

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDIMENTO N. 269/2018 R.G.E.

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

contro



LOTTO 1

G.E.: Dott. Michele DE PALMA

C.T.U. ing. Martino Ciccone

---



## Sommario

Sommario .....	2
0. PREMESSA E MANDATO .....	4
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	8
1.1. Sopralluoghi .....	9
1.2. Indagini effettuate .....	9
2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA .....	10
2.1. Identificazione catastale .....	10
3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI .....	12
4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 .....	13
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona .....	13
5. IMMOBILI FG.170 P.LLA 195 SUB. 1-2-3 DEL LOTTO 1 .....	14
5.1. Caratteristiche strutturali e rifiniture degli immobili .....	14
5.2. Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili ....	16
5.3. Rifiniture degli immobili .....	19
5.4. Impianti degli immobili .....	19
5.5. Esposizione degli immobili .....	20
5.6. Stato di conservazione e manutenzione degli immobili .....	20
5.7. Stato di possesso degli immobili .....	20
5.8. Corrispondenza tra gli immobili pignorati (sub. 1-2-3) e la titolarità in capo al debitore esecutato .....	20
5.9. Vincoli ed oneri giuridici gravanti .....	21
5.9.1. Vincoli ed oneri giuridici degli immobili (fg. 170 p.lla 195 subb. 1-2-3) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura .....	21
5.9.2. Vincoli ed oneri giuridici del fg. 170 p.lla 128 che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura .....	22
5.9.3. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente .....	22
5.9.4. Altre informazioni per l'acquirente .....	22
5.9.5. Conformità catastale ed urbanistica edilizia.....	22
5.10. Consistenza degli immobili del sub. 1 .....	24
5.11. Valutazione degli immobili del sub. 1 .....	27
5.12. Consistenza dell'immobile sub. 2 .....	29
5.13. Valutazione dell'immobile sub. 2 .....	30
5.14. Consistenza dell'immobile sub. 3 .....	31
5.15. Valutazione dell'immobile sub. 3 .....	32
5.16. Valutazione complessiva degli immobili sub. 1 sub.2 e sub. 3 .....	33
6. TERRENO FG.170 P.LLA 196 DEL LOTTO 1 .....	34
6.1. Ubicazione, caratteristiche di zona e descrizione .....	34
6.2. Destinazione urbanistica .....	34



6.3. Stato di possesso del terreno .....	35
6.4. Corrispondenza tra il terreno pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato	35
6.5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul terreno .....	36
6.5.1. Vincoli ed oneri giuridici del terreno (fg. 170 p.la 196) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura .....	36
6.5.2. Vincoli ed oneri giuridici del fg. 170 p.la 51 che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura .....	37
6.5.3. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente .....	37
6.6. Consistenza .....	37
6.7. Valutazione del terreno .....	37
7. STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI FG. 170 P.LLA. 195 SUB. 1-2-3 E FG.170 P.LLA 196 .....	38
8. STIMA DEL LOTTO 1 .....	38
9. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 .....	40
10. CONCLUSIONI .....	40



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **0. PREMESSA E MANDATO**

Con ordinanza del 23.07.2018 l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE Palma nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 269/2018 R.G..

In data 10.09.2018 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE Palma dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della 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 antecedente di almeno venti anni la 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.



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 codice 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 la parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo nel 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 pignorato 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 allegghi 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. Specifici 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.”

## **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono consistite in:





## 1.1. Sopralluoghi

- Il giorno 20 settembre 2018 alle ore 9.30, come da comunicazione trasmessa l'11 settembre 2018 alle parti tramite racc. A/R ai debitori e tramite PEC al procuratore della parte procedente (allegato n. 1), il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili, ubicati in Gioia del Colle (Bari) alla via Carraro dei Boscia n. 241/A.

In tale occasione era presente l'avv. Alessandro Serio custode dell'immobile, l'ing. Pietro Guarini collaboratore del CTU, la sig.ra Ricci Rosa e il sig. Stasolla Francesco Paolo, eseguiti che consentivano l'accesso agli immobili.

Si procedeva all'identificazione degli immobili, al rilievo metrico e fotografico degli stessi e alle ore 12.00 redatto il verbale di sopralluogo (allegato n. 2), controfirmato dai presenti, si rinviava il proseguo delle operazioni peritali a data da definire.

- Il giorno 01 ottobre 2018 alle ore 9.30, come da comunicazione trasmessa il 21 settembre 2018 alle parti tramite racc. A/R ai debitori e tramite PEC al procuratore della parte procedente il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili, ubicati in Gioia del Colle (Bari) alla via Carraro dei Boscia n. 241/A.

In tale occasione era presente l'ing. Pietro Guarini collaboratore del CTU e il sig. Stasolla Francesco Paolo, eseguiti che consentiva l'accesso agli immobili.

Si procedeva all'identificazione degli immobili, al rilievo metrico e fotografico degli stessi e alle ore 11.00 redatto il verbale di sopralluogo, controfirmato dai presenti, si rinviava il proseguo delle operazioni peritali a data da definire.

## 1.2. Indagini effettuate

- In data 11.09.2018 il CTU acquisiva presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali gli estratti di mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche catastali degli immobili oggetto della procedura (allegati nn. 3-4-5);

- in data 18.09.2018 il CTU richiedeva all'Archivio Notarile di Bari copia di un atto di donazione e copia di un atto di compravendita (allegato n. 6);

- in data 18.09.2018 il CTU acquisiva presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Gioia del Colle il certificato contestuale di stato di famiglia residenza e l'estratto di matrimonio degli eseguiti (allegato n. 7);

- in data 18.09.2018 si richiedevano all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura (allegato n. 8);

- in data 26.09.2018 il CTU ritirava presso l'Archivio Notarile di Bari copia di un atto di donazione e copia di un atto di compravendita;



- in data 27.09.2018 si ritiravano dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura;
- in data 27.09.2018 si richiedevano all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle le copie delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura (allegato n. 9);
- in data 12.10.2018 il CTU acquisiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle le copie delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura;
- in data 16.11.2018 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle per confrontarsi con un tecnico istruttore per verificare l'eventuale sanabilità di alcuni immobili oggetto della procedura privi di conformità edilizia urbanistica;
- in data 19.11.2018 il CTU acquisiva presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto della procedura (allegato n. 10).

## **2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA**

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che gli immobili oggetto della procedura sono siti nel Comune di Gioia del Colle (BA) e trattasi di:

1. un terreno censito al Catasto Terreni al fg. 171 p.la 57;
2. un fabbricato ubicato alla via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.la 195 sub. 1;
3. un'abitazione di tipo economico ubicata alla via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.la 195 sub. 2;
4. un'abitazione di tipo economico ubicata alla via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.la 195 sub. 3;
5. un terreno censito al Catasto Terreni al fg. 170 p.la 196.

### **2.1. Identificazione catastale**

Dalle visure storiche degli immobili (allegato n. 5) acquisite dallo scrivente presso l'Ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 11.09.2018 risulta quanto segue.

