

T R I B U N A L E   O R D I N A R I O   D I   B A R I

---

ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E  
SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP.

CONTRO

Reg. Gen. n. 423/2015

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Antonio RUFFINO

R E L A Z I O N E



C. T. U. Arch. Nicola BAGNATO - Corso G. Mazzini n. 11 70123 BARI  
arc.nicobagnato@gmail.com - n.bagnato@pec.archrm.it  
Tel. 080 5219091 - Cell. 3208664828



## 1. PREMESSA

### 1.1 Nomina CTU

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio RUFFINO nell'udienza del 11.11.2015 ha nominato il sottoscritto arch. Nicola Bagnato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari Soc. Coop. contro  
Reg. Gen. n.  
423/2015.

Nel corso dell'udienza il CTU ritirava il Verbale di giuramento dell'esperto e successivamente per via telematica ritirava la documentazione ipo-catastale, accedendo al portale del Tribunale di Bari.

### 1.2 Quesiti posti dal Giudice al CTU

Il Giudice dell'esecuzione Dr. Antonio RUFFINO ha posto al sottoscritto CTU i seguenti quesiti, come elencati nel verbale di giuramento dell'esperto:

**1. Controlli** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o no ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

**2. Fissi** l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax avendo cura di depositare, unitamente alla relazione, la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

**3. Provveda**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

**a.** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**b.** all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito



col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

**c.** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.

**3. Rediga** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

**a)** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

**b)** la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

**c)** indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

**d)** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo: ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa, che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della



perita senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

**2. per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- difformità urbanistico - edilizie;
- difformità catastali;

**3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- eventuali cause in corso;

**f) la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, **effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti,** nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:



a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

**g)** in particolare, trattandosi di **immobile abusivo** stabilisca se sia **sanabile** ex art. 36 del t. u. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o l'indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. Att. C.p.c.; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01);

h) nel caso si tratti di **pignoramento di quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

**5. Alleghi** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**6. DEPOSITI** telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:

a) la perizia, epurata delle generalità del debitore (nome file: Perizia di stima del lotto);

b) la planimetria (nome file: Planimetria del lotto..)

c) le fotografie, ove possibile (nome file: Foto del lotto..)

**7. Depositi** telematicamente la relazione e tutti gli allegati e ne invii copia ai creditori e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax, o posta ordinaria), almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti;

**8. Invii**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore /anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

**9. Intervenga** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.

**10 Acquisisca** direttamente presso i competenti **uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle



trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo **lo autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso in specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

**11.** In caso di ostacoli per accedere all'immobile, ne **INFORMI** il GE e il creditore procedente, ai fini dell'eventuale nomina del custode giudiziario.

**12. Riferisca** immediatamente al GE di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata **che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

**13. Formuli** tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che, in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, si provvederà, in sede di liquidazione, alla riduzione di un  $\frac{1}{4}$  del compenso e non si terrà conto, nel calcolo del compenso, del periodo successivo alla scadenza, ex art. 52 del DPR n. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

### **1.3 Operazioni peritali**

Il CTU, a seguito del giuramento in data 11.11.2015, come disposto nel Verbale di giuramento dell'esperto, inviava entro i 20 giorni con r/a le comunicazioni di inizio operazioni peritali agli esecutati signori

Le operazioni peritali sono iniziate presso i beni pignorati, siti in Monopoli (BA) alla Contrada Romanelli n. 291/A, il 12.02.2016 alle ore 11, alla presenza della signora \_\_\_\_\_, e si sono concluse alle ore 12,30.

Le operazioni sono consistite nella presa visione dello stato dei luoghi dei beni pignorati, alla ripresa fotografica degli stessi, al confronto con le planimetrie catastali richieste dal CTU, ad alcune misurazioni.

Al primo sopralluogo sono susseguiti altri sopralluoghi ed accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Monopoli e dell'agenzia del Territorio - Servizi Pubblicità Immobiliare e Catasto e altri uffici competenti al fine di reperire la documentazione necessaria per adempiere agli accertamenti

Alla conclusione dell'analisi della documentazione prodotta nel corso dei sopralluoghi, della documentazione contenuta nel fascicolo ipocatastale telematico, della documentazione reperita presso gli uffici competenti e quella reperita in ulteriori accertamenti e verifiche, è stata redatta la presente perizia.



## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

### 2.1 Documentazione ipocatastale agli atti

A seguito del giuramento nell'udienza del 11.11.2015 il sottoscritto CTU ritirava per via telematica la documentazione ipocatastale presente agli atti relativa al procedimento in oggetto, costituita, tra l'altri, da:

Atto di pignoramento eseguito dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del 07.05.2015 numero di repertorio 2628 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello - Società Cooperativa Srl, contro

Certificazione Notarile (ex Art. 567, secondo comma, C.p.c.), redatta dalla dottoressa Anna Calvelli notaio in Rende con studio alla Via Trieste n. 1 in data 13 luglio 2015.

Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 07.05.2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.07.2015 R.G. n. 26776 e R.P. n. 20662.

### 2.2 Descrizione dei beni pignorati

I beni pignorati, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, sono così individuati e descritti nei succitati atti, come di seguito riportato.

Nell'atto di pignoramento del 07.05.2015, i beni pignorati sono così descritti:

*“Quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_, quota pari a 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_ del seguente immobile, con le pertinenze e frutti relativi:*

- *Fabbricato sito in Monopoli in località Romanelli n. 291/A comprendente un'abitazione di quattro vani ed accessori a piano rialzato, con pertinenziali locali deposito a piano terra, il tutto con circostante pertinenziale attinenza scoperta, della estensione complessiva, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1660 e circostante fondo rustico di circa ha 1.04.61, per un'estensione complessiva di circa ha. 1.21.21.*

*L'immobile è riportato in catasto*

- *foglio 130 mappale 295, categ. A/7, classe 4, vani 7;*
- *foglio 130, mappale 294, seminativo di 4<sup>^</sup>, di ha 1.04.61, R.D. 31.383. R.A. 36.613”.*

Nella Certificazione Notarile del Notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015 i beni pignorati vengono descritti nel seguente modo:

**“DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI:**

*Comune di Monopoli (BA).*

*NCEU - Foglio 130, particella 295, sub 1, categoria A/3, classe 6, rendita euro 735,95, contrada Romanelli n. 291 A, piano T;*

*NCEU - Foglio 130, particella 295, sub 2, categoria D/7, rendita € 3.626,00 contrada Romanelli n. 291 A piano T;*

- *Foglio 130, particella 437 (ex particella 294):*





- costruzioni realizzate in totale difformità non sanabili e pertanto soggette a demolizione:  
tettoia in ferro mq. 285,00;  
deposito mq 100,00 + tettoia mq 40,00;  
rimessa mq 80;  
ampliamento abitazione 3 vani = mq 44.

### **2.3 Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore**

Riguardo la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori, nella Certificazione Notarile del notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015, viene attestato quanto segue:

*“Io sottoscritta dottoressa Anna Calvelli, Notaio in Rende con studio alla Via Trieste n. 1, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, consultati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, attesto quanto segue:*

#### **DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO**

*Comune di Monopoli (BA):*

- *NCEU Foglio 130, particella 295, cat. A/7, consistenza 7 vani, località Romanelli;*
- *NCT Foglio 130, particella 294, ettari 01, are 04, centiare 61, località Romanelli.*

#### **DISCORDANZE TRA NOTA E TITOLO DI PIGNORAMENTO**

*Nulla*

#### **STORIA IPOTECARIA**

*Alla data del 13 luglio 2015:*

*i beni di cui sopra risultano di proprietà dei signori  
, per la quota pari ad 1/2 ciascuno di nuda proprietà; e dei  
signori , per la quota pari ad  
1/2 ciascuno di usufrutto, per essere loro pervenuti da  
, giusta compravendita per atto a rogito del  
notaio Roberto Carino dell'11 dicembre 1998, trascritto a Bari il 14 dicembre  
1998 ai nn. 27080 R.P. e 39348 R.G.  
Pervennero a , sopra generalizzato, da  
, giusta compravendita per atto a rogito del  
notaio Roberto Carino dell'11 marzo 1989, trascritto a Bari il 14 aprile 1989 ai  
nn. 12495 R.P. e 15307 R.G.”.*

**Nota del CTU:** Sulla base di quanto attestato nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Anna Calvelli in data 13 luglio 2015, i beni pignorati individuati nell'atto di pignoramento sono di proprietà dei debitori eseguiti nelle rispettive quote di proprietà.



## 2.4 Corrispondenza del bene pignorato con la consistenza e i dati catastali del bene

In merito alla corrispondenza del bene pignorato con la consistenza e i dati catastali del bene, come già detto al punto 2.2, nell'atto di pignoramento viene riportata la seguente identificazione catastale dei beni pignorati:

- *Fabbricato sito in Monopoli in località Romanelli n. 291/A comprendente un'abitazione di quattro vani ed accessori a piano rialzato, con pertinenziali locali deposito a piano terra, il tutto con circostante pertinenziale attinenza scoperta, della estensione complessiva, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1660 e circostante fondo rustico di circa ha 1.04.61, per un'estensione complessiva di circa ha 1.21.21.*

*L'immobile è riportato in catasto*

- *foglio 130 mappale 295, categ. A/7, classe 4, vani 7;*
- *foglio 130, mappale 294, seminativo di 4<sup>^</sup>, di ha 1.04.61, R.D. 31.383. R.A. 36.613”*

cioè l'identificazione catastale esistente al momento della stipula del mutuo, e pertanto precedente alla presentazione del DOCFA del 9.03.2011 per mezzo del quale le particelle 295 e 294 sono state variate nello stato attuale (particelle 295 sub 1 e 295 sub 2 e particella 437), variazione che tuttavia è stata riportata nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 07.05.2015 e nella Certificazione Notarile del Notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015, in quanto evidentemente le relative visure catastali sono state realizzate dopo il DOCFA del 2011.

In pratica, a seguito del DOCFA del 9.03.2011 la originale particella 295 indicata nell'atto di pignoramento viene variata nel Catasto Fabbricati nella particella 295 sub 1 relativa all'effettiva consistenza dell'abitazione esistente e particella 295 sub 2 relativa agli altri fabbricati, e anche nelle relative planimetrie catastali delle particelle 295 sub 1 e sub 2 vengono riportate tutte le effettive consistenze dell'abitazione e degli altri fabbricati, inoltre vengono variate le superfici delle particelle secondo le loro rispettive effettive dimensioni, infatti nel Catasto Terreni la particella 295, su cui insistono abitazione e gli altri fabbricati, da mq 1.660 diventa di mq 6.125, mentre la particella 294 viene variata in 437 e la superficie precedente di ha 1.04.61 diventa di are 59.96, senza variare comunque il totale della superficie complessiva di ha 1.21.21 risultante dalla somma delle due precedenti particelle 295 e 294 riportate nell'atto di pignoramento e nelle visure precedenti al DOCFA del 2011.

