato seminterrato (**foto n.24-25-26- All. n.3**). Nella muratura è presente una scala con gradini in pietra che conduce allo scantinato, ambiente unico a pianta regolare, con volta a botte ribassata che si imposta su muratura in blocchi di pietra poggianti direttamente sulla roccia affiorante. Il vano è areato ed illuminato direttamente attraverso un'apertura alta nella muratura a nord-est (prospetto principale) e presenta una nicchia sul lato sinistro, anch'essa voltata (**foto n.27-28-29-30-31- All. n.3**). Davanti al casolare, defilato sulla sinistra ed adiacente alla facciata

principale dell'immobile si attesta un locale deposito, strutturalmente indipendente, con proprio accesso sul fronte a nord-est (superficie utile pari a circa 19,40 mq) (**foto n.32- All. n.3**). Il vano si presenta a pianta rettangolare, con murature portanti miste in pietra e blocchetti di cemento, con solaio in latero-cemento a vista, con evidenti problemi di sfondellamento e tetto piano. È areato ed illuminato attraverso una vano finestra sul lato ad est, con infisso in legno fortemente degradato. Nei pressi dell'ingresso è presente un piccolo caminetto (**foto n.34-35-36- All. n.3**). Esternamente, sul lato a nord-ovest si attesta un forno in pietra, del tipo "a trullo" e un piccolo locale ripostiglio a pianta quadrata realizzato con blocchetti di cemento, completamente indipendente dalle altre strutture (**foto n.33- All. n.3**).

L'intero immobile, in stato di abbandono, non presenta alcun tipo di impianto di riscaldamento, si notano sulle pareti interne tracce di fili ("piattine"), in gran parte spezzati o rimossi, di un impianto elettrico preesistente non più collegato alla rete, non c'è alcun servizio igienico a servizio, né acqua potabile, né impianto fognario.

È presente ad est del blocco trulli una piccola cisterna interrata (volume circa 35 mc) di raccolta delle acque meteoriche, la cui struttura è evidenziata dal basolato esterno, con bocca sopraelevata, coperta con tompagnatura di fortuna (**foto n.37-38-39- All. n.3**).

La planimetria (vedi **All. n. 5**) e la documentazione fotografica, allegati alla presente (vedi **All. n.3**), danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Sulla parte a sud rispetto all'edificato, si presenta il terreno alla p.lla 80 (A2) cui si accede dal terreno alla particella 237 (A1), tale terreno è delimitato al confine con le altre proprietà da bassi muretti in pietra a secco, in parte crollati e in parte coperti da vegetazione spontanea (**foto n.51-53 - All. n.3**). Il terreno si presenta abbastanza curato, con alberi da frutto, quali ciliegi, mandorli, ulivi (**foto n.44-45-46-47-48-49-50-52 - All. n.3**).



Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, l'intera costruzione è da considerarsi in cattivo stato di conservazione e manutenzione, per quanto priva di quadri fessurativi preoccupanti, necessita di importanti interventi di risoluzione dei quadri umidi e di adeguamenti impiantistici.

L'intera struttura si presenta con scialbature esterne ed interne a latte di calce. Le coperture, dei trulli e del casolare presentano le tipiche chiancarelle e sono interamente da revisionare, data la presenza di vegetazione spontanea infestante e notevoli infiltrazioni ad essa legate. Le pavimentazioni interne sono in basole di pietra calcarea a conci squadrati e giunti chiusi di notevole pregio e ben conservate.

Tutti gli infissi presenti, in legno e vetro, sono fortemente degradati, presentano parti mancanti ed attacchi di tarme e parassiti.

L'intero immobile, in stato di abbandono, non presenta alcun tipo di impianto di riscaldamento, si notano sulle pareti interne tracce di fili ("piattine") in gran parte spezzati o rimossi, di un impianto elettrico preesistente non più collegato alla rete, non c'è alcun servizio igienico a servizio, né acqua potabile, né impianto fognario.

È presente ad est del blocco trulli una cisterna interrata con capienza di circa 35 mc e di profondità  $h=4,00$  m, per raccolta delle acque meteoriche,



la cui struttura è evidenziata dal basolato esterno, con bocca sopraelevata, coperta con tompagnatura di fortuna (foto n.37-38-39- All. n.3).

### Stato di conservazione alloggio pignorato

L'immobile si presenta in **completo stato di abbandono**, per quanto priva di quadri fessurativi preoccupanti, necessita di importanti interventi di risoluzione dei quadri umidi, di adeguamenti impiantistici e di finiture generalizzate.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti che costituiscono l'immobile di proprietà dell'esecutato:

Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile (mq)
Trullo 1	Nord-est	Assente	7,70
Trullo 2	Nord-est	Assente	6,80
Stanza di ingresso	Nord-est	Assente	15,20
Stanzetta laterale	Nord-est	Assente	6,10
Camera da letto	Nord-est	Assente	14,40
Seminterrato (cantina)	Nord-est	Assente	19,00
Locale deposito	Nord-est	Assente	19,40
Locale ripostiglio	Nord-est	Assente	1,40





## **METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1**

Per la corretta valutazione dei beni pignorati, considerata la finalità della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto più idoneo considerare il “più probabile valore di mercato”, ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell’unità immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

A tal uopo, il procedimento di stima adottato si riporta al **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.