- 1)** Il terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 171 part. 57 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:



COMUNE	FG	P.LLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
GIOIA DEL COLLE	171	57	SEMINATIVO 6	1	78	54	€ 15,68	€ 32,27

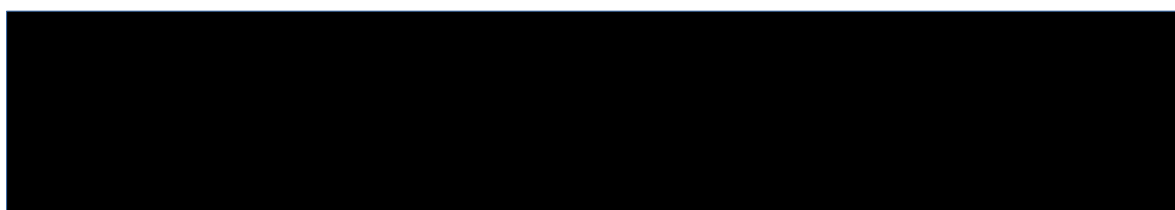
In ditta a:



2) Il fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.la 195 sub. 1 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	RENDITA
GIOIA DEL COLLE	170	195	1	D/10	€ 2.236,30

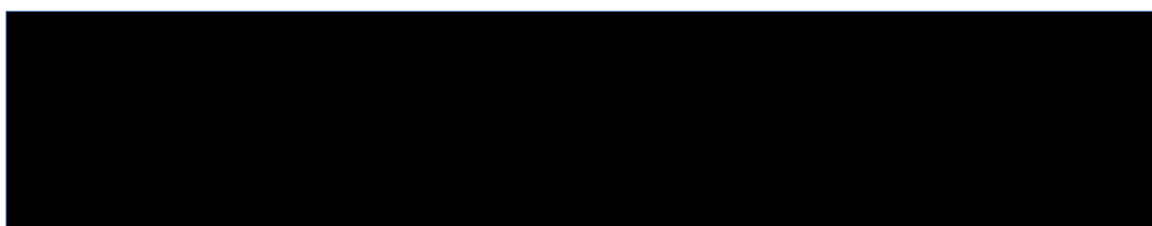
In ditta a:



3) L'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.la 195 sub. 2 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
GIOIA DEL COLLE	170	195	2	A/3	3	4 vani	Totale:102mq Totale escluso aree scoperte: 94 mq	€ 361,52

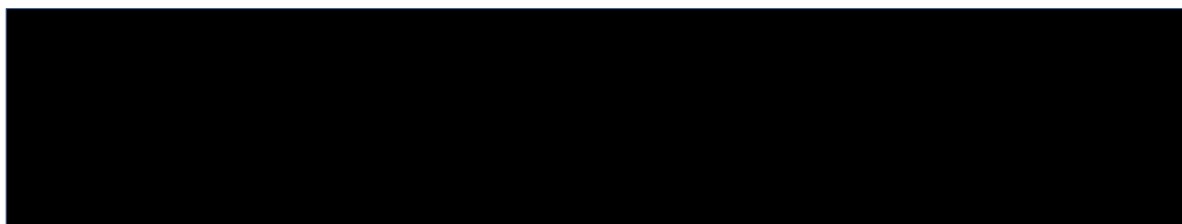
In ditta a:



4) L'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T-1 di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 3 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
GIOIA DEL COLLE	170	195	3	A/3	3	7 vani	Totale:196 mq Totale escluso aree scoperte: 176 mq	€ 632,66

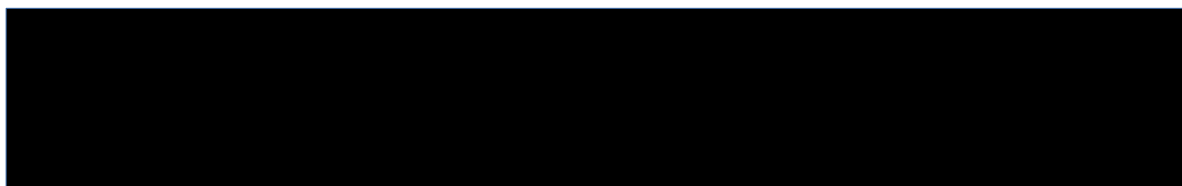
In ditta a:



5) Il terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 170 part. 196 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
GIOIA DEL COLLE	170	196	SEMINATIVO 5	1	22	54	€ 18,99	€ 25,31

In ditta a:



### 3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

In esito ai sopralluoghi esperiti presso gli immobili oggetto della procedura e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza dei beni come identificati nell'atto di pignoramento, ai fini della collocazione sul mercato immobiliare si sono individuati i seguenti lotti.

- **II LOTTO 1**, è costituito:

1. dal fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 1;



2. dall'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 2;
  3. dall'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T-1 di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 3;
  4. dal terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 170 part. 196.
- **II LOTTO 2**, è costituito:
1. dal terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 171 part. 57.

#### 4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

##### 4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

Tutti gli immobili costituenti il lotto 1 e quindi il fabbricato censito al fg. 170 p.lla 195 sub. 1, l'abitazione di tipo economico censita al fg. 170 p.lla 195 sub. 2, l'abitazione di tipo economico censita al fg. 170 p.lla 195 sub. 3 e lo stesso terreno censito al fg. 170 part. 196 sono ubicati in agro di Gioia del Colle a circa 15 Km dal centro cittadino (figg. 1-2) in un'area al limite del territorio comunale con quello del Comune di Laterza (Ta) e del Comune di Castellaneta (Ta).

Gli immobili sono ubicati al civico 241/A di via Carraro dei Boscia ed il terreno intercluso risulta accessibile solo dall'area esterna agli stessi.