**Nota del CTU:** Riguardo la corrispondenza dei dati contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, come sopra trattato, risulta che i dati catastali dei beni pignorati riportati nell'atto di pignoramento, derivanti dal contratto di mutuo del 11.12.1998 stipulato dai signori con la Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari soc. coop., sono stati successivamente variati per mezzo del DOCFA del 9.03.2011 nell'attuale situazione catastale, onde per cui non risulta variata la superficie complessiva delle particelle variate rispetto la superficie complessiva delle particelle originarie, ma risulta variata la consistenza dell'abitazione, precedentemente indicata “abitazione di 4 vani e pertinenziali locali deposito al piano terra”, mentre nella



nuovi dati catastali (visure e planimetrie) viene riportata la effettiva consistenza dell'abitazione e degli altri locali.

Tuttavia nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Anna Calvelli in data 13 luglio 2015 e nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono riportate le particelle dei beni pignorati così come sono state variate a seguito del DOCFA del 2011, con le effettive superfici delle particelle e consistenze delle relative costruzioni su cui insistono, corrispondenti a quanto effettivamente esistente.

Si ritiene pertanto che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondo comunque agli attuali dati catastali, consistenza e proprietà degli esecutati, nelle rispettive quote di proprietà, in quanto **nello stato attuale sono state variate le particelle originarie 295 e 294 con le particelle 295 sub 1 e 2 e 437 riportanti l'effettivo stato di fatto comunque già esistente delle costruzioni presenti e delle superfici su cui insistono**, infatti la somma complessiva totale delle superfici tra coperto e scoperto rimane sempre di ha 1.21.21, come comunque attestato nella Certificazione Notarile e nella trascrizione dell'atto di pignoramento.



### 3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Riguardo la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente, verificando in particolare se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, nella Certificazione Notarile del notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015 viene attestato quanto segue:

*“STORIA IPOTECARIA*

*Alla data del 13 luglio 2015:*

*i beni di cui sopra risultano di proprietà dei signori*

*, per la quota pari ad ½ ciascuno di nuda proprietà; e dei signori , per la quota pari ad ½ ciascuno di usufrutto, per essere loro pervenuti da , nato a*

*, giusta compravendita per atto a rogito del notaio Roberto Carino dell'11 dicembre 1998, trascritto a Bari il 14 dicembre 1998 ai nn. 27080 R.P. e 39348 R.G.*

*Pervennero a , sopra generalizzato, da*

*, giusta compravendita per atto a rogito del notaio Roberto Carino dell'11 marzo 1989, trascritto a Bari il 14 aprile 1989 ai nn. 12495 R.P. e 15307 R.G.*

*(...)*

*Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

*1) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del notaio Roberto Carino dell'11 dicembre 1998, rep. N. 94440, iscritta il 14 dicembre 1998 ai nn. 7848 R.P. e 39349 R.P., ipoteca per euro 600.000,00 a garanzia della somma di euro 300.000,00, della durata di 15 anni:*

***a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello - Società Cooperativa Srl, sede in Alberobello (BA) c.f. 00380000729;*

***contro***

*, ciascuno per i propri diritti;*

***oggetto:** immobili sopra descritti”.*

**Nota del CTU:** Da ulteriore richiesta di ispezione effettuata dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 07.09.2015 non sono risultate ulteriori formalità a nome dei debitori eseguiti.



#### 4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

##### 4.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Sulla base delle risultanze dei sopralluoghi e delle ricerche condotte dal CTU i beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono così descritti:

Immobile sito in agro di Monopoli in località Romanelli n. 291/a composto da:

- abitazione indipendente di un solo piano di mq 117 con annessa veranda di mq 31 e tettoia di mq 37;
- fienile di mq. 107;
- stalla mq 106 costruita in parziale difformità e soggetta a sanatoria (in planimetria corpo E);
- area pertinenziale tra scoperto e coperto di mq. 6.126;
- terreno agricolo di mq. 5.996;
- costruzioni realizzate in totale difformità non sanabili e pertanto soggette a demolizione:
  - tettoia in ferro mq. 285,00;
  - deposito mq 100,00 + tettoia mq 40,00;
  - rimessa mq 80;
  - ampliamento abitazione 3 vani = mq 44.

##### 4.2 DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è attualmente così identificato catastalmente:

- Abitazione: Catasto Fabbricati FG. 130, particella 295 sub 1, categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq 197 totale escluso aree scoperte mq 193, rendita € 735,95, Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T.(abitazione);
- Altri fabbricati: Catasto Fabbricati FG. 130, particella 295 sub 2, categoria D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, rendita € 3.626,00, Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T (fienile, stalla, tettoia in ferro, deposito + tettoia, rimessa);
- Area pertinenziale: Catasto Terreni – Area di enti urbani e promiscui dal 10/03/2011 - FG 130, particella 295, Qualità: Ente urbano, Superficie: are 61.26 (compreso area abitazione e altri fabbricati) Reddito –
- Terreno Agricolo: Catasto Terreni - FG.130, particella 437, Porzione AA: Qualità uliveto Classe 2, Superficie are 34.78 Reddito D. € 17,06 Reddito A. € 4,55 – Porzione BB: Qualità seminativo, Classe 4, Superficie are 25.18, Reddito D. 3,90, Reddito A. 4,55 - Totale superficie fondo agricolo: mq 5.996.

Superficie Territoriale complessiva = mq 6.125 + 5.996 = mq 12.121

Intestati:

1. – Nudo proprietario 1/2
2. – Nuda proprietaria 1/2
3. – Usufrutto 1/2
4. – Usufrutto 1/2.

##### Nota del CTU:

Riguardo l'identificazione catastale dei beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, si rammenta quanto già specificato nel capitolo precedente, e cioè



che nell'atto di pignoramento del 07.05.2015 è stata riportata l'identificazione catastale dei beni precedente all'11.03.2013, mentre nella Certificazione Notarile del notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015 e nella Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 07.05.2015 registrata in data 07.07.2015 è stata comunque riportata identificazione catastale attuale, come meglio trattato al capitolo precedente: *2.4 Corrispondenza del bene pignorato con la consistenza e i dati catastali del bene.*

#### 4.3 DATI URBANISTICI

L'area su cui sorge l'immobile attualmente è tipizzata nel P.U.G. del Comune di Monopoli come:

- ART. 35/P contesti rurali - multifunzionali da tutelare con caratteri di elevata diffusione insediativa;
- ART. 29/S contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare;
- Art. 10/S; invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli.

Nel P.R.G. del Comune di Monopoli l'area risulta essere tipizzata come ZONA 9 rurale A.

Nel P.P.T.R. della regione Puglia rientra nelle seguenti zonizzazioni:

- Ambiti: Murgia dei Trulli;
- Figure: Valle D'Itria;
- Componenti Culturali e insediative: Paesaggi Rurali;
- Valori Percettivi: con visuali.

#### 4.4 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito della richiesta di informazioni rivolta dal sottoscritto CTU al Dirigente A.O. Edilizia Privata Urbanistica del Comune di Monopoli in data 15 marzo 2016, riguardo la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, dai tecnici dell'ufficio è stata reperita la seguente documentazione.

- "Concessione gratuita per opere edilizie" pratica n. 8307/1984 intestata a \_\_\_\_\_ in data 19.11.1985 e rilasciata dal sindaco di Monopoli in data il 28 febbraio 1986;

Con tale concessione il precedente proprietario dell'immobile \_\_\_\_\_ ha ampliato modificato l'immobile originario realizzato in epoca remota antecedente al 01.09.1967.

- "Autorizzazione di Usabilità-Agibilità-Abitabilità" pratica n.7704/1984 intestata a \_\_\_\_\_ rilasciata dal sindaco di Monopoli in data 10 luglio 1986.

Tale abitabilità è rilasciata al proprietario \_\_\_\_\_ per i fabbricati realizzati per mezzo della concessione rilasciata in data 28 febbraio 1986.

**Il CTU, sulla base del confronto delle tavole del progetto e le planimetrie catastali ha rilevato che sulle planimetrie catastali era riportata fedelmente la situazione reale di quanto effettivamente realizzato, mentre dal confronto di quanto riportato sulle planimetrie catastali con le tavole del progetto approvato risultavano numerose discordanze.**



A seguito della richiesta del CTU rivolta ai proprietari di notizie riguardanti appunto tali discordanze, questi hanno riferito che l'immobile era loro pervenuto a seguito dell'acquisto così come si presentava attualmente, e che successivamente, a seguito di controlli del Catasto fatti mediante rilevamenti aerei, erano risultate discordanze sui fabbricati riportati nelle planimetrie catastali dell'epoca e la situazione rilevata dei fabbricati realizzati.

Di conseguenza i proprietari dovettero necessariamente sanare le discordanze catastali e tal fine dettero incarico al geometra Corbascio, che infatti eseguì i rilievi di tutto il complesso e presentò il DOCFA in data 9.03.2011 in cui veniva riportata tutta la situazione di fatto attuale, sia per quanto riguarda le visure che le planimetrie catastali.

Tuttavia, tenendo presente che il Catasto non entra nel merito delle conformità urbanistiche ed edilizie degli immobili censiti o da censire, se non per le materie di sua competenza, a seguito del DOCFA nelle planimetrie catastali veniva così riportata la situazione dei fabbricati effettivamente realizzati, e di conseguenza erano anche quantificate le relative tasse da pagare, rimanendo tuttavia sempre in piedi la difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

Di fatti, dalle analisi condotte dal CTU, risultava che le difformità dei fabbricati a volte erano totali ed a volte parziali, cioè era stato realizzato qualcosa in più rispetto a quanto autorizzato, determinando così una situazione di difformità particolarmente complessa da determinare, in quanto l'immobile è formato da numerosi fabbricati, fra grandi e piccoli, utilizzati ai fini dell'allevamento del bestiame e alla lavorazione casearia.

Per poter affrontare adeguatamente tale situazione, considerato che l'immobile dovrebbe essere venduto all'asta, il CTU ha chiesto autorizzazione al Giudice dell'Esecuzione dr. Ruffino di potersi avvalere dell'ausilio di un geometra (e nello specifico del medesimo geometra che aveva eseguito rilievi e DOCFA e quindi necessariamente autorevole conoscitore della complessa situazione edilizia ed urbanistica), al fine di individuare le porzioni del complesso realizzate in difformità e determinare se le difformità potevano essere sanate e quantificare i relativi costi di sanatoria o abbattimento.

A seguito dell'autorizzazione concessa dal Giudice, dopo laboriosa e complessa elaborazione, sopralluoghi sui posti ed accessi all'Ufficio Tecnico di Monopoli, il geometra ha fornito i seguenti i seguenti dati di seguito riportati, estratti dalla sua relazione, riportata negli allegati con le planimetrie rielaborate dal CTU ai fini di una maggiore comprensione delle le porzioni dei fabbricati da sanare o abbattere.

