

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott.ssa Chiara Cutolo

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 324/2021

CREDITORE PROCEDENTE

Penelope SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, C.F.04934510266, rappresentata da
Intrum Italy S.p.A., C.F.10311000961, in persona del procuratore Dott.ssa Maria Fiore,
rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Giammaria, elettivamente domiciliata presso il suo studio in Bari

DEBITORI

Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED]

PERIZIA DEL CTU

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. IDENTIFICAZIONE	10
4. STATO DI POSSESSO.....	11
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	12
5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA	13
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	14
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	15
7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE.....	15
8. DIVISIBILITÀ.....	16
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA.....	17
10. PERIZIA LOTTO 1	18
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	18
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	20
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	24
11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	25

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 13/05/2021 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 26/06/2021 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 324/2021, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Palo del Colle (BA), in Corso Vittorio Emanuele n. 156, piano 2 – S1, Lotto B, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 10, particella 522, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 118 mq, rendita € 397,67 (Allegato 1).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 14/10/2021, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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 quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- *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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti questi preliminari controlli 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*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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, verifici 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, verifici 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 Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi,*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 regolamentazione 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 insolite; 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 alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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.*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

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

- a)** *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*
- b)** *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 13/05/2021;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26/06/2021;
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco;
- Nota di trascrizione, Presentazione n.7 del 20/07/2021, Registro generale n. 36403, Registro particolare n. 26986.

Si sono, innanzitutto, verificati i contenuti della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente. Dall'analisi della documentazione si è riscontrato che la certificazione notarile depositata dal creditore procedente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 20/07/2021.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, avvenuto in data 13/12/2021, con la presenza del custode nominato dal Giudice Avv. Alessandro De Feo. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile oggetto del procedimento. Si allega alla presente relazione il verbale di sopralluogo redatto dal custode Avv. Alessandro De Feo (*Allegato 2*).

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Palo del Colle, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici dell'Archivio Notarile Distrettuale di Bari, per reperire l'atto di proprietà relativo

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

all'immobile oggetto del procedimento;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Palo del Colle per reperire lo stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti eseguiti.

3. IDENTIFICAZIONE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Palo del Colle (BA), in Corso Vittorio Emanuele n. 156, distinto al catasto urbano di detto Comune con **foglio 10, particella 522, subalterno 4**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita 397,67 €, con Atto Rep. N. 46066 del 02/03/2004 a firma dal Notaio Oliva Luigi (**Allegato 3**), risulta essere stato venduto dai Sig.ri

e

entrambi in qualità di proprietari dell'immobile, a favore degli attuali proprietari identificati come segue:

- **Sig.** [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di ½ in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED].
- **Sig.ra** [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di ½ in regime di comunione dei beni con il Sig. [REDACTED].

Inoltre, il sottoscritto ha recuperato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palo del Colle, i certificati di stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio riguardanti i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; dall'esame della documentazione reperita, si è riscontrata l'unione in matrimonio dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], i quali risultano essere coniugati dal giorno (Allegato 4).

4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, in seguito a richiesta (*Allegato 5*) presentata presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), riguardo la presenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome dei soggetti debitori, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con riferimento all’immobile oggetto del procedimento, ha riscontrato (*Allegato 5*) che l’immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Palo del Colle con Foglio 10, Particella 522, Subalterno 4, attualmente non risulta essere oggetto di contratti di locazione.

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'Atto Rep. n. 46066 del 02/03/2004 a firma del Notaio Oliva Luigi (*Allegato 3*), si è rilevato che il fabbricato di cui risulta far parte l'immobile oggetto del procedimento, è stato edificato in periodo antecedente al 1967.

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle, al fine di reperire eventuale documentazione attestante la presenza di titoli abilitativi rilasciati in seguito alla realizzazione del fabbricato, con riferimento all'immobile oggetto della presente perizia. Non si è rilevata la presenza di alcuna documentazione tecnica attestante la sussistenza di titoli edilizi riferiti all'immobile in esame.

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha tuttavia rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale dell'immobile (*Allegato 8*).