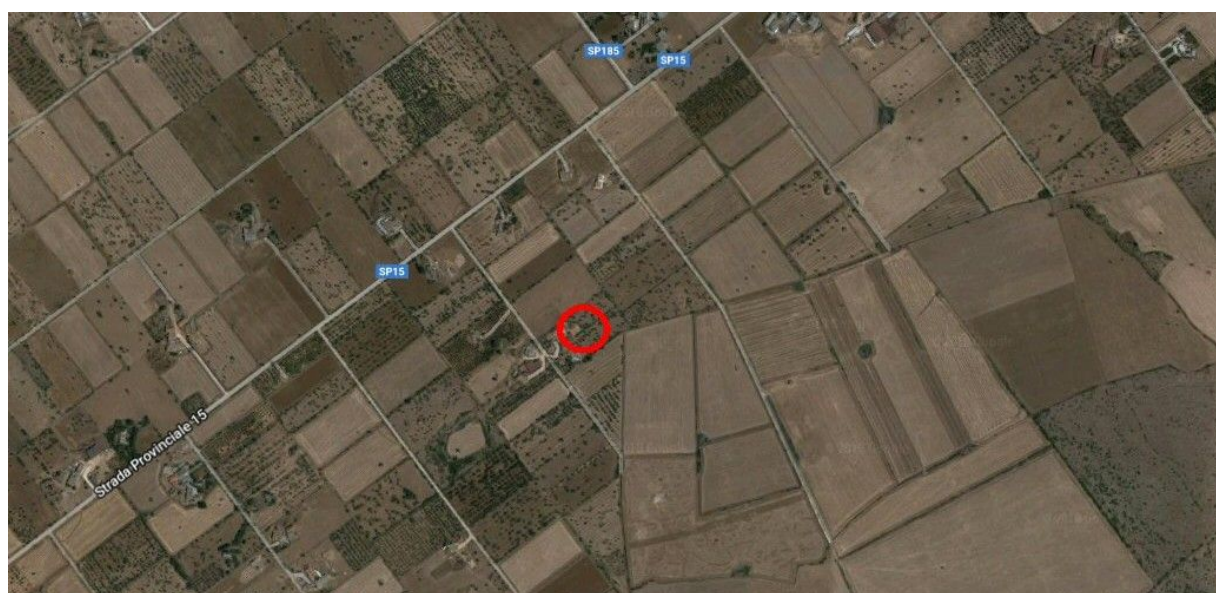


Fig. 1



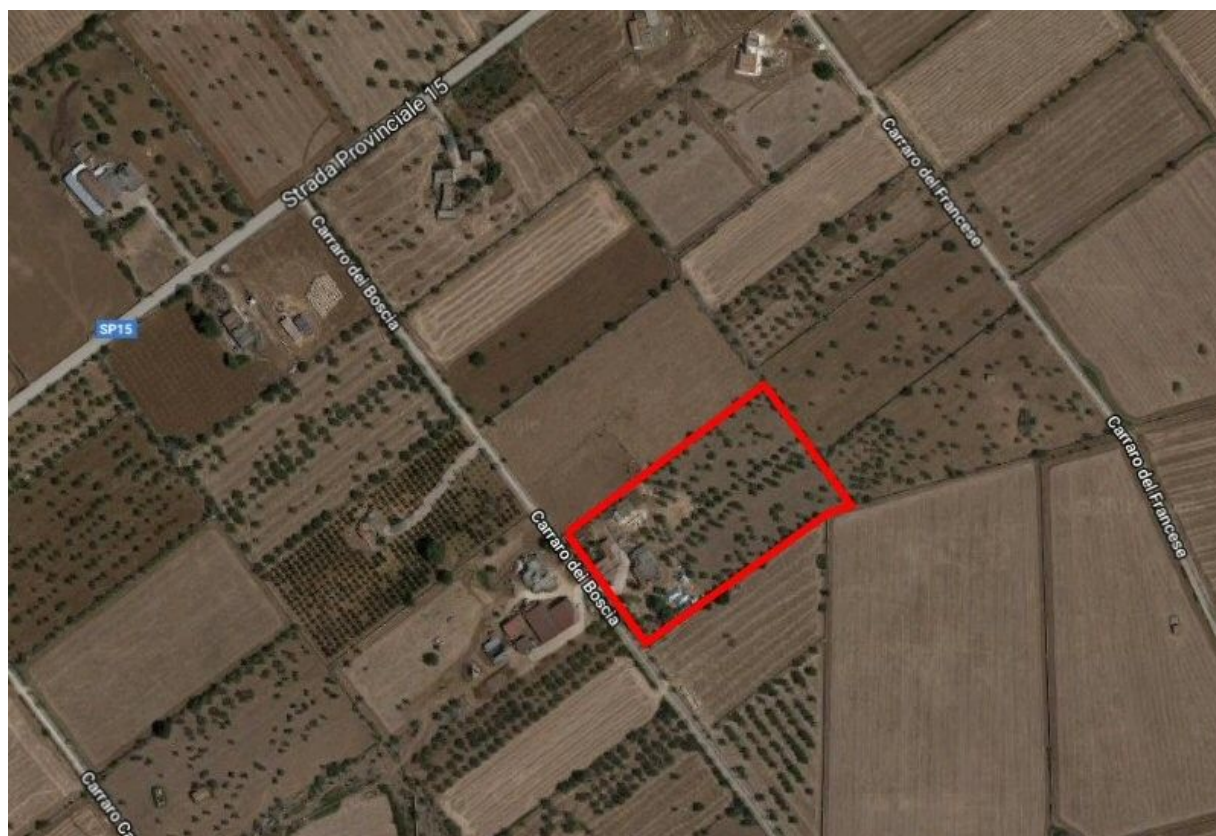


Fig. 2

## 5. IMMOBILI FG.170 P.LLA 195 SUB. 1-2-3 DEL LOTTO 1

### 5.1. Caratteristiche strutturali e rifiniture degli immobili

Il fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 1 (fig.3) è costituito da locali adiacenti alle abitazioni (fg. 170 p.la 195 subb. 2-3), da corpi di fabbrica distaccati dalle stesse e quindi isolati adibiti o connessi all'allevamento (stalla, porcilaia, pollaio, conigliera, deposito mangimi) o connessi all'attività agricola (fienile, deposito, deposito macchine agricole, deposito carburanti) e da un'area esterna.

L'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.la 195 sub. 2 (fig. 3) è un immobile di vecchia costruzione, con struttura in muratura portante e coperture voltate per alcuni ambienti e piane con solaio in laterocemento per altre.

L'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T-1 di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.la 195 sub. 3 (figg. 3-4) è un immobile che deriva da un ampliamento degli anni 90 con muratura portante e solaio in laterocemento.



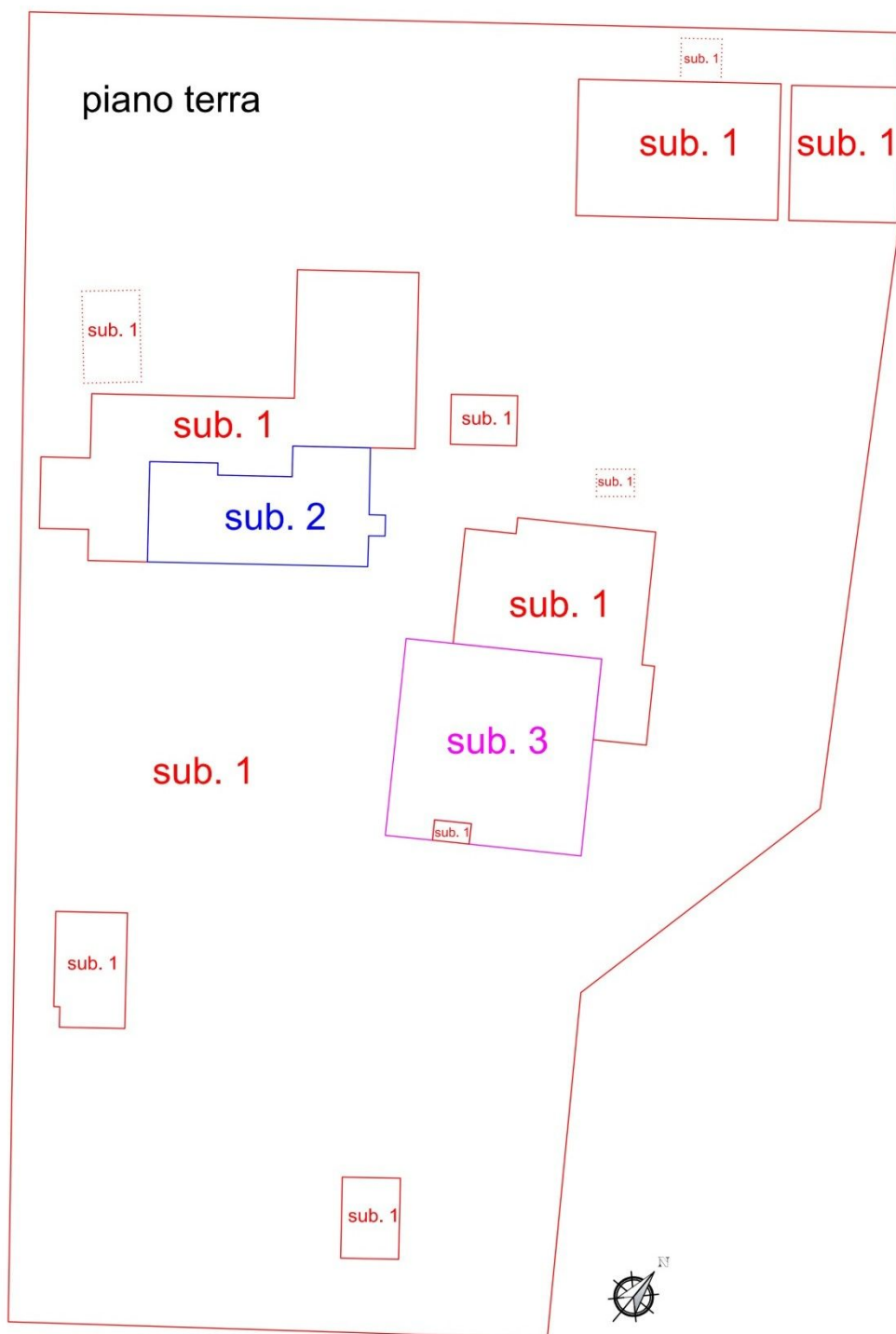


Fig. 3



primo piano

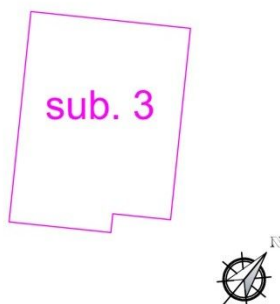


Fig. 4

## 5.2. Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili

Con riferimento al sub. 1 (allegato 11 elaborato grafico, allegato 12 rilievo fotografico), lo stesso risulta costituito:

- da un corpo di fabbrica adiacente all'abitazione di vecchia costruzione (sub.2);
- da un corpo di fabbrica adiacente all'abitazione realizzata in parte negli anni 90 (sub.3);
- da corpi di fabbrica isolati quali: il pollaio, la porcilaia, la concimaia, la conigliera, il deposito carburanti;
- da un'area esterna di pertinenza.