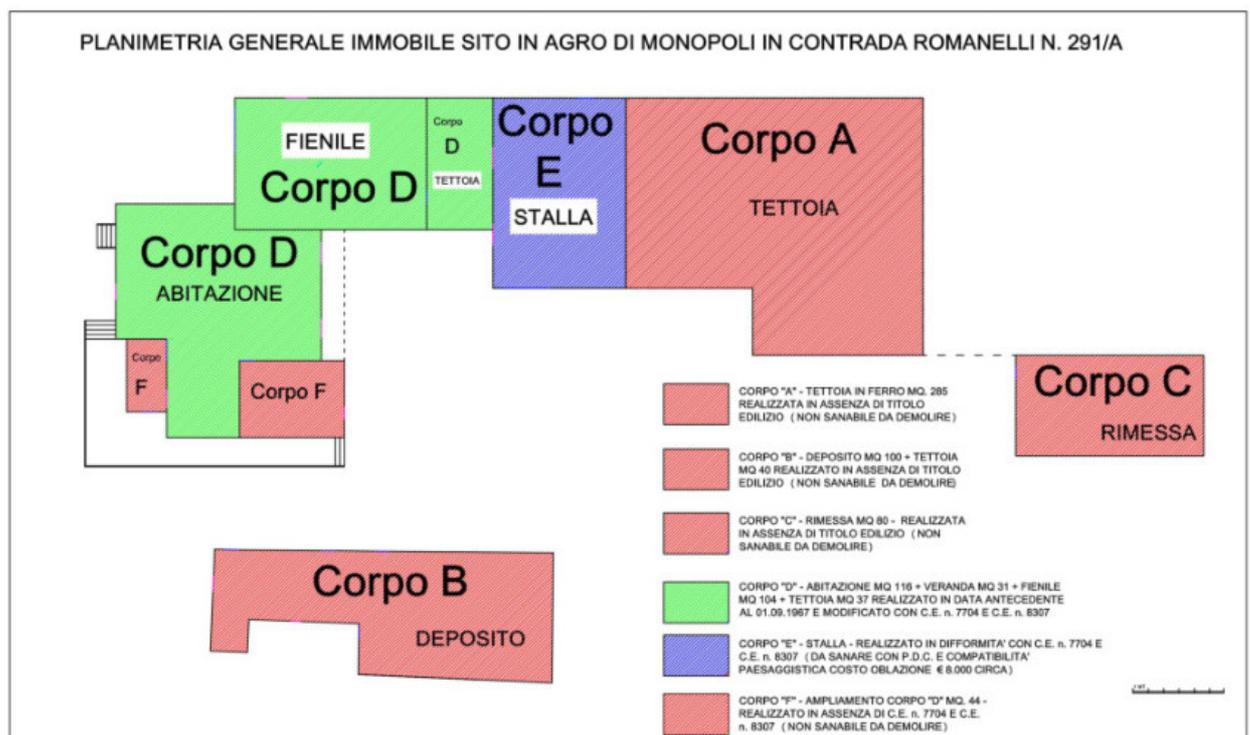
Dopo laboriosa e complessa elaborazione il geometra ha fornito i dati di seguito riportati, estratti dalla sua relazione integrale riportata negli allegati corredata della planimetria con evidenziate le porzioni dei fabbricati da sanare o abbattere.

Si precisa che tutti i fabbricati che compongono l'immobile sono stati suddivisi nei corpi A, B, C, D ed F, sempre ai fini una maggiore comprensione della complessa materia della situazione di legittimità edilizia degli immobili

- CORPO A:  
  - Tettoia in ferro mq. 285,00
  - Realizzato in assenza di titolo edilizio – DA DEMOLIRE
- CORPO B:



- Deposito mq 100,00 + Tettoia mq 40,00  
Realizzato in assenza di titolo edilizio – DA DEMOLIRE
- CORPO C:  
Rimessa mq 80,00  
Realizzata in assenza di titolo edilizio – DA DEMOLIRE
  - CORPO D:  
Fabbricato realizzato precedentemente al 01.09.1967 e successivamente modificato con C.E. PRAT. 7704 E C.E. 8307 composto da: - Abitazione mq 116,00 - Fienile mq 107,00 – Veranda mq 31,00 - Tettoia mq 37,00
  - CORPO E:  
Stalla mq 106,00  
Realizzato in difformità da C.E. PRAT. 7704 e C.E. 8307 - DA SANARE CON P.D.C. E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA - COSTO PER OBLAZIONE € 8.000,00 CIRCA
  - CORPO F:  
Ampliamento corpo D mq 44,00 – REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO – DA DEMOLIRE



Per effettuare le demolizioni e la sanatoria il costo complessivo delle spese tecniche è di € 8.000,00 comprese I.V.A. e cassa Geometri. Le spese tecniche comprendono: P.D.C. in sanatoria, compatibilità paesaggistica, tipo mappale, variazione catastale, piano di sicurezza e coordinamento, direzione lavori.



Calcolo delle spese per la demolizione dei corpi non sanabili secondo il prezziario degli Ingegneri e degli architetti della provincia di Bari del 2016

- CORPO A:  
Demolizione TETTOIA IN FERRO mq 285,00 X 40,00 €/mq = € 11.400,00
- CORPO B:  
Demolizione DEPOSITO mq 100,00 X 80,00 €/mq = € 8.000,00  
Demolizione TETTOIA mq 40,00 X 40,00 €/mq = € 1.600,00
- CORPO C:  
DEMOLIZIONE RIMESSA MQ 80,00 X 80,00 €/MQ = 6.400,00
- CORPO D:  
Demolizione AMPLIAMENTO mq 44,00 X 100,00 €/mq = € 4.400,00

Totale demolizione € 31.800,00 + I.V.A. = 34.980,00

Totale sanatoria € 8.000,00

Totale spese tecniche € 8.000,00 compreso I.V.A. e CASSA GEOMETRI

**TOTALE COMPLESSIVO PER LA SANATORIA € 50.980,00.**



## 5. FORMAZIONE DEI LOTTI

### 5.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento del 07.05.2015, i beni pignorati sono così descritti:

*“Quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_, quota pari a 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_, del seguente immobile, con le pertinenze e frutti relativi:*

- *Fabbricato sito in Monopoli in località Romanelli n. 291/A comprendente un'abitazione di quattro vani ed accessori a piano rialzato, con pertinenziali locali deposito a piano terra, il tutto con circostante pertinenziale attinenza scoperta, della estensione complessiva, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1660 e circostante fondo rustico di circa ha 1.04.61, per un'estensione complessiva di circa ha. 1.21.21.*

*L'immobile è riportato in catasto*

- *foglio 130 mappale 295, categ. A/7, classe 4, vani 7;*
- *foglio 130, mappale 294, seminativo di 4<sup>^</sup>, di ha 1.04.61, R.D. 31.383. R.A. 36.613”.*

### 5.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta di quanto trattato al punto precedente 4. Regolarità Urbanistica ed Edilizia, e cioè che dell'immobile pignorato, a parte il terreno agricolo, solo l'abitazione con l'attigui fienile e stalla (da sanare) risulta, in parte, in regola con gli strumenti urbanistici, mentre le altre costruzioni destinate ad attività agricole sono state costruite in totale assenza di titolo edilizio e pertanto devono essere demolite, in quanto la sanatoria non è applicabile, tenendo pertanto presente i costi della sanatoria e delle demolizioni che devono essere eseguite, e tenendo gli importi debitori di cui al pignoramento, si ritiene che l'immobile così come attualmente risulta nel suo insieme possa essere venduto in un lotto unico come di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

Quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_, quota pari a 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_, del seguente immobile, con le pertinenze e frutti relativi:

Immobile sito in agro di Monopoli in località Romanelli n. 291/a composto da:

- abitazione indipendente di un solo piano di mq 117 con annessa veranda di mq 31 e tettoia di mq 37;
- fienile di mq. 107;
- stalla mq 106 costruita in parziale difformità e soggetta a sanatoria (in planimetria corpo E);
- area pertinenziale tra scoperto e coperto di mq. 6.126;
- terreno agricolo di mq. 5.996;
- costruzioni realizzate in totale difformità non sanabili e pertanto soggette a demolizione:
  - tettoia in ferro mq. 285,00;
  - deposito mq 100,00 + tettoia mq 40,00;
  - rimessa mq 80;



**ampliamento abitazione 3 vani = mq 44.**

L'immobile in oggetto è attualmente così identificato catastalmente:

- **Abitazione:** Catasto Fabbricati FG. 130, particella 295 sub 1, categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq 197 totale escluso aree scoperte mq 193, rendita € 735,95, Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T (abitazione);

- **Altri fabbricati:** Catasto Fabbricati FG. 130, particella 295 sub 2, categoria D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, rendita € 3.626,00, Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T (fienile, stalla, tettoia in ferro, deposito + tettoia, rimessa);

- **Area pertinenziale:** Catasto Terreni – Area di enti urbani e promiscui dal 10/03/2011 - FG 130, particella 295, Qualità: Ente urbano, Superficie: are 61.26 (compreso area abitazione e altri fabbricati) Reddito –

- **Terreno Agricolo:** Catasto Terreni - FG.130, particella 437, Porzione AA: Qualità uliveto Classe 2, Superficie are 34.78 Reddito D. € 17,06 Reddito A. € 4,55 – Porzione BB: Qualità seminativo, Classe 4, Superficie are 25.18, Reddito D. 3,90, Reddito A. 4,55 - Totale superficie fondo agricolo: mq 5.996.

Superficie Territoriale complessiva = mq 6.125 + 5.996 = mq 12.121

Intestati:

- |    |                         |
|----|-------------------------|
| 1. | – Nudo proprietario 1/2 |
| 2. | – Nuda proprietaria 1/2 |
| 3. | – Usufrutto 1/2         |
| 4. | – Usufrutto 1/2.        |

### 5.3 QUOTE DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO APPARTENENTI AL DEBITORE

Riguardo le quote di proprietà del bene pignorato appartenenti al debitore, nella Certificazione Notarile del notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015, viene attestato quanto segue:

*“STORIA IPOTECARIA*

*Alla data del 13 luglio 2015:*

*i beni di cui sopra risultano di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e  
 \_\_\_\_\_, per la quota pari ad 1/2 ciascuno di nuda proprietà; e dei  
 signori \_\_\_\_\_, per la quota pari ad  
 1/2 ciascuno di usufrutto”.*

**Nota del CTU:** Sulla base di quanto attestato nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Anna Calvelli in data 13 luglio 2015, i beni pignorati individuati nell'atto di pignoramento sono di proprietà dei debitori eseguiti nelle rispettive quote di proprietà.



## 6. DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO A

(da inserire nell'avviso di vendita)

### **Tipologia dell'immobile**

I beni oggetto della procedura di esecuzione in esame sono costituiti da un immobile sito in agro di Monopoli in località Romanelli n. 291/a composto da:

- abitazione indipendente di un solo piano di mq 117 con annessa veranda di mq 31 e tettoia di mq 37;
- fienile di mq. 107;
- stalla mq 106 costruita in parziale difformità e soggetta a sanatoria;
- area pertinenziale tra scoperto e coperto di mq. 6.126;
- terreno agricolo di mq. 5.996;
- costruzioni realizzate in totale difformità non sanabili e pertanto soggette a demolizione:
  - tettoia in ferro mq. 285,00;
  - deposito mq 100,00 + tettoia mq 40,00;
  - rimessa mq 80;
  - ampliamento abitazione 3 vani = mq 44;

### **Ubicazione dell'immobile**

L'immobile è sito in agro di Monopoli in località Romanelli n. 291/a.