In ragione di tanto, lo scrivente ha eseguito una ricerca di mercato al fine di acquisire dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi per consistenza ed ubicazione, rispetto a quello identificato come “Lotto 1”.

In particolare, è stata esaminata la banca dati contenuta nell’**“Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2020”** prodotto dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**All. n.10**), che forniscono, zona per zona, i valori unitari medi di compravendite per alloggi; nonché i valori rivenienti da indagini di mercato immobiliare, relativi ad abitazioni (categoria A4) in vendita nel Comune di Castellana Grotte (vedi **All.11**).

Nello specifico si evidenzia che le particelle oggetto di procedura ricadono in fascia OMI R1 (extraurbana, rurale), per la quale non sono disponibili quotazioni di zona per edifici a destinazione residenziale, pertanto nella successiva trattazione si fa riferimento ai dati riconducibili alla zona OMI E1



(suburbana, rurale), considerando le specificità del territorio locale e i principali aspetti e le peculiarità che significativamente influenzano i valori di mercato e locazione delle unità immobiliari, soprattutto vista la presenza di edilizia rurale diffusa, riconducibile a quella presente nella zona suburbana E1 del Comune, adiacente alla fascia R1 di appartenenza.

Successivamente, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto unitario valore di mercato, superficie ottenuta sommando le distinte aree a cui sono stati applicati coefficienti correttivi, come di seguito riportati:

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore		Superficie ragguagliata (mq)
Corpo trulli	20,37	1,00		20,37
Casolare	47,53	1,00		47,53
Cantina seminterrato	25,50	0,50		12,75
Deposito e ripostiglio esterni	25,50	0,25		6,36
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	58,00	0,10	Fino S = 25mq	3,16
		0,02	S > 25mq	
				TOT. 90,17

Per passare dal valore medio ( $V_m$ ) al valore effettivo ( $V_e$ ), il sottoscritto ha utilizzato dei coefficienti correttivi necessari per valutare i **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, ufficio, negozio, magazzino,.....), la *composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, la *vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; nonché i **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino, salubrità della zona*

Nel dettaglio, i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

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

Ne consegue che il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene in funzione del valore medio di partenza ( $V_m$ ), modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) ed il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard. Per chiarire quanto suddetto, se ad esempio il valore medio di un immobile ubicato in un determinato Comune, varia tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.500,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ovvero la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600 €/mq. Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:



$$1.500,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$1.500,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

In ragione di tanto il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5 con la seguente formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})$$

dove C è la media dei diversi coefficienti correttivi precedentemente descritti.

### Stima Lotto 1

Il prezzo unitario di compravendita contenuto nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2020, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello pignorato (abitazione – categoria A/4), ovvero realizzato in una zona rurale del territorio comunale della città di Castellana Grotte (BA), in condizioni normali, oscilla tra **990,00 €/mq** e **1.400,00 €/mq** (vedi All. n.10). I dati raccolti dalle Agenzie Immobiliari indicano quotazioni tra loro confrontabili, comprese tra un min di **600,00 €/mq** ed un max di **1.200,00 €/mq** (vedi All.11). In ragione di ciò, lo scrivente CTU ritiene opportuno utilizzare per il Lotto 1 come costo unitario il valore medio tra quelli suddetti, pari ad **1.047,50 €/mq**, con una fascia di oscillazione pari a **505,00 €/mq**, così come si evince dalla differenza tra il minimo (**795,00 €/mq**) e massimo (**1.300,00 €/mq**) dei valori medi.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a **Sc = 90,00 mq** si ricava una prima stima di massima del **Lotto 1** pari a circa **€ 94.275,00**. Codesta va poi perfezionata in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserito, mediante l'utilizzo dei seguenti coefficienti di merito:

**Cu = +0,1** – L'immobile in oggetto è ubicato in una zona extraurbana del territorio di Castellana Grotte (BA). Tale zona è a carattere rurale, collegata alla S.P.96 con viabilità secondaria, percorribile in maniera agevole con





immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

A tal uopo, il procedimento di stima adottato si riporta al **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.

In particolare, è stato considerato il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) della regione agraria n.2 (Murge di Castellana) – Anno 2013 (Pubblicazione sul BUR n.125 del 24/09/2015, vedi **All. n. 12**) e i valori rivenienti da **indagini di mercato** relativi a terreni ad uso agricolo in vendita nel Comune di Castellana Grotte (BA), in prossimità dell'area in oggetto. Tali valori sono stati tra loro mediati.