Il corpo di fabbrica adiacente all'abitazione di vecchia costruzione (sub. 2) è costituito a sua volta:

- da due vani deposito con accesso e aperture presenti al di sotto di un porticato sul prospetto sud-est del fabbricato, uno presenta una copertura a falda, l'altro una copertura voltata;
- da una serie di vani collegati tra loro quali: un vano deposito con copertura piana e accesso diretto dall'esterno presente sul prospetto sud-ovest, da un vano deposito voltato e da una stalla con copertura a falde e accesso diretto dall'esterno presente sul prospetto nord-ovest.

Il corpo di fabbrica adiacente all'abitazione realizzata in parte negli anni 90 (sub. 3) è costituito a sua volta:





- da due vani, uno adibito a deposito e l'altro adibito a vano forno con coperture piane e con accessi diretti dall'esterno presenti sul prospetto sud-ovest del fabbricato;
- da tre locali con copertura a falda adibiti a deposito attrezzi agricoli, a fienile ad autorimessa mezzi agricoli, tutti con accessi diretti dall'esterno presenti sul prospetto nord-est;
- da due piccoli vani ripostiglio presenti nel sottoscala dell'abitazione con accesso diretto dall'esterno presenti sul prospetto sud-est del fabbricato.

I corpi di fabbrica isolati sono:

- il pollaio ubicato in prossimità della stalla;
- la porcilaia e la concimaia ubicate in prossimità del confine di proprietà a nord-ovest;
- la conigliera e il pollaio ubicati in prossimità del confine di proprietà a sud-est;
- il deposito carburanti e il pollaio ubicati in prossimità del confine di proprietà a sud-ovest (confine con via Carraro dei Boscia).

Il sub. 2 (allegati 11-12) è un'abitazione di vecchia costruzione con due accessi presenti sul prospetto sud-est del fabbricato al di sotto di un porticato.

La stessa è costituita da un vano cucina con accesso diretto dall'esterno e dalla quale è possibile arrivare sia al soggiorno che all'antibagno che conduce al bagno.

La cucina, l'antibagno e il bagno sono gli unici tre vani con copertura piana in quanto i rimanenti presentano una copertura con volta a botte.

Il soggiorno presenta l'accesso diretto dall'esterno e dallo stesso si arriva alla camera da letto.

In aderenza alla facciata nord-est del fabbricato è presente un vano tecnico.

Il sub. 3 (allegati 11-12) è un'abitazione che in parte deriva da un ampliamento realizzato negli anni 90.

E' costituita da un porticato con copertura a falda presente sul prospetto principale, prospetto sud-ovest del fabbricato.

L'abitazione presenta una copertura piana e tre accessi, uno al vano pranzo, uno all'ingresso e l'altra al soggiorno.

Accedendo dall'ingresso ci si trova sulla sinistra la porta che conduce al vano pranzo, sulla destra la porta del soggiorno e di fronte il disimpegno della zona notte.

Il vano pranzo è direttamente collegato con la cucina e da quest'ultima si arriva ad un vano deposito.



Accedendo dall'ingresso al disimpegno della zona notte ci si trova di fronte il bagno, sulla sinistra la camera da letto matrimoniale e sulla destra un'altra camera da letto.

Da quest'ultima si accede ad un balcone e ad una scala che conduce sul piano di copertura praticabile.



Fig. 5

piano di copertura praticabile  
dell'immobile ubicato  
alla via Carraro del Boscia n. 241/A  
di Gioia del Colle  
censito al Catasto Fabbricati  
fg. 180 part. 195 sub. 3

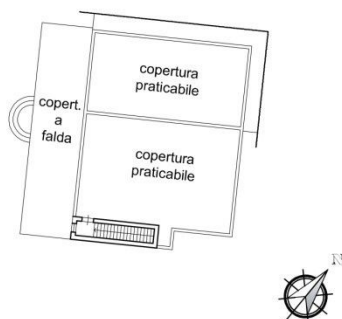


Fig. 6

### 5.3. Rifiniture degli immobili

I locali costituenti il sub. 1 adiacenti alle abitazioni, locali connessi all'attività agricola e all'allevamento, si presentano con una pavimentazione in battuto di cemento e con pareti e soffitti tinteggiati con latte di calce.

L'abitazione di vecchia costruzione sub. 2 presenta una pavimentazione in graniglia di marmo con pareti e soffitti tinteggiati con latte di calce.

Sono presenti in quasi tutti i vani a soffitto dei quadri umidi che derivano da infiltrazioni delle acque meteoriche.

L'abitazione che deriva da un ampliamento realizzato negli anni 90 sub. 3 presenta una pavimentazione in granito con pareti e soffitti tinteggiati con ducotone ed infissi esterni in alluminio di colore bianco.

Nelle camere da letto sono presenti a soffitto gli effetti di vecchie infiltrazioni meteoriche.

### 5.4. Impianti degli immobili

Gli immobili risultano dotati di un impianto elettrico non conforme all'attuale normativa e presentano un impianto fognante dotato di un pozzo nero ad uso esclusivo per la raccolta delle acque reflue.

Il sub. 3 è l'unico immobile avente un impianto di riscaldamento funzionante provvisto di termocamino e di termosifoni.



### **5.5. Esposizione degli immobili**

Gli immobili sono degli edifici isolati e quindi tutti i vani hanno una sufficiente aereazione ed illuminazione naturale.

### **5.6. Stato di conservazione e manutenzione degli immobili**

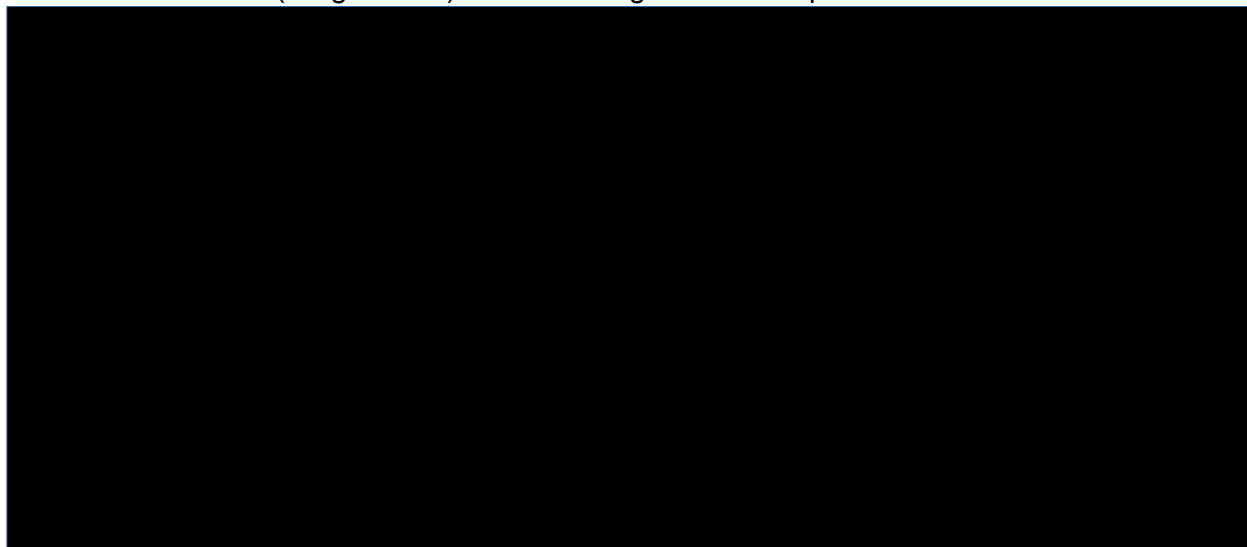
Sulla scorta di quanto sopra, dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico, è possibile affermare che il sub.1 presenta un mediocre stato di conservazione e manutenzione che invece risulta essere pessimo per il sub. 2 (vecchia abitazione) e quasi sufficiente per il sub.3 (nuova abitazione).