### **Accessi**

All'immobile si accede direttamente dalla S.P. 113

### **Confini**

L'immobile è confinante a Nord con la P.P. 113, a Est con strada vicinale, a Sud e Ovest con terreni di altra proprietà.

### **Dati catastali**

L'immobile pignorato è attualmente così identificato catastalmente:

- Abitazione: Catasto Fabbricati FG. 130, particella 295 sub 1, categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq 197 totale escluso aree scoperte mq 193, rendita € 735,95, Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T (abitazione);
- Altri fabbricati: Catasto Fabbricati FG. 130, particella 295 sub 2, categoria D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, rendita € 3.626,00, Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T (fienile, stalla, tettoia in ferro, deposito + tettoia, rimessa);
- Area pertinenziale Catasto Terreni – Area di enti urbani e promiscui dal 10/03/2011 - FG 130, particella 295, Qualità: Ente urbano, Superficie: are 61.26 (compreso area abitazione e altri fabbricati) Reddito –
- Terreno Agricolo: Catasto Terreni - FG.130, particella 437, Porzione AA: Qualità uliveto Classe 2, Superficie are 34.78 Reddito D. € 17,06 Reddito A. € 4,55 – Porzione BB: Qualità seminativo, Classe 4, Superficie are 25.18, Reddito D. 3,90, Reddito A. 4,55 - Totale superficie fondo agricolo: mq 5.996.

Superficie Territoriale complessiva = mq 6.125 + 5.996 = mq 12.121



### **Caratteristiche**

---

Trattasi di immobile di ampie dimensioni sito in agro di Monopoli in zona di interesse paesaggistico composto da abitazione edificata negli anni '70 in buone condizioni e altri fabbricati rurali di cui alcuni costruiti abusivamente non sanabili e da abbattere, con area pertinenziale di mq 6.126 e fondo agricolo di mq 5.996 per una superficie complessiva di mq. 12.121,00.

### **Superficie**

---

Superficie Territoriale complessiva fra costruito e non costruito mq. 12.121,00

### **Quote di proprietà del lotto poste in vendita**

---

Dell'immobile in oggetto vengono poste in vendita le seguenti quote di proprietà:

Quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_, quota pari a 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_

### **Prezzo base del lotto**

---

#### **VALORE FINALE LOTTO UNICO**

**Valore dell'immobile oggetto della presente perizia da porre a base d'asta:**

**€ 287.847,00**

Si fa presente che il valore di mercato stimato dell'immobile è di € 353,997,00, al quale è stata detratta la somma relativa ai costi di regolarizzazione degli immobili abusivi pari a € 50.980,00 da cui si ottiene € 302.997,00, cifra alla quale è stata applicata una riduzione forfettaria pari al 5% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ottenendo la cifra a base d'asta di € 287.847,00.



## 7. RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

### A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

#### A.1 Tipologia dell'immobile

---

Immobilabile in agro di Monopoli (BA) composto da:

- abitazione indipendente di un solo piano catastalmente: Categoria A/3
- fabbricati a destinazione agricola catastalmente: Categoria D/10
- area pertinenziale scoperta catastalmente: Area di enti urbani e promiscui
- terreno agricolo formato da Qualità Uliveto Classe 2 e Qualità seminativo, Classe 4

#### A.2 Ubicazione dell'immobile

---

L'immobile è sito in agro di Monopoli in località Romanelli n. 291/a.

#### A.3 Accessi

---

All'immobile si accede direttamente dalla S.P. 113 mediante ampio cancello

#### A.4 Confini

---

L'immobile è confinante a Nord con la P.P. 113, a Est con strada vicinale, a Sud e Ovest con terreni di altra proprietà.

#### A.5 Dati catastali

---

L'immobile è attualmente così identificato catastalmente:

Abitazione: Catasto Fabbricati FG. 130 - particella 295 sub 1 – categoria A/3 – classe 6 consistenza 9,5 vani superficie catastale totale mq 197 totale escluso aree scoperte mq 193 – rendita € 735,95 - Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T

Fabbricati per attività agricole: Catasto Fabbricati FG. 130 - particella 295 sub 2 – categoria D/10 – rendita € 3.626,00 - Indirizzo Contrada Romanelli n. 291 piano T

Area pertinenziale (compreso area abitazione e fabbricati rurali): Catasto Fabbricati – Area di enti urbani e promiscui dal 10/03/2011 FG 130 - p.lla 295 Ente urbano are 61.26 (mq. 6.125) Reddito -

Terreno Agricolo: FG.130 Terreni – Particella 437, Porzione AA: Qualità uliveto Classe 2, Superficie are 34.78 (mq. 3478) Reddito D. € 17,06 Reddito A. € 4,55 – Porzione BB: Qualità seminativo, Classe 4, Superficie are 25.18 (mq 2.518), Reddito D. 3,90, Reddito A. 4,55 - Totale superficie terreno agricolo: mq 5.996.

Superficie Territoriale complessiva = mq 6.125 + 5.996 = mq 12.121

Intestati:

- |    |                         |
|----|-------------------------|
| 1. | – Nudo proprietario 1/2 |
| 2. | – Nuda proprietaria 1/2 |
| 3. | – Usufruttuario 1/2     |
| 4. | – Usufrutto 1/2         |

#### A.6 Pertinenze ed accessori

---

L'immobile non possiede pertinenze.

#### A.7 Millesimi parti comuni

---

Non presenti in quanto soluzione indipendente



## B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

### B.1 Descrizione

Il bene oggetto della procedura di esecuzione è costituito da un immobile sito in agro di Monopoli in Contrada Romanelli n. 291/a, ad angolo con la S.P. 113.



Vista aerea dell'immobile (all'interno della linea gialla tratteggiata)



Ingresso all'immobile visto dalla S.P. 113

L'immobile è composto da un'abitazione e da un insieme di fabbricati a destinazione agricola, il tutto insistente su di un'area scoperta pertinenziale, e da un attiguo terreno agricolo.

Al complesso si accede dalla Contrada Romanelli 291/ a ad angolo con la S.P. 113 mediante una stradina che conduce direttamente all'abitazione ed agli altri fabbricati.



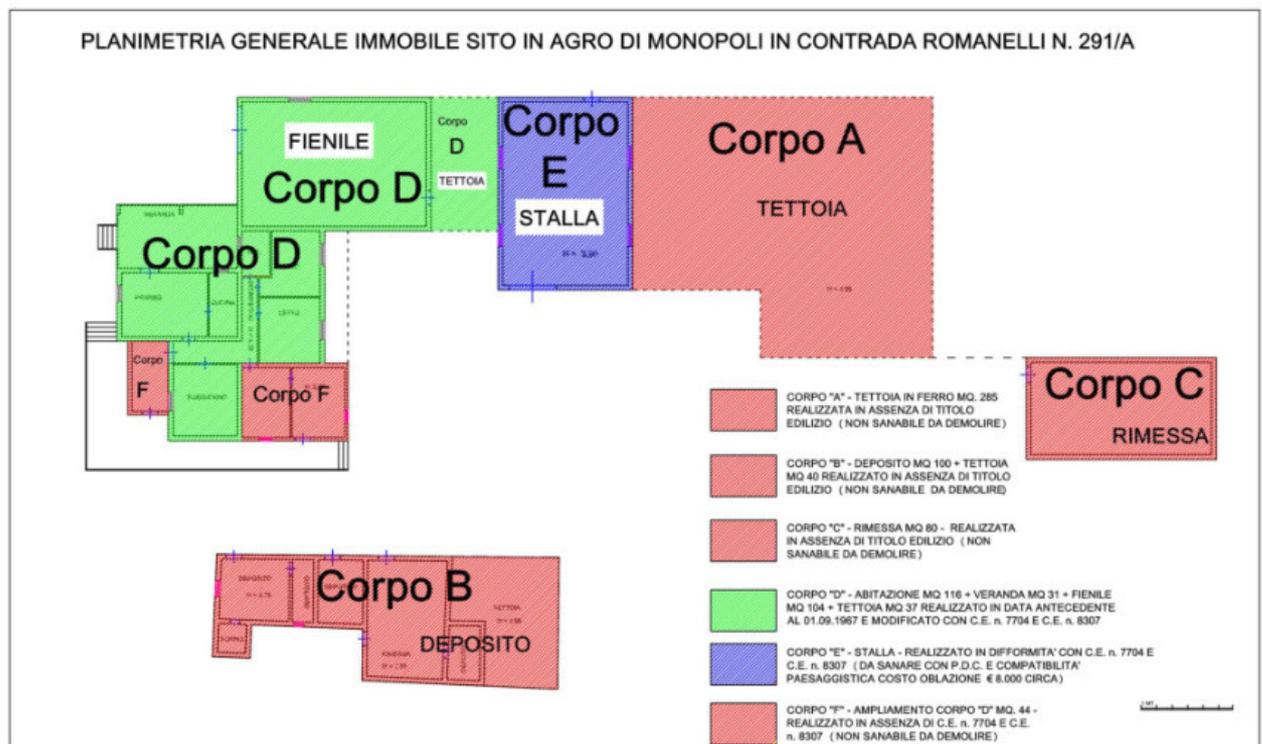
L'abitazione e gli altri fabbricati sono stati distinti in vari corpi di fabbrica, al fine di individuare con maggior celerità le rispettive situazioni urbanistiche, come già trattato approfonditamente al capitolo 4° Regolarità edilizia ed urbanistica.

- CORPO D formato da:
  - abitazione di mq 116
  - veranda di mq 31,
  - fienile di mq. 107,
  - tettoia di mq 37,
- CORPO E formato da:
  - stalla di mq 106 (costruita in parziale difformità e soggetta a sanatoria);
- AREA PERTINENZIALE SCOPERTA tra scoperto e coperto di mq. 6.125,
- TERRENO AGRICOLO di mq. 5.996

Superficie territoriale complessiva = mq 6.126 + 5.996 = mq 12.122;

oltre i seguenti corpi di fabbrica realizzati in totale difformità pertanto non sanabili e soggetti a demolizione:

- CORPO F: ampliamento abitazione mq 44 (3 vani) non sanabile da demolire;
- CORPO A: tettoia in ferro mq. 285,00 non sanabile da demolire;
- CORPO B: deposito mq 100 non sanabile da demolire;
- CORPO C: rimessa mq 80,00 da demolire



L'abitazione e l'annessa veranda sono distribuite su un solo piano rialzato, la copertura è a falde inclinate, la superficie è di mq 116 e quella della veranda è di mq. 31, la copertura è a falde, la struttura è in latero-cemento.