Innanzitutto, si è rilevata la presenza di una veranda a chiusura del balcone collegato con la zona giorno (*foto 6, 7, 17, 18 e 20, Allegato 9*), per la cui realizzazione non si è avuta evidenza di alcun rilascio di autorizzazione o licenza edilizia, né tantomeno risulta la presenza di tale struttura sulla planimetria catastale dell'immobile.

Inoltre, si è preso atto dell'assenza del muro interno divisorio che, come riportato sulla planimetria catastale dell'immobile, dovrebbe separare le due camere situate alla destra dell'ingresso dell'abitazione, che invece si presentano come uno spazio unico accessibile da un unico ampio ingresso dotato di un arco sovrastante a semicerchio (*foto 11-13, Allegato 9*). Si allega alla presente perizia la planimetria, redatta dal sottoscritto, riportante lo stato dei luoghi riscontrato (*Allegato 6*).

Pertanto, al fine di sanare tale difformità, si ritiene che, per quanto riguarda l'assenza del tramezzo, che comporta una diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile, sia necessario presentare presso il Comune di Palo del Colle una C.I.L.A. in Sanatoria ed effettuare un aggiornamento della planimetria catastale in modo tale da adeguare l'elaborato planimetrico allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda invece la presenza della veranda, si ritiene che si debba procedere con la rimozione della struttura e al ripristino della situazione precedente alla sua realizzazione.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

Posto quanto sopra, il sottoscritto ritiene che, al fine del raggiungimento della conformità edilizia dell'immobile oggetto del procedimento, sarà necessario sostenere un costo complessivamente pari a € 3.000,00 tra oneri tecnici e costi di lavori.

Della predetta condizione il CTU terrà conto nelle caratteristiche intrinseche che concorrono a determinare la valutazione dell'immobile.

6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo presso l'immobile e come riportato anche sul verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Alessandro De Feo in qualità di Custode nominato dal Giudice (*Allegato 2*), ha preso atto che l'unità immobiliare oggetto del procedimento risulta essere parte di un edificio ad uso residenziale composto da quattro unità abitative non costituite in condominio.

Di conseguenza, non vi sono spese insolute di natura condominiale e altri oneri gravanti sull'immobile oggetto del procedimento.

7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento notificato in data 26/06/2021), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 7a, 7b e 7c*), è emerso che, a carico dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

- 1. Iscrizione del 08/03/2004** – Registro particolare n. 2165 Registro generale n. 11166. (*Allegato 7d*).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- 2. Trascrizione del 20/07/2021** – Registro particolare n. 26986, Registro generale n. 36403 (*Allegato 7e*).

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle formalità gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

- 1. Iscrizione del 08/03/2004** – Registro particolare n. 2165, Registro generale n. 11166;
- 2. Trascrizione del 20/07/2021** – Registro particolare n. 26986, Registro generale n. 36403.

Per la cancellazione delle suddette formalità dovranno essere sostenute i seguenti costi:

- **Immobile Foglio 10, Particella 522, Subalterno 4: € 329,00**
 - Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 1: € 35,00;
 - Cancellazione trascrizione di cui al punto 2: € 294,00.

8. DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare identificata nei precedenti paragrafi risulta identificabile in un unico lotto di seguito riportato:

❖ LOTTO 1

Immobile adibito ad uso abitazione civile sito in Palo del Colle, in Corso Vittorio Emanuele n. 156, distinto in catasto urbano al **foglio 10, particella 522, subalterno 4**, piani 2 – S1 (Lotto B), categoria A/3, rendita catastale € 397,67, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiunglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Palo del Colle (BA), Fg.10 Part.522 Sub.4	2	3,00	Abitazione	93,50	1	93,50
	2	-	Abitazione (balconi)	10,00	*	3,00
	S1	2,40	Locali deposito	43,00	**	21,50
TOTALE				146,50		118,00
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.						
** "Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.						

10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN PALO DEL COLLE, IN CORSO VITTORIO EMANUELE N. 156, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 10, PARTICELLA 522, SUBALTERNO 4.