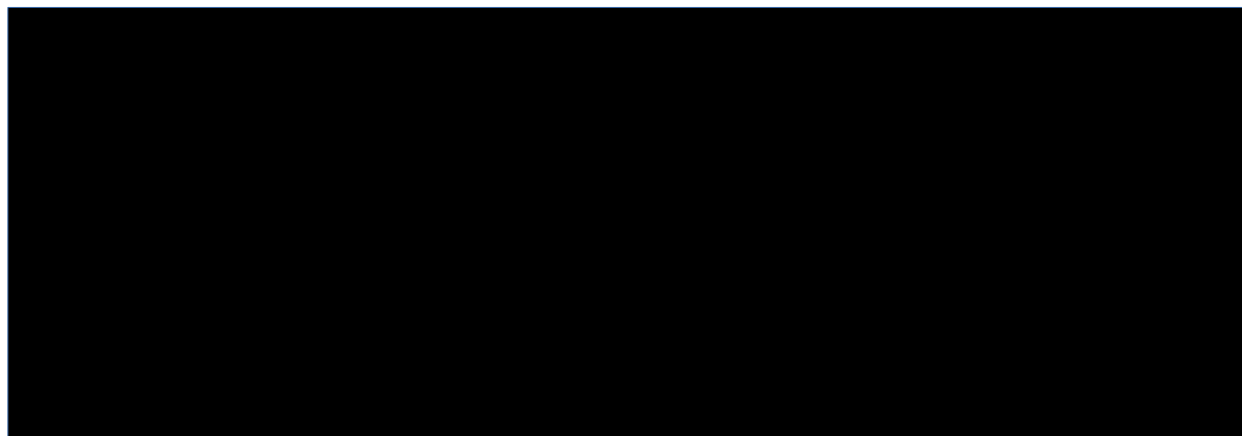
### **5.7. Stato di possesso degli immobili**

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati dalla sig.ra [REDACTED] eseguita, la quale risulta affittuaria degli immobili come da contratto di fittanza agraria (allegato n. 13) registrato all'Agenzia delle Entrate il 26.07.2013 al n. 7133, nel quale gli immobili attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.lla 195 sub. 1-2-3 sono menzionati con il vecchio identificativo catastale fg.170 part.la 128.

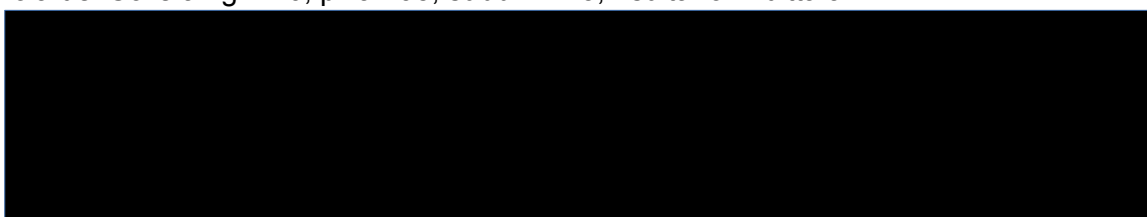
### **5.8. Corrispondenza tra gli immobili pignorati (sub. 1-2-3) e la titolarità in capo al debitore esecutato**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotta dal creditore precedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegati nn. 5-10), e dall'atto di donazione (allegato n. 6) risultano i seguenti titoli di provenienza.





Dalle visura storiche del 11.09.2018 gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al fg. 170, p.IIa 195, subb. 1-2-3, risultano in ditta a:



## 5.9. Vincoli ed oneri giuridici gravanti

### 5.9.1. Vincoli ed oneri giuridici degli immobili (fg. 170 p.IIa 195 subb. 1-2-3) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** del 14.04.2016 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 15772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1853 del 08.03.2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- **TRASCRIZIONE** del 13.04.2018 - Registro Particolare 12197 Registro Generale 16610 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3396 del 29.03.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'iscrizione e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.11.2018, (allegato n. 10).

Si precisa che gli immobili attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.IIa 195 sub. 1-2-3 avevano come vecchio identificativo catastale fg.170 part.IIa 128.



### **5.9.2. Vincoli ed oneri giuridici del fg. 170 p.IIa 128 che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **TRASCRIZIONE** del 12.11.2014 - Registro Particolare 28178 Registro Generale 37120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 4517 del 15.07.2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione sopra citata risulta dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.11.2018, dalla quale è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sui beni in esame (allegato n. 10).

### **5.9.3. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sugli immobili sub.1- 2-3 oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- vi è esistenza di usufrutto, come già precedentemente menzionato, a favore della sig.ra LAGRAVINESE Angela.

### **5.9.4. Altre informazioni per l'acquirente**

Come è spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, lo stato di fatto degli immobili non ha conformità edilizia urbanistica.

Infatti, sono presenti volumi e superfici prive di legittimità edilizia urbanistica che risultano non sanabili per i quali occorre procedere alla demolizione.

Al fine di sanare le rimanenti difformità occorre richiedere un Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 D.P.R. n. 380/01) con il pagamento di una sanzione e presentare la relativa pratica strutturale in sanatoria.

Per la conformità catastale occorre invece depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa.

### **5.9.5. Conformità catastale ed urbanistica edilizia**

Le ultime pratiche edilizie relative agli immobili sono le seguenti.

- La pratica edilizia n. 158 del 1990 prevedeva l'ampliamento del fabbricato rurale con la demolizione di un volume e il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.



Il Comune di Gioia del Colle rilasciava in data 15.03.91 ai coniugi Stasolla Vito Leonardo e Lagravinese Angela la concessione edilizia n. 45.

- La pratica edilizia n. 345 del 1992, ultima pratica edilizia relativa agli immobili, variante alla pratica n. 158 del 1990 prevedeva la realizzazione di un balcone a servizio di una camera da letto dell'abitazione, attuale sub. 3.

Il Comune di Gioia del Colle rilasciava in data 02.03.94 ai coniugi Stasolla Vito Leonardo e Lagravinese Angela la concessione edilizia n. 12.

Dal confronto degli elaborati grafici relativi alle concessioni edilizie sopra citate con il reale stato dei luoghi (allegato 11) risultano le seguenti difformità.

Per quanto concerne il sub.1 risulta:

- il locale adibito ad autorimessa di mezzi agricoli a ridosso del sub. 3, è un volume abusivo in quanto la pratica edilizia del 90 ne prevedeva la demolizione;
- i locali adibiti a conigliera e pollaio a ridosso del confine sud-est sono abusivi;
- la tettoia della porcilaia è abusiva;
- la concimaia è abusiva;
- l'ampliamento del pollaio vicino alla stalla è abusivo;
- una diversa distribuzione interna dovuta alla presenza di un disimpegno dal quale si accede alla stalla;
- la variazione delle aperture;
- la presenza di un divisorio nel fienile che riduce la superficie del locale a favore di quella dell'abitazione sub. 3.

Per quanto concerne il sub. 2 risulta:

- la variazione delle aperture;
- la presenza di un piccolo vano tecnico a ridosso della cucina abusivo.

Per quanto concerne il sub. 3 risulta:

- la variazione delle aperture;
- la presenza di un vano deposito con accesso dalla cucina che in realtà è una superficie sottratta al fienile del sub. 1.

Risulta necessario demolire i volumi abusivi quali: il locale adibito ad autorimessa di mezzi agricoli a ridosso del sub. 3, i locali adibiti a conigliera e pollaio a ridosso del confine sud-est, la tettoia della porcilaia.

Inoltre risulta sanabile il vano tecnico e comunque occorre ripristinare la superficie di progetto del fienile.



È dunque necessario sanare le difformità tramite un accertamento di conformità (art. 36, D.P.R. n. 380/01) e il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria e una pratica strutturale in sanatoria dovuta alla variazione della posizione e delle dimensioni di aperture nella muratura portante.

Occorre quindi depositare presso l'Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale.

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali.