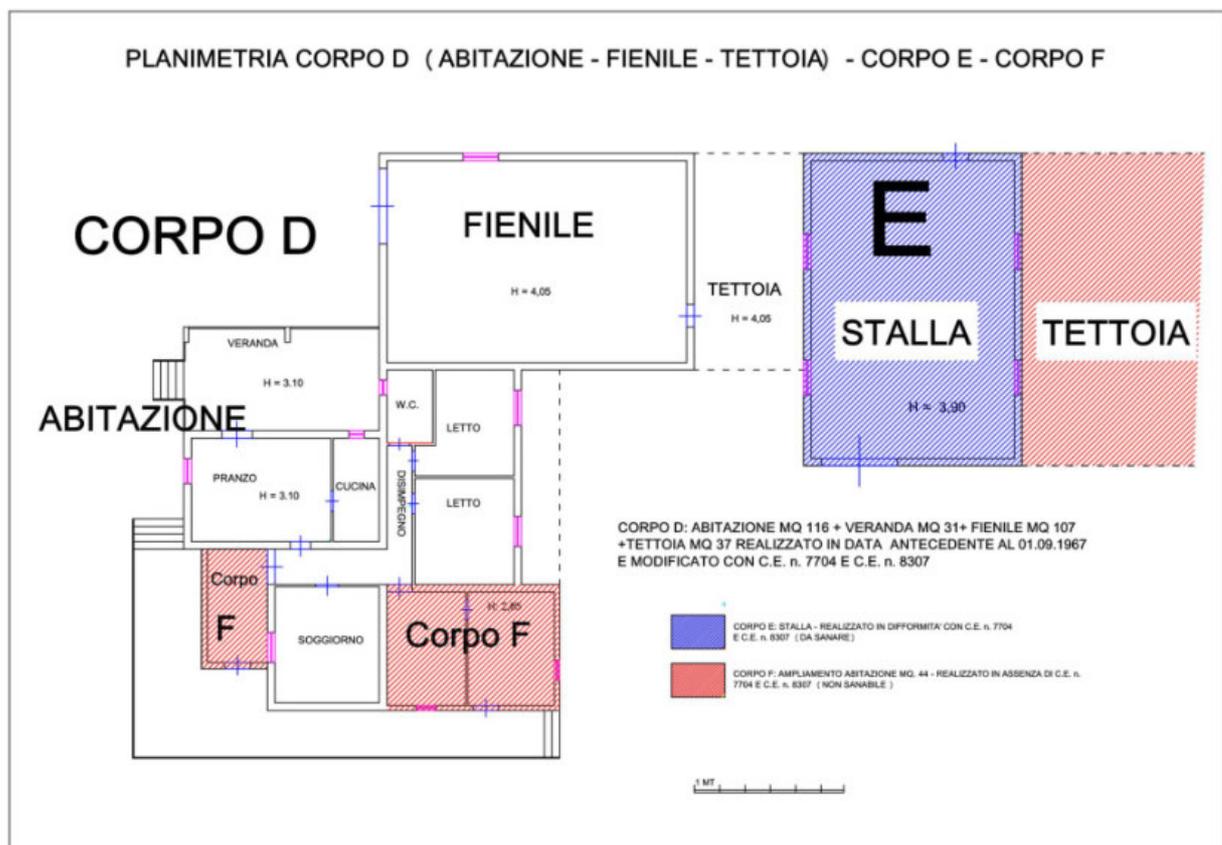
L'abitazione è stata costruita con Concessione n. 8307/1984 rilasciata il 28 febbraio 1986, con tale concessione il precedente proprietario ha ampliato modificato l'immobile originario realizzato in epoca remota antecedente al 01.09.1967. È stata rilasciata inoltre "Autorizzazione di Usabilità-Agibilità-Abitabilità" pratica n.7704/1984 del 10 luglio 1986.

L'abitazione è composta dai seguenti ambienti:

- 1- pranzo
- 2 - cucina
- 3 - disimpegno
- 4 - soggiorno
- 5 - letto 1
- 6 - letto 2
- 7 - w.c.

oltre i 3 vani e per complessivi mq 44 realizzati senza titolo edilizio e pertanto non sanabili e da abbattere.

In corrispondenza dei vari ambienti dell'abitazione sono presenti degli spazi sottotetto, ricavati dallo spazio creatosi fra il solaio piano di copertura dell'abitazione ed i soprastanti tetti a falda, utilizzati come ripostigli, accessibili da una scala in metallo posta esternamente al fabbricato.





Abitazione



Abitazione



Veranda





Pranzo



Cucina



Soggiorno





Camera da letto 1



Camera da letto 2

Attigui l'abitazione sono presenti due costruzioni di ampie dimensioni, costituiti da una stalla ed un fienile di mq. 107 e stalla di mq 106 (la stalla è stata costruita in parziale difformità e soggetta a sanatoria come già trattato al capitolo 4°).

Il fienile, posto in aderenza ad uno dei lati dell'abitazione, è formato da un unico grande ambiente.

La stalla è formata da un unico grande ambiente con ad un lato poste delle mangiatoie, stata costruita in parziale difformità del titolo edilizio e pertanto è sanabile mediante presentazione domanda di sanatoria e relativo pagamento dell'oblazione (per i costi vedere il capitolo 3° Regolarità edilizia ed urbanistica).





Fienile (corpo D)



Stalla (corpo E)



Tettoia di copertura del passaggio tra il fienile e la stalla

A copertura del passaggio posto tra il fienile e la stalla è presente una tettoia di circa mq 37.



Oltre il fienile e la stalla sono presenti le altre 3 costruzioni, individuate in planimetria dalle lettere B. C e A, che sono state edificate in assenza di titolo edilizio, non sanabili e pertanto da abbattere.



Fabbricato abusivo (corpo B)



Fabbricato abusivo (corpo C)



Tettoia (corpo A)



## **B.2 Altezza interna utile**

---

Abitazione: H = 3,10 mt  
 Veranda: H = 3,10 mt  
 Fienile: H = 4,05 mt  
 Tettoia: H = 4,05 mt  
 Stalla: H = 3,90 mt

## **B.3 Composizione interna**

---

L'abitazione: è composta dai seguenti vani (a parte i tre vani da abbattere):

- 1 - pranzo
- 2 - cucina
- 3 - disimpegno
- 4 - soggiorno
- 5 - letto 1
- 6 - letto 2
- 7 - w.c.
- 8 - veranda: ambiente unico

e i seguenti fabbricati:

- Fienile: ambiente unico
- Tettoia: ambiente unico
- Stalla: ambiente unico

## **B.4 Superficie immobile, esposizione, condizioni di manutenzione**

---

- Abitazione: mq 116
- Veranda: mq 31
- Fienile: mq 107
- Tettoia: mq 37
- Stalla: mq 106

L'abitazione ed in pratica tutti gli altri ambienti sono esposti a tutti i punti cardinali

## **B.5 Condizioni di manutenzione dell'immobile**

---

Le condizioni di manutenzione generali dell'immobile sono:

- Abitazione: all'interno: buone - all'esterno: buone
- Veranda: all'interno: buone - all'esterno: buone
- Fienile: all'interno: discrete - all'esterno: buone
- Tettoia: all'esterno: buone
- Stalla: all'interno: discrete - all'esterno: discrete.

## **B.6 Caratteristiche strutturali del bene**

---

### **1. fondazioni:**

In considerazione del periodo di costruzione dei fabbricati, sulla base di quanto visto si ritiene presumibilmente:

- Abitazione: plinti in cemento armato;
- Veranda: plinti in cemento armato;
- Fienile: plinti in cemento armato;



- Tettoia: ancorata alle due costruzioni adiacenti;
- Stalla: plinti in cemento armato.

## 2. solai:

- Abitazione: è presente un solaio in latero-cemento anteposto alla copertura a falda;
- Veranda: è presente un solaio in latero-cemento anteposto alla copertura a falda;
- Fienile: è presente solo il solaio di copertura in latero-cemento;
- Tettoia: è presente solo il solaio di copertura in latero-cemento;
- Stalla: è presente solo il solaio di copertura in latero-cemento.

## 3. copertura:

- Abitazione: tetto a falda presumibilmente in latero-cemento con sovrapposte tegole in cotto;
- Veranda: solaio piano di copertura in latero-cemento;
- Fienile: solaio piano di copertura in latero-cemento;
- Tettoia: solaio piano di copertura in latero-cemento;
- Stalla: solaio piano di copertura in latero-cemento.

## 4. scale:

tutte le costruzioni sono ad un solo piano pertanto non sono presenti scale interne, è presente solo una scala esterna in metallo che permette l'accesso ad un sottotetto.

## 6. pareti esterne dell'edificio:

- Abitazione: le pareti esterne sono rivestite da piastrelle in ceramica;
- Veranda: le pareti esterne sono rivestite da piastrelle in ceramica;
- Fienile: le pareti esterne sono ricoperte da intonaco bianco tinteggiato a calce;
- Tettoia: - ;
- Stalla: le pareti esterne sono ricoperte da intonaco bianco tinteggiato a calce.

## B.7 Caratteristiche interne dell'immobile:

### 1. infissi interni:

- Abitazione: le porte sono in legno massello di noce;  
Condizioni: buone
- Veranda: non sono presenti infissi interni;
- Fienile: non sono presenti infissi interni;
- Tettoia: non sono presenti infissi interni;
- Stalla: non sono presenti infissi interni.

### 2. infissi esterni:

- Abitazione: gli infissi esterni sono in legno massello di noce con vetrocamera e persiane esterne in legno  
Condizioni: buone
- Veranda: gli infissi esterni sono in alluminio anticorrosivo di color bronzo;  
Condizioni: medie
- Fienile: gli infissi esterni sono in metallo;



- Condizioni: discrete
- Tettoia: - ;
  - Stalla: gli infissi esterni sono in metallo
- Condizioni: discrete
- 3. tramezzature interne:** Le tramezzature interne sono in tufo portante
- Abitazione: le porte sono in laterizio rivestite di intonaco;
  - Veranda: non sono presenti tramezzature;
  - Fienile: non sono presenti tramezzature;
  - Tettoia: - ;
  - Stalla: non sono presenti tramezzature.
- 4. pavimentazione e rivestimenti:**
- Abitazione: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica 40x40, nel bagno e nella cucina le pareti sono rivestite da piastrelle 20x20
- Condizioni: buone;
- Veranda: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica 40x40
- Condizioni: buone;
- Fienile: la pavimentazione è in cemento
- Condizioni: mediocri;
- Tettoia: - ;
- Condizioni: mediocri;
- Stalla: la pavimentazione è in cemento
- Condizioni: mediocri.
- 5. porta d'ingresso:**
- Abitazione: portoncino in legno di noce massello
- Condizioni: buone;
- Veranda: porta in anticorodal
- Condizioni: buone;
- Fienile: portone a doppio battente in metallo
- Condizioni: discrete;
- Tettoia: -
- Stalla: portone a doppio battente in metallo
- Condizioni: mediocri.
- 6. impianto elettrico:**
- Abitazione: presente, a prima vista conforme alle norme comunque da revisionare;
  - Veranda: in comune con abitazione
  - Fienile: di tipo esterno a prima vista non conforme alle norme
  - Tettoia: - ;
  - Stalla: di tipo esterno a prima vista non conforme alle norme.
- 7. Impianto telefonico:** presente solo abitazione.
- 8: Impianto televisione:** presente solo abitazione.
- 9. impianto idrico:** presente nell'abitazione, fienile e stalla.