Il valore agricolo medio (V.A.M.) contenuto nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Anno 2013** e relativo ad un uliveto ubicato nella regione agraria n.2 (Murge di Castellana) è pari a 11.100 €/ha, ovvero 1,11 €/mq; mentre quello relativo a seminativo arborato è pari a 9400 €/ha, ovvero 0,94 €/mq (**vedi All. n.12**).

I dati rivenienti da indagini di mercato effettuate dallo scrivente CTU, invece, indicano un valore medio pari a circa 1,20 €/mq.

In ragione di ciò, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare come costo unitario il valore di 1,20 €/mq, stante lo stato di manutenzione e conservazione del fondo e della vegetazione presente. Ne consegue che il più probabile valore di mercato (Ve) per il bene è pari a:

$$Ve = 1,20 \text{ €/mq} \times 9.767 \text{ €/mq} = 11.720,40 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo del **Lotto 1** è: **98.723,40 €**

### Adeguamenti e correzioni della stima

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

14.808,51 €

Ne consegue, che il valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a

98.723,40 € - 14.808,51€ = 83.914,89 €

Che in c.t. diconsi 84.000,00

Diconsi Euro Ottantaquattromila/00

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare delle unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di eventuale intervento.





considerare il “più probabile valore di mercato”, ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell’unità immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.

In particolare, è stato considerato il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) della regione agraria n.2 (Murge di Castellana) – Anno 2013 (Pubblicazione sul BUR n.125 del 24/09/2015, vedi **All. n. 12**) e i valori rivenienti da **indagini di mercato** relativi a terreni ad uso agricolo in vendita nel Comune di Castellana Grotte (BA), in prossimità dell’area in oggetto. Tali valori sono stati tra loro mediati.

Il valore agricolo medio (V.A.M.) contenuto nella banca dati dell’**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Anno 2013** e relativo a seminativo arborato, ubicato nella regione agraria n.2 (Murge di Castellana) è pari a 9400 €/ha, ovvero 0,94 €/mq (**vedi All. n.12**).

I dati rivenienti da indagini di mercato effettuate dallo scrivente CTU, invece, indicano un valore medio pari a circa 1,25 €/mq.

In ragione di ciò, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare come costo unitario il valore di 1,20 €/mq, stante il buono stato di manutenzione e conservazione del fondo e della vegetazione presente. Ne consegue che il più probabile valore di mercato (Ve) per il bene è pari a:

$$Ve = 1,25 \text{ €/mq} \times 11.223 \text{ €/mq} = 14.028,75 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo del **Lotto 2** è: **14.028,75 €**

### Adeguamenti e correzioni della stima

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

2.104,31 €

Ne consegue, che il valore del Lotto 2 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a

14.028,75 € - 2.104,31 € = 11.924,44€

Che in c.t. diconsi 12.000,00

Diconsi Euro Dodicimila/00

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare delle unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA.



## CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario – Settore servizi tecnici e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte (BA), per l'accertamento della regolarità edilizia;
- acquisito presso l'Ufficio del Notaio Pantaleo di Putignano copia dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso degli immobili oggetto di procedura;
- acquisto presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ginosa (TA) l'estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio dell'esecutata per accertarne lo stato civile.
- effettuato la variazione catastale, con DOCFA di rettifica per errata rappresentazione grafica, al fine di "identificare catastalmente correttamente gli immobili" ed indicare gli elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.
- provveduto alla variazione colturale del terreno, come procedura preliminare d'ufficio obbligatoria per procedere alla richiesta dell'estratto di mappa catastale (documento necessario per la redazione del Tipo mappale di aggiornamento);
- effettuato la rilevazione topografica, con apparecchiatura GPS, del manufatto collabente, riscontrato sui luoghi oggetto di procedura e non censito presso i registri catastali dell'Agenzia delle Entrate, al fine di procedere all'identificazione in mappa come da Tipo Mappale depositato, e al successivo accatastamento del collabente;

- effettuato il deposito del Tipo Mappale di Aggiornamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte (BA) ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma 5;
- eseguito l'accatastamento del collabente;
- redatto l'APE per il passaggio di proprietà.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina, che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili pignorati, così come sopra riportato e stimato.