Occorre prevedere quindi:

- onorario del tecnico incaricato per la redazione della pratica edilizia relativa al Permesso di Costruire in sanatoria, della pratica strutturale in sanatoria e del Docfa circa € 4.000,00
- sanzione amministrativa, diritti di segreteria e oblazione circa € 3.000,00
- opere edili (demolizioni) circa € 6.000,00

#### 5.10. Consistenza degli immobili del sub. 1

Si precisa che al fine della determinazione della consistenza sono considerati i volumi e le superfici conformi alle concessioni edilizie sopra citate o che risulteranno legittimate con la pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto concerne il sub. 1 la superficie lorda coperta è di 550,18 mq di cui 12,20 mq sono occupati dal porticato mentre l'area esterna di pertinenza è pari a 4439 mq, la concimaia inoltre ha una superficie di 82,00 mq.

La superficie interna netta coperta totale è pari a 443,91 mq, dettagliata di seguito in forma tabellare.

<b>CORPO DI FABBRICA ADIACENTE AL SUB. 2</b>	
<b>AMBIENTE</b>	Superficie netta (mq)
<b>deposito</b>	16,73
<b>deposito</b>	13,82
<b>deposito</b>	37,00
<b>deposito mangimi</b>	23,62
<b>stalla</b>	96,37
<b>TOTALE</b>	<b>187,54</b>





<b>CORPO DI FABBRICA ADIACENTE AL SUB. 3</b>	
<b>forno</b>	7,34
<b>deposito</b>	10,13
<b>deposito macchine agricole</b>	33,53
<b>fienile</b>	55,60
<b>ripostiglio</b>	3,51
<b>TOTALE</b>	<b>110,11</b>

<b>CORPI DI FABBRICA ISOLATI</b>	
<b>porcilaia</b>	96,00
<b>pollai</b>	14,85
<b>deposito carburanti</b>	30,31
<b>pollai</b>	5,10
<b>TOTALE</b>	<b>146,26</b>

La superficie commerciale dei diversi corpi di fabbrica sono pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione con altre unità immobiliari vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

<b>CORPO DI FABBRICA ADIACENTE AL SUB. 2 (DEPOSITI)</b>			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
locali del sub.1 adiacenti al sub. 2	113,38	1	113,38
porticato	12,20	0,3	3,66
<b>TOTALE</b>			<b>117,04</b>

La superficie commerciale del corpo di fabbrica adiacente al sub.2 adibito a depositi è quindi pari a 117,04 mq.



CORPO DI FABBRICA ADIACENTE AL SUB. 2 (STALLA)			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
locali del sub.1 adiacenti al sub. 2	115,19	1	115,19
<b>TOTALE</b>			<b>115,19</b>

La superficie commerciale del corpo di fabbrica adiacente al sub.2 adibito a stalla è quindi pari a 115,19 mq.

CORPO DI FABBRICA ADIACENTE AL SUB. 3 (DEPOSITI / FIENILE)			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
locali del sub.1 adiacenti al sub. 3	127,79	1	127,79
<b>TOTALE</b>			<b>127,79</b>

La superficie commerciale del corpo di fabbrica adiacente al sub. 3 è quindi pari a 127,79 mq.

CORPO DI FABBRICA ISOLATO (PORCILAIA)			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
porcilaia	109,00	1	109,00
<b>TOTALE</b>			<b>109,00</b>

La superficie commerciale del corpo di fabbrica isolato adibito a porcilaia è quindi pari a 109,00 mq.

CORPO DI FABBRICA ISOLATO (POLLAIO)			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
pollai	18,13	1	18,13
<b>TOTALE</b>			<b>18,13</b>



La superficie commerciale del corpo di fabbrica isolato adibito a pollaio è quindi pari a 18,13 mq.

CORPO DI FABBRICA ISOLATO (DEPOSITO CARBURANTI + POLLAIO)			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
deposito carburanti	36,63	1	36,63
<b>TOTALE</b>			<b>36,63</b>

La superficie commerciale del locale adibito a deposito carburanti del corpo di fabbrica isolato adibito in parte anche a pollaio è quindi pari a 36,63 mq.

CORPO DI FABBRICA ISOLATO (DEPOSITO CARBURANTI + POLLAIO)			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
pollaio	8,00	1	8,00
<b>TOTALE</b>			<b>8,00</b>

La superficie commerciale del locale adibito a pollaio del corpo di fabbrica isolato adibito in parte anche a deposito carburanti è quindi pari a 8,00 mq.

#### 5.11. Valutazione degli immobili del sub. 1

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili del sub. 1 oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il "Prontuario dei valori unitari di costo degli elementi che concorrono alla determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare" dell'Agenzia del Territorio aggiornato a dicembre 2016 relativo ai comuni della provincia di Bari e ha effettuato indagini di mercato presso le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Gioia del Colle, dalle quali risulta quanto segue:

- il valore per locali adibiti a deposito / fienile in aziende agricole varia tra 80 e 150 € /mq;
- il valore per locali adibiti a stalla in aziende agricole varia tra 120 e 180 € / mq;



- il valore per locali adibiti a porcilaia /pollaio in aziende agricole varia tra 30 e 80 € / mq;
- il valore per superfici adibiti a concimaia in aziende agricole varia tra 10 e 30 € / mq;
- il valore per le aree esterne di pertinenza ad aziende agricole varia tra 6 e 10 € / mq.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU considerando il mediocre stato di conservazione degli immobili ha ritenuto di dover assegnare i seguenti prezzi unitari di vendita:

- **valore unitario dei locali deposito = Vud = 80 € / mq;**
- **valore unitario del locale stalla = Vus = 150 € / mq;**
- **valore unitario dei locali porcilaia / pollaio = Vup = 30 € / mq;**
- **valore unitario della superficie concimaia = Vuc = 15 € / mq;**
- **valore unitario delle aree di pertinenza esterne = Vua = 6 € / mq.**

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm1) degli immobili (sub. 1) oggetto di stima:

superficie depositi = Sd = 117,04 mq + 127,79 mq + 36,63 mq = 281,46 mq

superficie stalla = Ss = 115,19 mq

superficie porcilaia / pollaio = Sp = 109,00 mq + 18,13 mq + 8,00 mq = 135,13 mq

superficie concimaia = Sc = 82,00 mq

superficie area di pertinenza esterna = Sa = 4439 mq

$$\begin{aligned} \mathbf{Vm1} &= (\mathbf{Vud} \times \mathbf{Sd}) + (\mathbf{Vus} \times \mathbf{Ss}) + (\mathbf{Vup} \times \mathbf{Sp}) + (\mathbf{Vuc} \times \mathbf{Sc}) + (\mathbf{Vua} \times \mathbf{Sa}) = \\ &= (80 \text{ €/mq} \times 281,46 \text{ mq}) + (150 \text{ €/mq} \times 115,19 \text{ mq}) + (30 \text{ €/mq} \times 135,13 \text{ mq}) + \\ & (15 \text{ €/mq} \times 82,00 \text{ mq}) + (6 \text{ €/mq} \times 4439 \text{ mq}) = \\ &= \mathbf{€ 71.713,20} \end{aligned}$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili del sub. 1**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 71.713,20 (euro settantunomilasettecentotredici/20)**.



## 5.12. Consistenza dell'immobile sub. 2

Si precisa che al fine della determinazione della consistenza sono considerati volumi e superfici conformi alle concessioni edilizie sopra citate o che risulteranno legittimate con la pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto concerne il sub. 2 la superficie lorda coperta è di 133,00 mq di cui 44,55 mq sono occupati dal porticato.

La superficie interna netta coperta totale è pari a 60,30 mq, dettagliata di seguito in forma tabellare.

<b>SUB. 2</b>	
<b>AMBIENTE</b>	Superficie netta (mq)
<b>cucina</b>	20,64
<b>antibagno</b>	3,47
<b>bagno</b>	2,74
<b>soggiorno</b>	15,39
<b>camera da letto</b>	18,06
<b>TOTALE</b>	<b>60,30</b>

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione con altre unità immobiliari vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con altre unità immobiliari o zone di uso comune; se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%.