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In *Allegato 8* è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricato	10	522	4	A/3	3	2 - S1	5,5 vani	118 mq	397,67 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione, con annessi locali al piano seminterrato, situata al secondo piano di un edificio residenziale sito nel Comune di Palo del Colle, in Corso Vittorio Emanuele n. 156, a sua volta compreso all'interno di un complesso residenziale comprendente altri due edifici, distinti al catasto urbano con foglio 10, particelle n.523-524. Il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento risulta essere confinante con Corso Vittorio Emanuele e con altre proprietà, distinte al catasto del Comune di Palo del Colle con foglio 10, particelle n.119-262-1723.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al secondo piano di un edificio residenziale sito in Palo del Colle, sviluppato su tre livelli e accessibile da Corso Vittorio Emanuele, precisamente dal civico n. 156 (*foto 1-7, Allegato 9*). L'ingresso dell'abitazione (*foto 10, Allegato 9*) è situato sulla sinistra in corrispondenza del pianerottolo al secondo piano, raggiungibile esclusivamente tramite scala comune (*foto 8 e 9, Allegato 9*). L'abitazione presenta all'interno un disimpegno d'ingresso centrale (*foto 11, Allegato 9*), dal quale è possibile accedere, sulla destra, alla zona giorno (*foto 12-16, Allegato 9*), che si presenta come spazio unico, con zona soggiorno con camino su un lato, e cucina con angolo cottura sull'altro lato; la zona giorno è collegata ad un balcone, con angolo ripostiglio dotato di lavabo e con affaccio sul lato posteriore dell'edificio (*foto 17-20, Allegato 9*). Sulla sinistra rispetto al disimpegno d'ingresso, invece, ci sono due camere da letto (*foto 21-24, Allegato 9*), di cui una collegata al balcone con affaccio sul prospetto principale dell'edificio. In

fondo al corridoio, in posizione frontale rispetto all'ingresso dell'abitazione, vi è la presenza di un bagno (**foto 25, Allegato 9**). Il lotto comprende anche due locali ad uso deposito situati al piano seminterrato dell'edificio, uno accessibile attraverso il vano scala interno (**foto 27-29, Allegato 9**), l'altro per mezzo di una porta esterna situata sul lato opposto rispetto al prospetto principale dell'edificio (**foto 30 e 31, Allegato 9**). Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, sia l'abitazione che i locali al piano seminterrato e le aree comuni dell'edificio si presentano in normali condizioni di manutenzione.

▪ **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

- *Strutture portanti verticali:* pilastri in c.a.;
- *Copertura:* solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne:* tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate; alla base dell'edificio vi è un rivestimento in pietra ruvida (**foto 2, 3, 4, 6 e 7, Allegato 9**);
- *Pareti interne:* tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* l'abitazione presenta, nelle varie stanze, pavimentazione in piastrelle a forma quadrata di colore chiaro; alcune pareti delle stanze sono rivestite in parte con carta da parati; le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle (**foto 25, Allegato 9**);
- *Infissi esterni:* all'ingresso dell'abitazione vi è una porta blindata in legno (**foto 10, Allegato 9**); le finestre dell'abitazione hanno telaio in pvc (**foto 15, 22 e 24, Allegato 9**); il locale al piano seminterrato con accesso da scala interna è dotato di finestra con telaio in acciaio a doppia anta (**foto 29, Allegato 9**);
- *Infissi interni:* porte in legno; il bagno presenta una porta in legno scorrevole in parte vetrata (**foto 11, Allegato 9**);
- *Impianti tecnologici:* l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante), di impianto di riscaldamento, con caldaia installata in sul balcone della zona giorno (**foto 18 e 19, Allegato 9**) e terminali in tutte le stanze, e di impianto di condizionamento dell'aria, composto da uno split posto nella zona giorno (**foto 12 e 16, Allegato 9**); l'abitazione è dotata anche di impianto citofonico; il contatore dell'energia elettrica si trova in corrispondenza della porta d'ingresso (**foto 26, Allegato 9**).

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

➤ **Comparativo A1**

A Palo del Colle, in Via Binetto, nei pressi della stazione ferroviaria, in vendita ampio appartamento situato al piano rialzato di un residence, composto da un salone, da tre camere da letto, una cucina abitabile con esposizione esterna e da un bagno. L'immobile è dotato di doppia esposizione con balconi. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 120 mq.