Si riporta di seguito in sintesi quanto accertato:

- ✚ Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno di un'area attualmente identificata al N.C.F. di Bari (BA) al fg. 38 p.la 238 e al N.C.T. al fg.38 p.lle 237-80. Tali aree ricadono nella Zona E1 del P.R.G. del Comune di Castellana Grotte (BA). L'intero complesso edilizio è ubicato in Castellana Grotte (BA), alla Contrada Centrone Piccolo s.n.c. (vedi **All.n.08**).
- ✚ Il ridetto organismo edilizio, ricadente alla p.la 238 non risulta legittimato da titoli abilitativi trattandosi di costruzione iniziata in data anteriore alla entrata in vigore della legge quadro urbanistica, ovvero la n. 1150/42 (per quanto riguarda il corpo trulli e il casolare adiacente). Per quanto concerne il locale deposito esterno, anch'esso risulta, come da atto notarile e da documentazione allegata, una costruzione presumibilmente realizzata in data anteriore al 01/09/1967. Inoltre è stato effettuato un aggiornamento della planimetria catastale con DOCFA di rettifica come da VARIAZIONE del 05/05/2021 protocollo n. BA0139246 in atti dal

06/05/2021 con ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 89558.1/2021). (vedi All. n. 4.2-4.3)

- ✚ Si è riscontrata la presenza di un edificio non riportato in atti, interno al lotto 2, non censito presso i registri catastali dell'Agenzia delle Entrate e classificabile come unità collabente categoria F/2, per il quale si è proceduto in data 06/02/2021, alla rilevazione topografica con apparecchiatura GPS, al fine di procedere all'identificazione in mappa catastale come da TIPO MAPPALE del 17/05/2021 protocollo n. BA0147704 presentato il 17/05/2021 (n. 147704.1/2021) e successivo accatastamento con COSTITUZIONE del 21/05/2021 protocollo n. BA0151274 in atti dal 24/05/2021 COSTITUZIONE (n. 1029.1/2021).

Preliminarmente è stato necessario provvedere alla variazione colturale del terreno, come procedura preliminare d'ufficio obbligatoria per procedere alla richiesta dell'estratto di mappa catastale (documento necessario per la redazione del Tipo mappale di aggiornamento del 17/05/2021 protocollo n. BA0147704). (vedi All. n. 4.4).

- ✚ Il ~~debitore~~, ha ricevuto gli immobili oggetto di procedura con atto con atto a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano in data 25 novembre 2009, registrato a Gioia del Colle il 03 dicembre 2009 al n. 12387, e come da estratto di matrimonio, la Sig.ra è sposata in regime di comunione dei beni, di conseguenza i beni pignorati risultano beni personali della debitrice ed occupati dalla stessa (vedi All. n.7-13).
- ✚ Sono stati individuati due distinti Lotti di vendita.
- ✚ Il valore stimato per il **Lotto 1** di vendita, al netto degli adeguamenti, **è pari ad € 84.000,00.**
- ✚ Il valore stimato per il **Lotto 2** di vendita, al netto degli adeguamenti, **è pari ad € 12.000,00.**







## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 24/2020- INDAGINI SUPPLETIVE**

**GIUDICE: DOTT.SSA MARINA CAVALLO  
CTU: ING. COSIMO MARASCIULO**



**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:  
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA  
IN DANNO DI:**

MARASCIULO PROJECT – Studio di Ingegneria  
Dott. Ing. Cosimo MARASCIULO  
Contrada Gorgofreddo, 215 - 70043 MONOPOLI (BA) - Tel./Fax 080 6900477 - cell. 339 6510615  
P.I. 07274090724 e-mail: [ing.marasciulo@gmail.com](mailto:ing.marasciulo@gmail.com)

## INDICE

PREMESSA .....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1 .....	3
VERIFICA DELL'INSERIMENTO IN VISURA CATASTALE DELL'USO CIVICO DI "CATEGORIA A" .....	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	5
DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE – IDENTIFICAZIONE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
AGGIORNATO CON INDAGINI SUPPLETIVE .....	6
ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 1 .....	11
CONCLUSIONI .....	13

### Elenco Allegati:

1. Autorizzazione del G.E. alla rideterminazione del valore di stima e riconfinamento del Lotto 1;
2. Estratto di mappa e visure catastali storiche aggiornate;
3. Relazione esplicativa inerente all'impossibilità di inserire l'uso civico di categoria "A" in visura catastale;
4. Comunicazione di inizio operazioni di riconfinamento e picchettamento come da provvedimento autorizzativo del 20/05/2025;
5. Verbale di accesso del 24/07/2025 per individuazione confini Lotto 1;
6. Verbale del 24/07/2025 di individuazione confini con la proprietà  
..... ;
7. Verbale del 24/07/2025 di individuazione confini con la proprietà  
.....
8. Elaborato Grafico – Rilievo topografico del 24/07/2025 con indicazione dei picchetti confermati e collocazione dei nuovi picchetti;
9. Rilievo fotografico Lotto 1;
10. Descrizione sintetica del Lotto 1.



## PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Marasciulo Cosimo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9472 e all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2761, con studio in Monopoli (BA) alla C.da Gorgofreddo n° 215, è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Cavallo Marina, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 24/2020), promossa dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA in danno della sig. \_\_\_\_\_**

Nel giorno 20/05/2025 il suddetto CTU riceve provvedimento di autorizzazione inerente alla rideterminazione del valore di stima e al riconfinamento del **Lotto 1** (vedi **All. n. 1**).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1

Come da aggiornamento effettuato dallo scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari – Sezione Territorio, si evince che le unità immobiliari investite dal pignoramento sono attualmente identificate al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Castellana Grotte (BA), come da visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale allegate alla perizia, depositata in data 11/06/2021, e di seguito rappresentate:

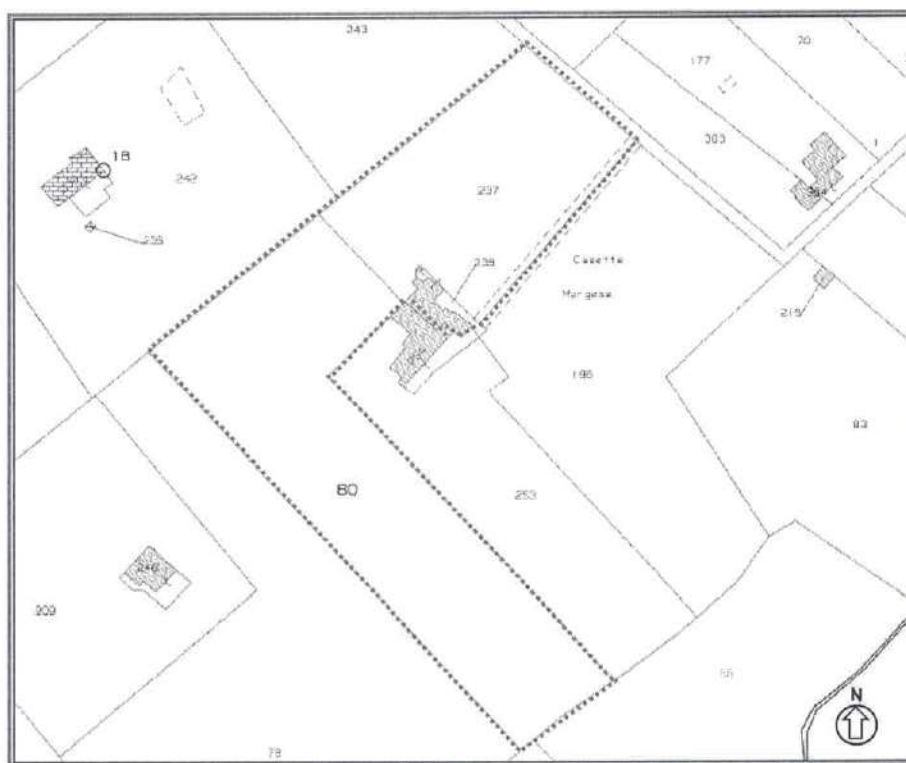
- A. Abitazione** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 238 sub. 1, categoria A/4, classe 4, vani 4, superficie 118 mq, S.C. Centrone Piccolo, s.n.c., piano T-S1, rendita € 299,55; intestazione ~~sig. \_\_\_\_\_~~ nata a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1, confinante a Nord (e in parte ad Ovest) con il terreno alla particella 237, a Sud (e in parte ad Ovest) con la particella 254, ad Est con il terreno alla p.lla 196;

**A1. Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 237, Uliveto, Classe 3, superficie 3531 mq, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c., Rd € 10,94, Ra € 9,12;

**A2. Terreno** censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 80, Strada Comunale Centrone Piccolo, s.n.c:

- Porzione AA, Uliveto, Classe 3, superficie 4113 mq, Rd € 12,75, Ra € 10,62;
- Porzione AB, Seminato arborato, Classe 2, superficie 2123 mq, Rd € 12,61, Ra € 8,22.

Tale Lotto 1 risulta confinante così come dallo stralcio catastale di seguito rappresentato (vedi **All. n. 2**), dove sono individuabili le particelle 238-237-80:



**VERIFICA DELL'INSERIMENTO IN VISURA CATASTALE DELL'USO CIVICO DI  
"CATEGORIA A"**

Per la sola p.lla 80 - fg. 38, è stato richiesto al sottoscritto CTU di valutare l'opportunità di inserire in visura catastale il Comune di Castellana Grotte quale titolare del bene.

Tale variazione non è fattibile in quanto degli "usi civici" di categoria "A" (come il nostro caso), si trova traccia solo nel Certificato di Destinazione Urbanistica che il Comune emette su richiesta degli interessati. Diversamente, le particelle gravate da Livello o Enfiteusi sono identificabili nelle visure catastali, perché trattasi di uso civico di categoria "B", allegati alla presente, relazione esplicativa con ulteriori chiarimenti sul punto in questione (vedi All. n. 3).