**10. Impianto fognario:** presente nell'abitazione, fienile e stalla, non collegato a rete fognaria pubblica, presente fossa biologica.

**11. Impianto gas:** non rilevato.

**12. Impianto termico:** Presente solo nell'abitazione, con caldaia murale a gas ed elementi radianti in ghisa.

### C) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non presenti in quanto soluzione indipendente

### D) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato dai proprietari dell'immobile nelle rispettive quote di proprietà.

### E) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'unità immobiliare in oggetto dovrà ritenersi da trasferirsi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti nulla escluso, vincoli ed oneri di cui al titolo di provenienza.

Dalle verifiche condotte risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

#### E.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Tabella preliminare di verifica

1	Vincoli sui beni culturali ex Legge 1089/39 di tutela delle cose di interesse storico-artistico ovvero art. 10 del D.Lgs. 42/2004	Negativo
2	Vincoli alberghieri ex Regio Decreto Legge 2 gennaio 1936, n. 274	Negativo
3	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici	Negativo
4	Domande giudiziali	Negativo
5	Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubature	Negativo
6	Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	Negativo
7	Vincoli o oneri di natura condominiale	Negativo
8	Altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ecc.)	Negativo
9	Esistenza di usufrutto	Positivo



N.B.: Si rammenta, come già trattato approfonditamente al Capitolo 4.2 “DATI URBANISTICI” che l’area su cui insiste l’immobile in oggetto è attualmente tipizzata nel P.U.G. del Comune di Monopoli come:

- ART. 35/P contesti rurali - multifunzionali da tutelare con caratteri di elevata diffusione insediativa;
- ART. 29/S contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare;
- Art. 10/S; invariante strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli.

Nel P.R.G. del Comune di Monopoli l’area risulta essere tipizzata come ZONA 9 rurale A.

Nel P.P.T.R. della regione Puglia rientra nelle seguenti zonizzazioni:

- Ambiti: Murgia dei Trulli;
- Figure: Valle D’Itria;
- Componenti Culturali e insediative: Paesaggi Rurali;
- Valori Percettivi: con visuali.

Pertanto l’immobile è soggetto ai vari limiti e vincoli urbanistici e paesaggistici disciplinati dalle sopracitate norme.

**Per quanto riguarda il punto E.1.9** - Esistenza di usufrutto, si fa presente che gli immobili oggetto del pignoramento, come attestato nella Certificazione Notarile del notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015, sono tutti intestati a

per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà, e  
a per una quota pari 1/2 ciascuno di usufrutto

## **E.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati regolarizzati al momento della vendita a cura e spesa della procedura**

Tabella preliminare di verifica

1	Iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore precedente in sua vece	Positivo
2	Trascrizioni di domande giudiziarie	Negativo
3	Diffformità urbanistico - catastali	Negativo
4	Diffformità urbanistico - edilizie	Positivo
5	Diffformità catastali	Negativo

**Per quanto attiene il punto E.2.1** vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come attestato nella Certificazione Notarile del notaio Anna Calvelli del 13 luglio 2015, viene riportato quanto segue:

*“NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:*

*1) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del notaio Roberto Carino dell’11 dicembre 1998, rep. N. 94440, iscritta il 14 dicembre 1998 ai nn.*



7848 R.P. e 39349 R.P., ipoteca per euro 600.000,00 a garanzia della somma di euro 300.000,00, della durata di 15 anni:

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello - Società Cooperativa Srl, sede in Alberobello (BA) c.f. 00380000729;

contro

, ciascuno per i propri diritti;

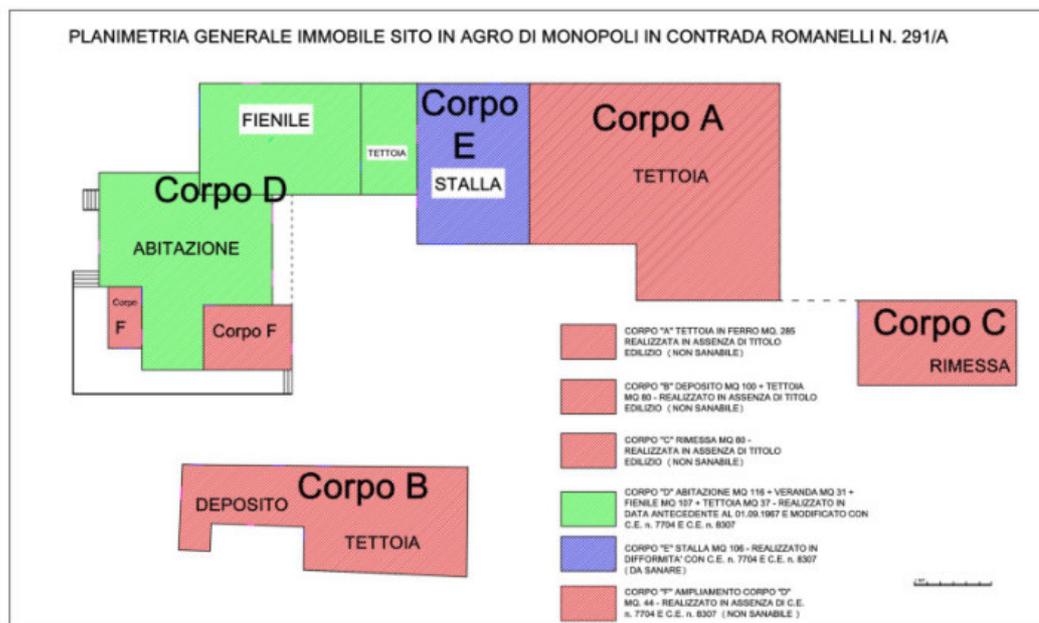
oggetto: immobili sopra descritti”.

**Nota del CTU:** Si fa presente che nell’elenco delle formalità pregiudizievoli indicate nella Certificazione Notarile non è stato riportato l’atto di pignoramento del 7 maggio 2015, rep. N. 2628, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Bari in data 7 luglio 2015 ai nn. 20562 R.P. e 26776 R.G., di cui alla presente procedura.

Il CTU precisa inoltre che, come risulta dalla documentazione depositata dall’avv. Giuseppe Piacente nel fascicolo telematico relativo alla presente procedura R. Gen. 423/2015 Giudice Ruffino, è stato aggiunto ricorso per intervento ex art. 499 C.P.C, promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari, sulla base di decreto ingiuntivo n. 1637/2015 del 04.04.2015 contro , a partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita del bene oggetto della presente procedura per la somma di € 11.701,37 oltre interessi sino al soddisfo.

#### Per quanto attiene il punto E.2.4 - Difformità urbanistico-edilizie.

Come già meglio trattato al Capitolo 4° – Regolarità urbanistica ed edilizia, sulla base delle ricerche dal CTU sono risultate le seguenti difformità, di seguito riportate sinteticamente con i relativi costi.



- CORPO A:  
TETTOIA IN FERRO MQ. 285,00

- Realizzato in assenza di titolo edilizio – DA DEMOLIRE
- CORPO B:  
DEPOSITO MQ 100,00  
TETTOIA MQ 40,00  
Realizzato in assenza di titolo edilizio – DA DEMOLIRE
- CORPO C:  
RIMESSA MQ 80,00  
Realizzata in assenza di titolo edilizio – DA DEMOLIRE
- CORPO D:  
FABRICATO realizzato precedentemente al 01.09.1967 e successivamente modificato con C.E. PRAT. 7704 E C.E. 8307 composto da: - ABITAZIONE MQ = 116,00 - FIENILE MQ 107,00 – VERANDA MQ 31,00 - TETTOIA MQ 37,00
- CORPO E:  
STALLA MQ 106,00  
Realizzato in difformità da C.E. PRAT. 7704 e C.E. 8307 - DA SANARE CON P.D.C. E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA - COSTO PER OBLAZIONE € 8.000,00 CIRCA
- CORPO F:  
AMPLIAMENTO CORPO D MQ 44,00 – REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO – DA DEMOLIRE

Per effettuare le demolizioni e la sanatoria il costo complessivo delle spese tecniche è di € 8.000,00 comprese I.V.A. e cassa Geometri. Le spese tecniche comprendono: P.D.C. in sanatoria, compatibilità paesaggistica, tipo mappale, variazione catastale, piano di sicurezza e coordinamento, direzione lavori.

Calcolo delle spese per la demolizione dei corpi non sanabili secondo il prezzario degli Ingegneri e degli architetti della provincia di Bari del 2016

- CORPO A:  
Demolizione TETTOIA IN FERRO mq 285,00 X 40,00 €/mq = € 11.400,00
- CORPO B:  
Demolizione DEPOSITO mq 100,00 X 80,00 €/mq = € 8.000,00  
Demolizione TETTOIA mq 40,00 X 40,00 €/mq = € 1.600,00
- CORPO C:  
DEMOLIZIONE RIMESSA MQ 80,00 X 80,00 €/MQ = 6.400,00
- CORPO D:  
Demolizione AMPLIAMENTO mq 44,00 X 100,00 €/mq = € 4.400,00

Totale demolizione € 31.800,00 + I.V.A. = 34.980,00

Totale sanatoria € 8.000,00

Totale spese tecniche € 8.000,00 compreso I.V.A. e CASSA GEOMETRI

**TOTALE COMPLESSIVO PER LA SANATORIA € 50.980,00.**

### **E.3 Altre informazioni per l'acquirente**

1	Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)	Negativo
---	---	----------



2	Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Negativo
3	Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	Negativo
4	Eventuali cause in corso	Negativo

## F) VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

### Criteria di stima

Per stimare il valore commerciale di un immobile, ovvero il più probabile valore di mercato, si deve determinare quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di fissare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In merito la Banca d'Italia, nelle proprie Norme di Vigilanza sulle banche ha dato la seguente definizione sul valore di mercato: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Banca d'Italia, circ. 263/2006, sez. IV p. 1).

La dottrina estimale indica due principali procedimenti per determinazione del valore di mercato: il primo è il metodo diretto o sintetico, il secondo è il metodo indiretto o analitico, di seguito descritti.

#### Procedimento diretto o sintetico

Il procedimento diretto o sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto della valutazione, ed infine devono essere prelevati e verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto, e questo richiede un'accurata scelta degli elementi di riferimento.

Un valido ed attendibile riferimento iniziale è dato dalle quotazioni dei valori immobiliari (solitamente riportati €/mq) forniti dalle istituzioni pubbliche deputate al controllo fisico ed economico del territorio, quali L'Agenzia del Territorio e le Camere di Commercio, in quanto rientranti nelle loro funzioni istituzionali, nonché le quotazioni fornite da enti di ricerca privati come Nomisma ecc, e quelle fornite dalle riviste specialistiche del settore immobiliare, alle agenzie immobiliari radicate nel territorio

Tuttavia queste quotazioni poiché si riferiscono a macro scale, si rende necessario adeguarle alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, e questo si risolve comparando tali valori con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio in cui l'immobile in esame ricade, che dispongono di dati



sull'andamento di mercato di immobili simili posti in vendita o la cui contrattazione è stata già conclusa.