Per i porticati, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.



SUB. 2			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
abitazione	79,11	1	79,11
porticato	44,55	0,30 x 25 mq + 0,10 x (44,55-25) mq	9,455
vano tecnico	1,90	0,25	0,475
<b>TOTALE</b>			<b>89,04</b>

La superficie commerciale del sub. 2 è quindi pari a 89,04 mq.

### 5.13. Valutazione dell'immobile sub. 2

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il c.t.u., ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso le **agenzie immobiliari** ricadenti nel comune di Gioia del Colle, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili similari per tipologia a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse in normale stato di conservazione, varia da un minimo di € 550,00 al mq ad un massimo di € 780,00 al mq.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto c.t.u. ha considerato il pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita **Vum2 = 400,00 €/mq.**

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm2) del bene oggetto di stima:

$$Vm2 = Vum2 \times Sc2 = 400,00 \text{ €/mq} \times 89,04 \text{ mq} = \text{€ } 35.616,00$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 35.616,00 (euro trentacinquemilaseicentosedici/00).**



### 5.14. Consistenza dell'immobile sub. 3

Si precisa che al fine della determinazione della consistenza sono considerati volumi e superfici conformi alle concessioni edilizie sopra citate o che risulteranno legittimate con la pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto concerne il sub. 3 la superficie lorda coperta è di 217,00 mq di cui 51,27 mq sono occupati dal porticato.

Inoltre l'immobile è dotato di un balcone con una superficie pari a 5,20 mq e un lastrico solare praticabile con superficie di 145,92 mq.

La superficie interna netta coperta totale è pari a 128,91 mq, dettagliata di seguito in forma tabellare.

<b>SUB. 3</b>	
<b>AMBIENTE</b>	Superficie netta (mq)
<b>ingresso</b>	6,54
<b>pranzo</b>	28,95
<b>cucina</b>	9,62
<b>soggiorno</b>	24,73
<b>disimpegno</b>	3,65
<b>letto</b>	20,80
<b>bagno</b>	5,80
<b>letto</b>	22,37
<b>vano scala</b>	6,45
<b>TOTALE</b>	<b>128,91</b>

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione con altre unità immobiliari vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con altre unità immobiliari o zone di uso comune.



Per i porticati e i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, ed essendo comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

La superficie del lastrico solare praticabile essendo se non comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali va computata nella misura del 15% fino a 25 mq mentre al 5% le superfici eccedenti questo limite.

SUB. 3			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
abitazione	165,73	1	165,73
porticato	51,27	0,30 x 25 mq + 0,10 x (51,27-25) mq	10,13
balcone	5,20	0,30	1,56
lastrico solare praticabile	145,92	0,15 x 25 mq + 0,05 x (145,92 – 25) mq	9,80
<b>TOTALE</b>			<b>187,22</b>

La superficie commerciale del sub. 3 è quindi pari a 187,22 mq.

#### 5.15. Valutazione dell'immobile sub. 3

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il c.t.u., ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso le **agenzie immobiliari** ricadenti nel comune di Gioia del Colle, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili similari per tipologia a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse in normale stato di conservazione, varia da un minimo di € 550,00 al mq ad un massimo di € 780,00 al mq.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto c.t.u. ha considerato il quasi sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.





Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita **V<sub>m3</sub> = 600,00 €/mq**.

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (V<sub>m3</sub>) del bene oggetto di stima:

$$\mathbf{V_{m3} = V_{um3} \times S_{c3} = 600,00 \text{ €/mq} \times 187,22 \text{ mq} = \text{€ } 112.332,00}$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 112.332,00 (euro centododicimilatrecentotrentadue/00)**.

### **5.16. Valutazione complessiva degli immobili sub. 1 sub.2 e sub. 3**

Considerando che:

- il più probabile valore di mercato degli immobili sub. 1 è pari a V<sub>m1</sub> = € 71.713,20;
  - il più probabile valore di mercato dell'immobile sub. 2 è pari a V<sub>m2</sub> = € 35.616,00;
  - il più probabile valore di mercato dell'immobile sub. 3 è pari a V<sub>m3</sub> = €112.332,00;
- risulta che il **valore complessivo degli immobili sub. 1 sub. 2 e sub. 3** è pari a:

$$\mathbf{V_{m123} = \text{€ } 71.713,20 + \text{€ } 35.616,00 + \text{€ } 112.332,00 = \text{€ } 219.661,20}$$

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'onorario di un tecnico incaricato per la redazione della pratica edilizia in sanatoria relativa al Permesso di Costruire in sanatoria, della pratica strutturale e del Docfa;
- la sanzione amministrativa e i diritti di segreteria;
- il costo delle opere edili per le demolizioni.

Quindi:

$$\mathbf{V_{123} = \text{€ } 219.661,20 - \text{€ } (4.000,00 + 3.000,00 + 6.000,00) = \text{€ } 206.661,20}$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato complessivo da attribuire agli immobili sub. 1, sub. 2 e sub. 3**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 206.661,20 (euro duecentoseimilaseicentosessantuno/20)**.



## 6. TERRENO FG.170 P.LLA 196 DEL LOTTO 1

### 6.1. Ubicazione, caratteristiche di zona e descrizione

Il terreno in oggetto risulta intercluso, è accessibile da via Carraro dei Boscia n. 241/A attraversando la p.lla 195 (allegato n. 3, estratto di mappa).

La particella 196 confina a nord-est con le particelle 50 e 183, a est con il territorio della Provincia di Taranto, a sud con la particella 71, a ovest con la particella 195 e a nord-ovest con la particella 49.

Il terreno risulta allo stato di fatto coltivato come seminativo con la presenza di alberi di ulivo e di mandorlo con muretti a secco a segnare i confini di proprietà.

### 6.2. Destinazione urbanistica

Il terreno censito al Catasto Terreni al fg. 170 p.lla 196 in base al PRG del Comune di Gioia del Colle presenta la seguente destinazione urbanistica (allegato n. 8):

- zona agricola E2.

Il terreno ricade su:

- un'area di rilevanza naturalistica in quanto sottoposta a Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e Sito di importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi del D.P.R. n. 357/97 e Dir.92/43 CEE;
- in relazione al PPTR approvato con delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul B.U.R.P. n. 40 del 23.05.2015, ricade in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" ed è ricompreso in Ulteriori Contesti in quanto sito di rilevanza naturalistica S.I.C. e Z.P.S..

Secondo le norme tecniche di attuazione del PRG, come riportato nell'art. 20, le zone agricole E/2 sono prevalentemente destinate all'esercizio delle attività boschive ed agricole e di quelle connesse alle predette attività.

In tali zone sono consentite le costruzioni:

- di case di abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcili, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici e simili;
- costruzioni adibite alle lavorazioni dei prodotti delle attività di queste zone ed all'esercizio delle necessarie macchine.

In tali zone il PRG si attua attraverso intervento diretto su una superficie minima di intervento  $S_m = 6.000$  mq, applicando i seguenti indici e parametri:

- 1) per le case di abitazione per gli addetti alla conduzione, alla coltivazione ed all'esercizio dell'azienda agricola:



- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
- H = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;

2) per le altre costruzioni consentite:

- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,1 mc/mq;
- H = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;
- Dc = distanza dai confini = H/2
- Ds = per le distanze dalle strade valgono le norme di cui al D.M. n. 1404 del 68 ed in ogni caso si applicano i valori non inferiori a 10 ml.