**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Lo scrivente CTU, dopo aver ricevuto provvedimento del 04/12/2024 inerente richieste di chiarimenti da parte del custode giudiziario nonché delegato alla vendita nominato, **Avv. Verdini Rosanna**, ha provveduto ad effettuare **vari sopralluoghi ricostruttivi**, accompagnati da **accurati rilievi fotografici dello stato dei luoghi** (vedi All. n. 1 - All. n. 9).

Nelle fasi di sopralluogo si è constatato che gli immobili già periziati ed oggetto di verifica, nel tempo, sono stati parzialmente vandalizzati sia con l'asportazione della pavimentazione (basole in pietra) all'interno della unità immobiliare catastalmente identificato al foglio di mappa 38 - particella 238 - sub 1 del Comune di Castellana Grotte (BA) ed inoltre nella zona esterna del Lotto 1, si è riscontrato che alcuni picchetti/paletti di delimitazione confine non sono stati individuati, altri erano e sono presenti ma dovranno essere verificati e/o eventualmente riposizionati in maniera esatta con idonea attrezzatura topografica GPS (vedi All. n. 1 - All. n. 8). Dopo aver ricevuto, in data 20/05/2025, l'aggiornamento



dell'incarico per la rideterminazione del valore di stima del Lotto 1 e per il riconfinamento dello stesso, il CTU ha proceduto a svolgere le indagini suppletive richieste (vedi All. n. 1).

Informati gli interessati (vedi All. n. 4), il CTU, in data 24/07/2025, ha provveduto ad avviare le operazioni di individuazioni dei confini (vedi All. n. 5). In tale data, alla presenza del topografo Geom. Luisi Giuseppe e del collaboratore Geom. Marchitelli Vito Leonardo, hanno assistito alle suddette operazioni i soli proprietari delle p.lle limitrofe,  precedentemente convocati

mediante raccomandata A.R, mentre l'esecutata, anch'essa convocata, non si è presentata in loco (vedi All. n. 6 - All. n. 7 - All. n. 8 - All. n. 9).

Coadiuvato dal topografo e dal collaboratore, si è proceduto ad effettuare le giuste verifiche, con le idonee strumentazioni GPS, per collocare i nuovi picchetti e confermare i picchetti esistenti (vedi All. n. 6 - All. n. 7 - All. n. 8 - All. n. 9)

Lo scrivente, infine, ha raccolto tutti gli elementi necessari ed utili al fine di rideterminare il valore di stima del **Lotto 1**, riportato nella perizia depositata in data 11/06/2021.

#### DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE - IDENTIFICAZIONE - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE AGGIORNATO CON INDAGINI SUPPLETIVE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel territorio comunale di Castellana Grotte (BA) alla Strada Comunale Centrone Piccolo s.n.c., in una zona periferica quasi al confine con il territorio di Monopoli. Sono raggiungibili, infatti, dalla S.P.96, direzione Alberobello, su cui si innesta la Strada Comunale Pozzo d'Ippolito, che conduce alla località Centrone Piccolo e, in particolare, alla Strada Comunale Centrone Piccolo, su cui si attesta il tratturo interpodereale di accesso all'immobile e ai terreni del **Lotto 1**, oggetto di indagine-suppletiva.

Tale zona dista circa 8 km dal centro cittadino di Castellana Grotte (BA).

Il contesto urbanistico in cui sono inseriti i beni pignorati risulta principalmente rurale, caratterizzato da organismi edilizi isolati, masserie, casolari e trulli, nella maggior parte dei casi di tipo residenziale anche a carattere stagionale. I canoni tipologici e morfologici sono, nella maggior parte dei casi, simili alle caratteristiche del fabbricato oggetto di queste indagini, ossia edifici che si sviluppano su un piano fuori terra, composti da un agglomerato di trulli e casolari o depositi adiacenti (vedi **All. n. 9**).

#### **LOTTO 1 - Immobile A - A1 - A2**

L'accesso all'immobile (A) avviene dal tratturo interpoderale che costeggia il terreno alla p.lla 237 (A1) e il terreno confinante (di altra ditta), da cui si accede al blocco trulli affiancato dal casolare.



Il terreno alla p.lla 237 (A1), antistante l'edificazione, si presenta pressoché curato, con alberi da frutto, quali ciliegi, mandorli, ulivi. Il confine con alcune proprietà è ben definito da bassi muretti in pietra a secco, in parte coperti da vegetazione spontanea, mentre il limite con altre proprietà non è ben determinato.

La p.lla 238, sub. 1 (A) comprende il blocco trulli composto da due ambienti a pianta regolare, comunicanti tra loro, con unico accesso dal primo trullo a Est. Gli ambienti si presentano in forte stato di abbandono, ma

strutturalmente non mostrano criticità, salvo infiltrazioni dai coni in corrispondenza di chiancarelle, probabilmente rotte o allentate negli incastri a causa della vegetazione abbondante che le ricopre; internamente, le pareti si presentano scialbate ed è visibile tutta la struttura dei conci del cono, la pavimentazione è in basole di pietra calcarea ricoperte di terra.