Alla conclusione di questa fase di comparazione delle quotazioni immobiliari, si procede ad aggiustare il valore al mq di quotazione individuato nei confronti dei fattori specifici che influenzano direttamente il valore dell'immobile in esame: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnico-giuridica.

La misurabilità delle caratteristiche possedute dall'immobile viene attuata mediante l'applicazione di "coefficienti correttivi", il cui valore è contenuto all'interno del range dei valori compresi tra  $c < 1$   $c = 1$   $c > 1$ .

Il valore da attribuire ai coefficienti correttivi vengono individuati sulla base dell'esperienza e dalle principali consuetudini applicate al mercato immobiliare, pertanto sono soggetti a modifiche per adattarli alle singole realtà immobiliari in esame, in relazione alle specifiche caratteristiche possedute.

#### Procedimento indiretto o analitico

Il procedimento indiretto o analitico consiste in pratica nella previsione dei redditi ordinari medi futuri (solitamente provenienti dalle locazioni), che si potrebbero ottenere dall'immobile in esame, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi di equivalenza tra accumulazione iniziale dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene da stimare.

Dalla letteratura estimativa è noto che il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, e in questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali di stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non dovrebbe presentare particolari difficoltà, in quanto il mercato stesso fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica redditi lordi presenti, e non quelli futuri, mentre il procedimento analitico, sulla base delle indicazioni della redditività lorda presente, individua la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza nel tempo delle condizioni di calcolo.

Ed in effetti non è sempre ipotizzabile che il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato, possa teoricamente ritenersi confermabile per un tempo indefinito.

#### Considerazioni metodologiche conclusive

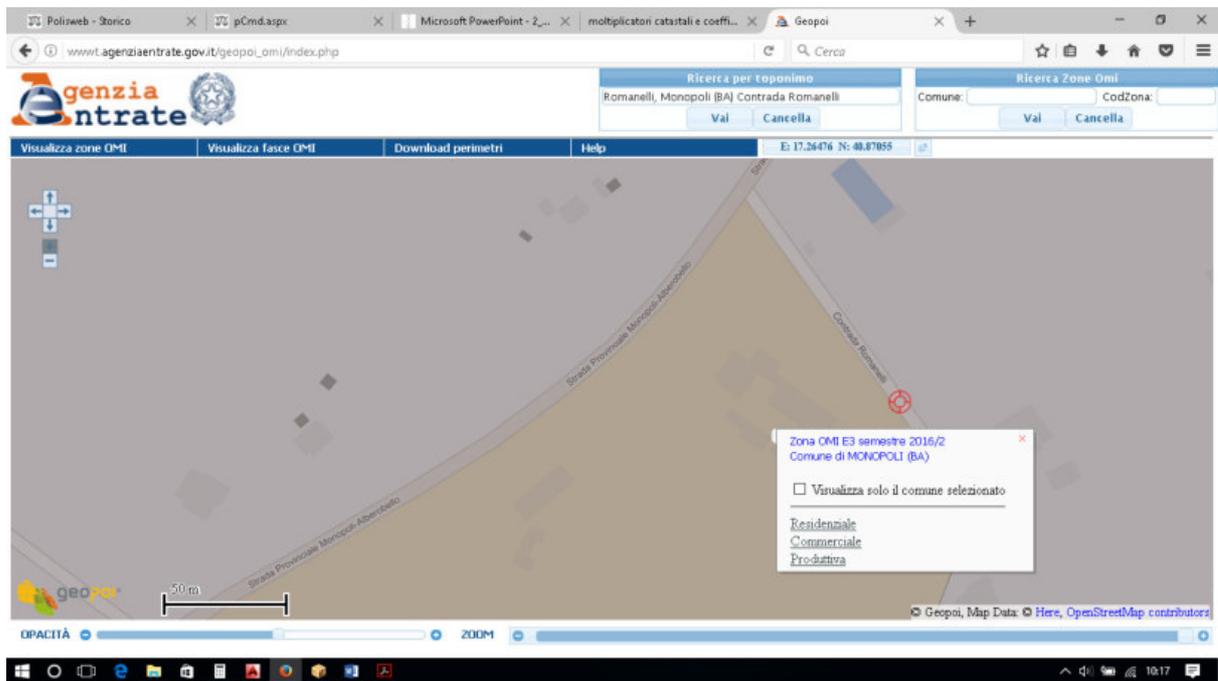
Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stato scelto il primo procedimento, cioè quello diretto o sintetico, perché, anche se la parola "sintetico" può trarre in inganno, in realtà tale procedimento risulta più attendibile ed adeguato alla stima dell'immobile in esame, in quanto analizza preliminarmente le quotazioni del mercato corrente per immobili simili per compararle successivamente a quelle dell'immobile in esame, comparandoli poi alle specifiche caratteristiche dell'immobile attraverso idonei coefficienti di adeguamento, pertanto basandosi su dati reali di mercato attualizzati, mentre il metodo analitico utilizza parametri di calcolo proiettati nel tempo, che rischiano di far allontanare il valore dell'immobile da stimare dalla realtà di mercato all'attualità.



### Stima del valore di mercato dell'immobile in esame

Considerato che stato scelto il metodo di stima “diretto o sintetico”, e tenendo presente che dovranno poi essere computati i vari costi aggiuntivi individuati nell’analisi sopra condotta, la stima del valore di mercato è stata condotta individuando il costo dell’immobile relativo alla parte edificata (abitazione + veranda + tettoia + fienile + stalla) nella maggior parte conforme agli strumenti urbanistici ed in minor parte sanabile (stalla), determinando poi il valore di mercato del suolo su cui insistono i fabbricati ed il suolo agricolo adiacente.

Preliminarmente, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall’Agenzia del Territorio, sono state individuate le zone OMI in cui l’immobile in oggetto ricade, la cui sagoma si intravede accanto al cartello riportante la zona OMI



Da tale ricerca risulta che il complesso ricade in ZONA OMI E3 Semestre 2016 Comune di Monopoli (BA), e sulla base di tali dati si è proceduti alla successiva ricerca delle quotazioni attribuite a tale zona fornite dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: BARI  
 Comune: MONOPOLI  
 Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE: S. OCEANO-COZZANA-S. GERARDO-PADRE SERGIO-VIRBO-CRISTO RE-ANTONELLI-GORGOFREDDO-IMPALATA  
 Codice di zona: E3  
 Microzona catastale n.: 3  
 Tipologia prevalente: Ville e Villini  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L	3,3	4,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1800	L	4,3	6	L

La STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Da cui si rileva che per la ZONA OMI Codice di zona: E3 corrisponde la fascia/zona: Suburbana/CONTRADE: S. Oceano - Cozzana - S. Gerardo - Padre Sergio - Virbo - Cristo Re - Antonelli – Gorgofreddo – Impalata; Microzona catastale n. 3; Tipologia prevalente: Ville e villini; Destinazione: Residenziale; fornisce le seguenti quotazioni:

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale:

€ 800,00 min e € 1.200,00 max per superficie lorda

Ville e villini stato conservativo normale

€ 1.000,00 min e € 1.400,00 max per superficie lorda

Ville e villini stato conservativo ottimo

€ 1.300,00 min e € 1.800,00 max per superficie lorda

Successivamente tali quotazioni sono state raffrontate con le quotazioni fornite dal Listino ufficiale delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Bari - Borsa immobiliare di Bari aggiornato al 2016 che per immobili ad uso residenziale in vendita in Monopoli – periferia nord-sud per abitazioni recenti fino a 30 anni indica il seguente valore di mercato:

€ 1.259,00 al mq

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita presenti nelle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di immobili di tipologia residenziale presenti nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, cioè alla superficie dell'abitazione primaria posta in vendita sono comprese a parte le superfici di altri ambienti tipo depositi, garages ecc..:

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste il bene oggetto di stima, tenuto presente che prospiciente una strada provinciale ben tenuta e di scorrimento, pertanto l'accesso è estremamente semplice, la zona di elevato pregio paesaggistico, si ritiene che gli immobili ad uso abitativo con



caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto abbiano un valore medio di € 1.100,00.

Questo valore è stato poi applicato alla superficie commerciale calcolata per l'immobile, tenendo presente che la superficie del fienile, della stalla, della veranda e della tettoia sono preponderanti rispetto l'abitazione, pertanto il loro valore è stato comunque calcolato in quota rispetto al valore commerciale attribuito all'abitazione, in quanto non si possono ritenere come vani accessori come nel caso del costo degli immobili posti in vendita su internet, ottenendo il valore di stima commerciale dell'edificio come di seguito riportato.

<b>Calcolo del valore di mercato dell'abitazione + fabbricati rurali</b>
Superfici (lorde) abitazione + fabbricati rurali
Abitazione: mq 116,00 Veranda: mq 31,00 Fienile: mq 107,00 Tettoia: mq 37,00 Stalla: mq 106,00
Calcolo superficie commerciale abitazione + fabbricati:
- Abitazione: mq 116,00 x 100% = mq 116,00 - Veranda: mq 31,00 x 50% = mq 25,50 - Fienile: mq 107,00 x 50% = mq 53,50 - Tettoia: mq 37,00 x 15% = mq 5,50 - Stalla: mq 106,00 x 50% = mq 103,00
Totale superficie commerciale = mq 116,00+25,50+53,50+5,50+103 = <b>mq 303,50</b>
Valore di mercato <u>ideale</u> abitazione + fabbricati
Superficie commerciale x valore attribuito al mq
Superficie commerciale: mq. 303,50 Valore al mq attribuito all'abitazione: € 1.100,00 Valore di mercato ideale del complesso edificato: mq. 303,50 x € 1.100,00 = <b>€ 333.850,00</b>

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI DUE SUOLI

Per determinare il valore di mercato del suolo su cui insistono i fabbricati ed individuato al catasto terreni al foglio 130 particella 295 e dell'attiguo terreno agricolo individuato al catasto terreni foglio 130 particella 437, si è fatto riferimento preliminarmente dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare - Valori Agricoli Medi (VAM) in relazione alla relativa qualità e classe indicata nella visura catastale del terreno.

Pertanto, in particolare per quanto riguarda il terreno agricolo, è stato applicato il valore VAM in relazione alla qualità del suolo e successivamente la riduzione in



percentuale indicata dalla relativa classe catastale, come si rileva dalle visure catastali dei terreni, rammentando che la classe viene attribuita dal Catasto sulla base delle qualità e produttività del terreno e del soprassuolo verificate in loco, classificazione che permane anche se la coltura non viene più praticata.

Si fa presente che dal 10.06.2011 non è più possibile la mera applicazione dei valori tabellari, e che pertanto la stima deve tener conto anche delle caratteristiche del terreno e l'andamento del mercato per terreni con caratteristiche similari presenti nella medesima zona.