Prezzo di Vendita: € 155.000,00

➤ **Comparativo A2**

A Palo del Colle, in Via Torquato Tasso, in zona centrale, in vendita ampio appartamento al primo piano di un elegante stabile condominiale, composto da un disimpegno d'ingresso, da un'ampia zona giorno, con cucina adiacente al salone con affaccio al balcone interno, da tre camere da letto, da un bagno con antibagno funzionale come vano lavanderia e da un comodo ripostiglio. L'immobile gode di ottima luminosità e buona areazione essendo dotato di doppia esposizione. L'immobile ha superficie commerciale pari a 122 mq.

Prezzo di Vendita: € 149.000,00 €

➤ **Comparativo A3**

A Palo del Colle, in Viale Italia, in vendita immobile, con ingresso indipendente, situato al secondo piano di un edificio residenziale, composto da un'ampia zona giorno, con cucina abitabile con esposizione su balcone interno e doppio servizio, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio. L'immobile si presenta in buone condizioni e gode di ottima luminosità ed areazione vista la doppia esposizione. La superficie commerciale complessiva è pari a 115 mq.

Prezzo di Vendita: € 170.000,00

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Palo del Colle	Palo del Colle	Palo del Colle	Palo del Colle
Valore Mercato (€)	-	155000,00	149000,00	170000,00
Superficie Commerciale (mq)	118,00	120,00	122,00	115,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1291,67	1221,31	1478,26

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: PALO DEL COLLE - Fascia/Zona: Periferica Codice di zona: D1 Microzona catastale n: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico	
Min	Max
850,00	1200,00
Valore Medio	1025,00

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra €/mq 850,00 ed €/mq 1.200,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
Molto buono	Ottimo	Molto buono	
0,95	1	0,9	0,95

Caratteristiche Intrinseche:

Aree esterne o spazi esterni	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
Molto Buono	Molto Buono	Molto Buono	Molto Buono	
0,95	0,95	0,95	0,9	0,94

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,89** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **€/mq 1.250,00**.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
118,00	1250,00	0,89	131.367,19

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato dell'immobile (Abitazione)	€	131.367,19
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	19.705,08
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	111.662,11
Che si arrotonda a		€ 112.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1		€ 112.000,00

Bitonto, 08/10/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 324/2021
- b) **Proprietà:**
- Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);
 - Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietario in misura di 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
- c) **Ubicazione:** Comune di Palo del Colle (BA), Corso Vittorio Emanuele, n. 156.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un'abitazione situata al piano secondo di uno stabile residenziale compreso all'interno di un complesso residenziale nel Comune di Palo del Colle, con accesso da Corso Vittorio Emanuele, civico n. 156, con annessi locali ad uso deposito al piano seminterrato dello stabile; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 118 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito nel Comune di Palo del Colle (BA), Corso Vittorio Emanuele n. 156, piano 2 – S1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10, particella 522, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita € 397,67.
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile risulta far parte di un edificio realizzato in periodo antecedente al 1967; in fase di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile, alcune sono sanabili (diversa distribuzione spazi interni) per mezzo di presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria, altre non sono sanabili (veranda); è necessario inoltre aggiornare la planimetria catastale dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 112.000,00 (centododicimila/00)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg.10, Part.522, Sub.4;
- 2) Verbale di sopralluogo datato 13.12.2021;
- 3) Atto Rep. 46066 del 02.03.2004 del Notaio Oliva Luigi;
- 4) Certificati di stato civile ed estratto dell'atto di matrimonio dei Sig.ri ██████████ e ██████████;
- 5) Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 6) Planimetria stato dei luoghi piano secondo dell'immobile Fg.10, Part.522, Sub.4;
- 7a) Ispezione ipotecaria su Sig.ra ██████████;
- 7b) Ispezione ipotecaria su Sig. ██████████;
- 7c) Ispezione ipotecaria su immobile Fg.10, Part.522, Sub.4;
- 7d) Iscrizione del 08.03.2004, R.G. 11166, R.P. 2165;
- 7e) Trascrizione del 20.07.2021, R.G. 36403, R.P. 26986;
- 8) Planimetria castale dell'immobile Fg.10, Part.522, Sub.4;
- 9) Documentazione Fotografica Lotto 1.