Adiacente al blocco trulli è presente un casolare, con ingresso su prospetto principale, rialzato mediante gradini in blocchi di pietra esterni. Dal portone di ingresso in legno, fortemente degradato a doppio battente, si accede alla prima stanza, a pianta regolare, con volta a botte interessata da quadri umidi dovuti ad infiltrazioni e pareti scialbate a latte di calce. Tale vano di ingresso (superficie utile pari a circa 15,20 mq) è illuminato ed aerato da finestra a doppia anta in legno, anch'essa degradata, esposta a Nord-Est e presenta nicchie sulle pareti laterali. Da questo vano si accede sulla sinistra ad una stanzetta adiacente e al seminterrato, mentre sulla destra è presente l'ingresso alla camera da letto. Le basole di pietra calcarea a conci squadrate e giunti chiusi, che costituivano la pavimentazione del vano d'ingresso e della camera da letto, risultano asportate.

La stanzetta adiacente al blocco trulli presenta pianta rettangolare (superficie utile pari a circa 6,10 mq), con volta a botte, ed è interessata da notevoli problemi di infiltrazioni sull'intero lato al confine con il blocco trulli. Il vano è aerato ed illuminato attraverso una finestra esposta a Nord-Est su prospetto principale, con infisso in legno fortemente degradato, presenta pavimentazione in basole di pietra calcarea a conci squadrate e giunti chiusi e pareti scialbate a latte di calce.

La camera da letto, cui si accede dal varco a destra rispetto all'ingresso, ha pianta rettangolare (superficie utile pari a circa 14,40 mq), con volta a botte ed è interessata da notevoli problemi di infiltrazioni sulle pareti del prospetto principale, in corrispondenza del vano finestrato. Il vano è,



infatti, aerato ed illuminato attraverso una finestra esposta a Nord-Est su prospetto principale, con infisso in legno fortemente degradato e grata di protezione. Le pareti sono scialbate a latte di calce.

Dalla stanza di ingresso, si accede attraverso un'apertura e una botola al piano scantinato seminterrato. Nella muratura è presente una scala con gradini in pietra che conduce allo scantinato, ambiente unico a pianta regolare, con volta a botte ribassata che si imposta su muratura in blocchi di pietra poggiante direttamente sulla roccia affiorante. Il vano è aerato ed illuminato direttamente attraverso un'apertura alta nella muratura a Nord-Est (prospetto principale) e presenta una nicchia sul lato Est del vano, anch'essa voltata.

Davanti al casolare, defilato sulla destra ed adiacente alla facciata principale dell'immobile, si attesta un locale deposito, strutturalmente indipendente, con proprio accesso sul fronte a Nord-Est (superficie utile pari a circa 19,40 mq). Il vano si presenta a pianta rettangolare, con murature portanti miste in pietra e blocchetti di cemento, con solaio in latero-cemento a vista e tetto piano. Il solaio mostra evidenti problemi di sfondellamento. L'ambiente aerato ed illuminato attraverso un vano finestra sul lato ad Est, con infisso in legno fortemente degradato. Nei pressi dell'ingresso è presente un piccolo caminetto. Esternamente, sul lato a Nord-Ovest si attesta un forno in pietra, del tipo "a trullo", e un piccolo locale ripostiglio a pianta quadrata realizzato con blocchetti di cemento, completamente indipendente dalle altre strutture.

L'intero immobile, in stato di abbandono, non presenta alcun tipo di impianto di riscaldamento; si notano sulle pareti interne tracce di fili ("piattine"), in gran parte spezzati o rimossi, di un impianto elettrico preesistente non più collegato alla rete. Il fabbricato non è dotato di alcun servizio igienico, di acqua potabile e di impianto fognario.

Sulla parte a Sud rispetto all'edificato, si presenta il terreno alla p.lla 80 (A2), il cui accesso avviene tramite il terreno alla particella 237 (A1). Il

terreno alla p.lla 80, delimitato al confine con le altre proprietà da bassi muretti in pietra a secco, in parte crollati e perlopiù coperti da vegetazione spontanea, si presenta pressoché curato, con alberi da frutto, quali ciliegi, mandorli, ulivi.

#### **Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio**

Dal punto di vista strutturale il corpo di fabbrica è costituito da una struttura in elevazione, in muratura portante in pietra, con coperture tipiche dell'edilizia rurale storica (trulli e tetto con chiancarelle). Il volume realizzato in adiacenza alla facciata, in direzione Nord-Est, è costituito da una muratura portante e da un solaio piano in latero-cemento.

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo richiesto dalle nuove indagini, l'intera costruzione è da considerarsi in cattivo stato di conservazione e manutenzione; per quanto priva di quadri fessurativi preoccupanti, necessita di importanti interventi di risoluzione dei quadri umidi e di adeguamenti impiantistici.