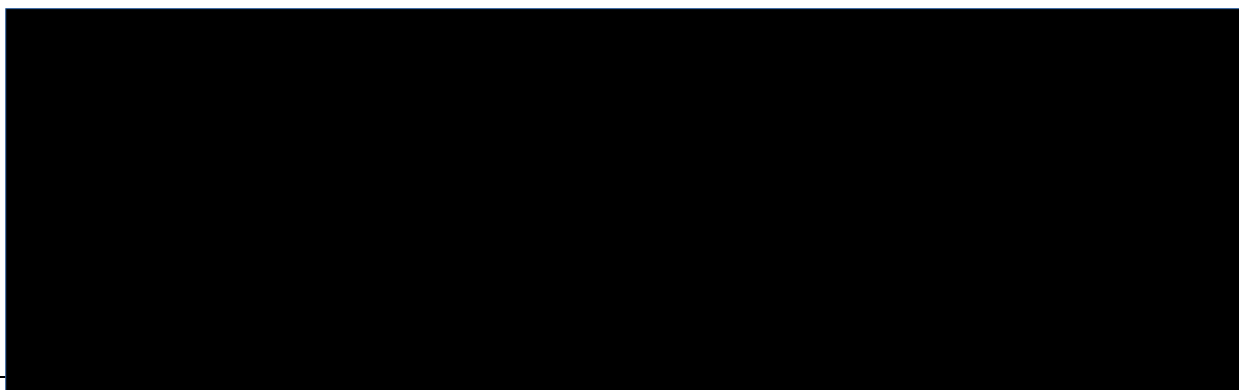
Per la realizzazione di insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e zootecnia, si possono superare i valori precedentemente fissati per l'indice di fabbricabilità fondiaria, applicando la procedura di deroga di cui alla Legge 06.08.1967 n.765, art. 16 e alla L.R. del 31.05.1980 n. 56 art. 30.

### **6.3. Stato di possesso del terreno**

Il terreno al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla sig.ra RICCI Rosa, eseguita, la quale risulta affittuaria dello stesso come da contratto di fittanza agraria (allegato n. 13) registrato all'Agenzia delle Entrate il 26.07.2013 al n. 7133, nel quale il terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.la 196 è menzionato con il vecchio identificativo catastale fg.170 part.la 51.

### **6.4. Corrispondenza tra il terreno pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotta dal creditore precedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegati nn. 5-10), e dall'atto di donazione (allegato n. 6) risultano i seguenti titoli di provenienza.



Dalle visura storiche del 11.09.2018 il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 170, p.lla 196, risulta in ditta a:

## 6.5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul terreno

### 6.5.1. Vincoli ed oneri giuridici del terreno (fg. 170 p.lla 196) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** del 14.04.2016 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 15772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1853 del 08.03.2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- **TRASCRIZIONE** del 13.04.2018 - Registro Particolare 12197 Registro Generale 16610 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3396 del 29.03.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'iscrizione e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.11.2018, (allegato n. 10).



Si precisa che il terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.la 196 aveva come vecchio identificativo catastale fg.170 p.la 51.

#### **6.5.2. Vincoli ed oneri giuridici del fg. 170 p.la 51 che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **TRASCRIZIONE** del 12.11.2014 - Registro Particolare 28178 Registro Generale 37120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 4517 del 15.07.2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione sopra citata risulta dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.11.2018, dalla quale è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sui beni in esame (allegato n. 10).

#### **6.5.3. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul terreno fg. 170 part. 196 oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- vi è esistenza di usufrutto, come già precedentemente menzionato, a favore della sig.ra LAGRAVINESE Angela.

#### **6.6. Consistenza**

Ai fini della consistenza del terreno si considera quanto riportato nel paragrafo "2.1. Identificazione catastale":

- superficie del terreno censito al foglio 170 particella 196: 1 ha 22 are 54 ca.

#### **6.7. Valutazione del terreno**

La stima del valore del terreno è stata effettuata confrontando la classe del terreno con il valore agricolo medio fornito dall'Agenzia delle Entrate di Bari pubblicato sul BUR il



24.09.2015 secondo il quale, per terreni in agro di Gioia del Colle e per le tipologie oggetto della presente stima, è:

- seminativo:  $V_{\text{seminativo}} = 7.400,00 \text{ €/Ha}$ .

- superficieterreno:  $St_{\text{terreno}} = 1,2254 \text{ Ha}$ ;

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{seminativo}} \times St_{\text{terreno}} = 7.400,00 \text{ €/Ha} \times 1,2254 \text{ Ha} = \text{€ } 9.067,96$$

Sulla scorta delle suddette valutazioni si stima che il valore del terreno è pari a:

$$V_{\text{terreno}} = \text{€ } 9.067,96$$

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato lo stato di fatto del terreno.

Tutto ciò premesso, ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire al terreno**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali risulta essere di **€ 9.067,96 (euro novemilasessantasette/96)**.

## **7. STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI FG. 170 P.LLA. 195 SUB. 1-2-3 E FG.170 P.LLA 196**

Il più probabile valore di mercato degli immobili è dato dalla somma del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili sub. 1, sub. 2, sub. 3 e del più probabile valore di mercato da attribuire al terreno e quindi:

$$V = V_{123} + V_{\text{terreno}} = \text{€ } 206.661,20 + \text{€ } 9.067,96 = \text{€ } 215.729,16$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili fg. 170 p.lla 195 sub. 1-2-3 e fg. 170 p.lla 196** oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 215.729,16 (euro duecentoquindicimilasettecentoventinove/16)**.

## **8. STIMA DEL LOTTO 1**

Dal più probabile valore di mercato complessivo degli immobili fg. 170 part. 195 sub. 1-2-3 e fg. 170 part. 196 occorre determinare il valore della nuda proprietà.



Per il calcolo della stessa si fa riferimento alla Tabella 2018 dei Coefficienti di Usufrutto e Nuda Proprietà come da decreto interdirigenziale del 20 dicembre 2017 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017) che ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,30% (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2017, in G.U. n.292 del 15.12.2017) in vigore dal 1° gennaio 2018.

Facendo riferimento quindi alla Tabella di seguito riportata:

<b>Età usufruttuario o del beneficiario (anni compiuti)</b>	<b>Usufrutto %</b>	<b>Nuda Proprietà %</b>
Da 0 a 20	95,25	4,75
Da 21 a 30	90,00	10,00
Da 31 a 40	84,75	15,25
Da 41 a 45	79,50	20,50
Da 46 a 50	74,25	25,75
Da 51 a 53	69,00	31,00
Da 54 a 56	63,75	36,25
Da 57 a 60	58,50	41,50
Da 61 a 63	53,25	46,75
Da 64 a 66	48,00	52,00
Da 67 a 69	42,75	57,25
Da 70 a 72	37,50	62,50
Da 73 a 75	32,25	67,75
Da 76 a 78	27,00	73,00
Da 79 a 82	21,75	78,25
Da 83 a 86	16,50	83,50
Da 87 a 92	11,25	88,75
Da 93 a 99	6,00	94,00

e per l'età dell'usufruttuaria sig.ra LAGRAVINESE Angela nata a Gioia del Colle (BA) il 06.02.1935 ovvero 83 anni compiuti, il valore della nuda proprietà degli immobili in oggetto è pari a :

$$\text{Vlotto1} = \text{€ } 215.729,16 \times 83,50\% = \text{€ } 180.133,85$$



Quindi il più probabile di mercato del lotto 1 è pari a € 180.133,85 (euro centottantamilacentotrentatre/85).

Dal valore di mercato del lotto 1 ricavato occorre quindi detrarre l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15%, per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

$$€ 180.133,85 \times 0,85 = € 153.113,77$$

## 9. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Il valore del lotto 1, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 153.113,77, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 153.000,00 (euro centocinquantatremila/00).**

Si precisa inoltre che la vendita degli immobili non è soggetta ad IVA.

## 10. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 22.11.2018

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone





## **Elenco allegati**

1. Comunicazioni alle parti
2. Verbale di sopralluogo
3. Estratti di mappa
4. Planimetrie catastali
5. Visure storiche catastali
6. Atto di donazione e di atto di compravendita
7. Certificati contestuali di stato di famiglia residenza e estratto di matrimonio degli esecutati
8. Certificati di destinazione urbanistica dei terreni
9. Copie delle pratiche edilizie degli immobili
10. Ispezioni ipotecarie
11. Elaborati grafici
12. Rilievo fotografico
13. Contratto di fittanza agraria
14. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
15. Nota spese e competenze