#### **Elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato**

L'intera struttura si presenta con scialbature esterne ed interne a latte di calce. Le coperture dei trulli e del casolare presentano le tipiche chiancarelle e sono interamente da revisionare, data la presenza di vegetazione spontanea infestante e notevoli infiltrazioni ad essa legate. Le pavimentazioni interne, in origine composte da basole di pietra calcarea a conci squadrate e giunti chiusi di notevole pregio e ben conservate, risultano essere state asportate nel vano d'ingresso e nella camera da letto, a seguito di possibili atti vandalici (foto n.03A-04A-05A – All. n. 9). Nel resto dei vani, sono tutt'ora presenti. Tutti gli infissi in dotazione, in legno e vetro, sono fortemente degradati, con parti mancanti ed attacchi di tarne e parassiti.

#### **Impianti in dotazione all'alloggio pignorato**

L'intero immobile, in stato di abbandono, non presenta alcun tipo di impianto di riscaldamento. Si notano sulle pareti interne tracce di fili

("piattine"), in gran parte spezzati o rimossi, di un impianto elettrico preesistente non più collegato alla rete. Il fabbricato non è dotato di alcun servizio igienico, di acqua potabile e di impianto fognario.

#### **Stato di conservazione alloggio pignorato**

A seguito delle nuove indagini, l'immobile risulta tutt'ora essere in **completo stato di abbandono**, come già descritto nella perizia depositata in data 11/06/2021 **oltre ad essere stato vandalizzato e depredato della pavimentazione in basole di pietra calcarea** (vedi All. n. 9).

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti che costituiscono l'immobile di proprietà dell'esecutato:

PIANO TERRA (T1)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile (mq)
Trullo 1	Nord-Est	Assente	7,70
Trullo 2	Nord-Est	Assente	6,80
Stanza di ingresso	Nord-Est	Assente	15,20
Stanzetta laterale	Nord-Est	Assente	6,10
Camera da letto	Nord-Est	Assente	14,40
Seminterrato (cantina)	Nord-Est	Assente	19,00
Locale deposito	Nord-Est	Assente	19,40
Locale ripostiglio	Nord-Est	Assente	1,40

#### **ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 1**

##### **Stima Lotto 1**

Lo scrivente CTU, a seguito degli accertamenti effettuati in loco e della raccolta di tutti gli elementi necessari al fine di rideterminare il valore di stima del Lotto 1, riportato nella perizia depositata in data 11/06/2021, ha proceduto alla definizione dello stesso. In base alla sua esperienza e considerata la finalità della stima, ha ritenuto più idoneo considerare un deprezzamento del 10% del valore attribuito all'immobile pignorato il quale è stato vandalizzato e depredato (asportazione della pavimentazione - basole in pietra). Quindi il valore di mercato (Ve1) per il bene è pari a:



**Ve1 aggiornato alla data odierna = 87.003,00 € - 10% = 78302,70€**

Per il terreno descritto in narrativa, censito al NCT del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 38 p.lla 237-80, oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU ha ritenuto idoneo confermare il valore come da precedente perizia depositata in data 11/06/2021, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Pertanto il valore di mercato (Ve2) per il bene è pari a:

**Ve2 = 11.720,40 €**

Ne consegue che il valore complessivo del **Lotto 1** è pari a:

**Ve1 + Ve2 = 90.023,10 €**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

**13.503,46 €**

**Ne consegue, che il valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a**

**90.023,10€ - 13.503,46 € = 76.519,64 €**

**Che in c.t. diconsi 76.500,00**

**Diconsi Euro Settantaseimilacinquecento/00**

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare delle unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di eventuale intervento.

## CONCLUSIONI

Sulla base di tutte le informazioni assunte, il sottoscritto ha rideterminato sia gli elementi necessari per rispondere alle richieste di chiarimenti del G.E., che i parametri per la rivalutazione del **Lotto 1**:

- verifica dell'inserimento in visura catastale del comune di Castellana Grotte con relativa Relazione esplicativa inerente all'impossibilità di inserire l'uso civico di categoria "A" in visura catastale;
- in data 24/07/2025 sono stati rideterminati i confini del Lotto 1 con la collocazione dei nuovi picchetti e individuazione dei picchetti esistenti alla presenza delle proprietà confinanti
- ;
- il valore di vendita stimato per il **Lotto 1**, al netto degli adeguamenti, è pari a **76.500,00 € (Settantaseimilacinquecento/00 Euro)**;
- in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare dell'unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di eventuale intervento.

In conclusione, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, consegna la presente relazione di indagini-suppletive in riferimento ai chiarimenti come da vostro provvedimento del 4/12/2024 e successiva vostra autorizzazione del 20/05/2025 che consta di n. 13 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con Osservanza

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Cosimo Marasciulo