Per quanto riguarda la provincia di Bari, i valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate si fermano al 2013, ed in particolare per la richiamata in PRG ZONA 9 rurale A sono riportate le seguenti tabelle:

Ufficio del territorio di BARI



Data: 13/04/2016  
Ora: 9.05.01

**Valori Agricoli Medi della provincia**  
Annualità 2013

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*      *Pubblicazione sul BUR*

*n. del 21/01/2014*      *n.125 del 24/09/2015*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI MONOPOLI Comuni di: MOLA DI BARI, MONOPOLI, NOICATTARO, POLIGNANO A MARE, RUTIGLIANO				REGIONE AGRARIA N°: 10 CORRISPONDE ALLA BAT 1 - COMUNI DI ANDRIA, CANOSA, TRINITAPOLI E SAN FERDINANDO DI PUGLIA Comuni di: ANDRIA, CANOSA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ACTINIDIETO	20000,00							
AGRUMETO	19600,00							
BOSCO	2900,00							
BOSCO ALTO					3750,00			
BOSCO CEDUO					3050,00			
CILIEGIETO	18000,00							
FICODINDIETO					3750,00			
FRUTTETO	18000,00				20000,00			
INCOLTO	1000,00							
INCOLTO PRODUTTIVO					3000,00			
MANDORLETO	9300,00				11750,00			
ORTO					25000,00			
ORTO IRRIGUO	28000,00							
ORTO VIVAIO FLOREALE					36500,00			
PASCOLO	1600,00				2050,00			

Ufficio del territorio di BARI



Data: 13/04/2016  
Ora: 9.05.01

**Valori Agricoli Medi della provincia**  
Annualità 2013

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*      *Pubblicazione sul BUR*

*n. del 21/01/2014*      *n.125 del 24/09/2015*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI MONOPOLI Comuni di: MOLA DI BARI, MONOPOLI, NOICATTARO, POLIGNANO A MARE, RUTIGLIANO				REGIONE AGRARIA N°: 10 CORRISPONDE ALLA BAT 1 - COMUNI DI ANDRIA, CANOSA, TRINITAPOLI E SAN FERDINANDO DI PUGLIA Comuni di: ANDRIA, CANOSA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO					2150,00			
SEMINATIVO	8600,00				11750,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9200,00				12000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	17400,00				20000,00			
ULIVETO	12600,00				22000,00			
ULIVETO FRUTTETO					22000,00			
ULIVETO IRRIGUO					27000,00			
VIGNETO ALBERELLO	14100,00							
VIGNETO ALTO INTELAIATO DA VINO	32600,00							
VIGNETO ALTO INTELAIATO UVA DA TAVOLA					30000,00			
VIGNETO DA VINO					18000,00			
VIGNETO UVA TAVOLA	37800,00	SI	SI					

### Calcolo valore di mercato terreno agricolo

Tenendo presente che il terreno agricolo catastalmente è suddiviso in due varie qualità di coltivazioni: uliveto mq 3.478 e seminativo mq 2.518, il calcolo è stato fatto nel seguente modo.

Applicando i valori VAM e le relative riduzioni dovute alle classi si ottiene:

Uliveto: € 12.600,00 x Ha ridotto del 20% perché di 2° classe da cui si ottiene € 12.600 x - 20% = 12.600 - 2.520 = € 10.080 e quindi al mq € 1,08.

Seminativo: € 8.600,00 x Ha ridotto del dell'80% perché di 4° classe da cui si ottiene 8.600 x - 80% = 8.600 - 6.880 = 1.720 e quindi al mq. € 0,172.

Da cui si ottiene il valore VAM

Uliveto: € 1,08 x mq x mq 3.478 = € 3.756,24

Seminativo: € 0,172 x mq 2.518 = € 433,096

In base alle indagini di mercato il valore VAM ottenuto viene aggiustato al mq nel seguente valore:

Uliveto: € 2,5 x mq 3.478 = € 8.695,00

Seminativo: € 1,5 x mq 2.518 = € 3.777,00

Da cui si ottiene il valore complessivo attribuito ai due terreni: € 8.695,00 + € 3.777,00 = € **12.472,00**

### Calcolo valore di mercato area di pertinenza

Per quanto riguarda il valore di mercato del suolo agricolo di pertinenza, su cui insistono l'abitazione ed i fabbricati, rammentando i relativi dati urbanistici già ampiamente trattati al capitolo 4° Regolarità urbanistica ed edilizia, al quale si rimanda l'approfondimento, detti suoli ricadono nel PRG di Monopoli in ZONA 9 rurale A art. 17 per la quale è previsto un indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03, indice già ampiamente superato dalle costruzioni esistenti.

Pertanto, considerato che l'area scoperta di pertinenza è di mq 6.125, e che allo stato attuale di presenta comunque in parte coltivata ad uliveto, è stato applicato il valore VAM relativo agli uliveti, da cui, detraendo a detta superficie le aree coperte calcolandone l'incidenza per una percentuale per approssimazione del 50% (tenendo presente che oltre le costruzioni sono presenti percorsi ecc), si ottiene per il suolo di pertinenza: mq 6.125 x -50% = mq 3.062,50 = mq 3.062.

La superficie ottenuta si moltiplica per il valore VAM riferito ad uliveto di classe 2 (classe già presente nel suolo agricolo attiguo), da cui si ottiene:

Uliveto: € 12.600,00 x Ha ridotto del 20% perché di 2° classe da cui si ottiene € 12.600 x - 20% = 12.600 - 2.520 = € 10.080 e al mq € 1,08.

Da cui: mq 3.062 x € 1,08 = € 3.306,96

In base alle indagini di mercato il valore VAM ottenuto viene aggiustato nel seguente valore:

Uliveto: € 2,5 x mq 3.062 = € **7.655,00**



Dai due valori sopra ottenuti si ottiene il valore totale di mercato dei due suoli:  
 $\text{€ } 12.472 + \text{€ } 7.655,00 = \text{€ } 20.127,00$

Sommando il valore attribuito all'abitazione ed annessi fienile e stalla e tettoia con il valore attribuito ai due terreni si ottiene come valore di stima complessivo dell'intero immobile:

$\text{€ } 333.850,00 + \text{€ } 20.127,00 = \text{€ } 353.997,00$  **valore di stima complessivo dell'intero immobile**

Al valore di stima complessivo dell'intero immobile si devono detrarre i costi di regolarizzazione ed abbattimento dei fabbricati abusivi, come già trattato al capitolo 4°:

$\text{€ } 353.997,00 - \text{€ } 50.980,00 = \text{€ } 302.997,00$  **valore di stima complessivo dell'intero immobile depurato dei costi di regolarizzazione degli immobili abusivi**

#### **Abbattimento forfettario 15%**

Considerando che al valore totale dell'immobile si deve applicare, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, una riduzione forfettaria pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, pertanto, tenendo presente che dalla ricerca condotta dal CTU riguardo l'esistenza di vizi occulti all'immobile pignorato è stata già detratta la notevole somma di € 50.980,00 dovuta al costo di regolarizzazione edilizia delle costruzioni abusive, considerando che non si sono evidenziate altre situazioni particolari, si ritiene che si possa applicare un abbattimento pari al 5% da cui si ottiene:

$\text{€ } 302.997,00 \times -5\% = \text{€ } 302.997,00 - \text{€ } 15.149,85 = \text{€ } 287.847,15 = \text{€ } 287.847,00$

**Valore finale complessivo di stima dell'immobile pignorato: € 287.847,00**

#### **CALCOLO DELLE QUOTE DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ**

Considerato che l'atto di pignoramento riguarda le seguenti quote di proprietà dell'immobile:

“Quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 di diritto usufrutto di \_\_\_\_\_, quota pari ad 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_, quota pari a 1/2 nuda proprietà di \_\_\_\_\_”, sono state calcolate le rispettive quote.

Preliminarmente si determina il valore del diritto di usufrutto in base all'età degli usufruttuari, da cui, pertanto tenendo presente le date di nascita degli usufruttuari:

età 79 anni

età 72 anni



si calcolano le relative quote del diritto di usufrutto e conseguenzialmente quelle di nuda proprietà.

Calcolo diritto di usufrutto di \_\_\_\_\_ :  
 dividendo per 2 il valore complessivo dell'immobile € 287.847,00 : 2 = € 143.923,50 si ottengono le 2 rispettive quote individuali.

Quota di \_\_\_\_\_ € 143.923,50 da cui si ottiene per 79 anni di età:  
 valore usufrutto = € 35.980,88 e valore nuda proprietà = € 107.942,62

Quota di \_\_\_\_\_ € 143.923,50 da cui si ottiene per 72 anni di età:  
 valore usufrutto = € 57.569,40 e valore nuda proprietà = € 86.354,10.

Pertanto si ha che il valore complessivo dell'usufrutto è di € 35.980,88 + € 57.569,40 = € 93.550,29, mentre il valore complessivo della nuda proprietà dell'immobile è di € 107.942,62 + 86.354,10 = € 194.296,72 valore complessivo nuda proprietà.

Pertanto in conclusione si ha:

Quota usufrutto	: € 35.980,88
Quota usufrutto	: € 57.569,40
Quota nuda proprietà	: € 194.296,72: 2 = € 97.148,36
Quota nuda proprietà	: € 194.296,72: 2 = € 97.148,36

## 8. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base di quanto sopra espresso, si conclude la relazione di stima stabilendo che l'immobile oggetto della presente perizia nella sua interezza ha un valore di mercato di € **287.847,00**, precisando che il valore di mercato stimato dell'immobile è di € 353.997,00, al quale è stata detratta la somma relativa ai costi di regolarizzazione degli immobili abusivi pari a € 50.980,00 da cui si ottiene € 302.997,00, cifra alla quale è stata applicata una riduzione forfettaria pari al 5% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ottenendo la cifra a base d'asta di € 287.847,00.

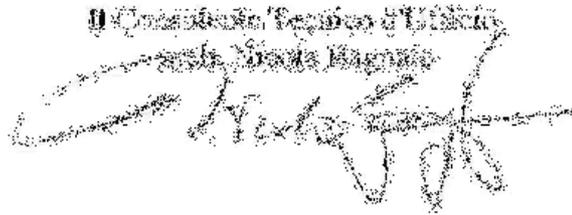
Pertanto il sottoscritto CTU, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- consultazione della documentazione agli atti prelevata telematicamente;
- sopralluoghi eseguiti all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto della stima sito in agro di monopoli con effettuazione di rilievi fotografici e dimensionali,
- accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Monopoli per richiedere e ritirare la documentazione esistente relativa alla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile;
- analisi della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli e numerosi accessi eseguiti in sua relazione;
- accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli per la ricerca dei vari titoli abilitativi e condoni riguardanti l'immobile in oggetto;



- incontri con il geometra incaricato di verificare e quantificare gli immobili e le porzioni di essi realizzati abusivamente e quantificarne i costi di sanatoria ed abbattimento;
  - richiesta di visure storiche catastali, planimetrie catastali e documentazione varia richieste presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali,
  - stima del valore dell'immobile previo esperimento di indagini, richiesta di certificati, risposto ai singoli quesiti posti;
  - calcolo delle quote di usufrutto e nuda proprietà;
  - redazione della perizia e dei relativi allegati;
- ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, deposita la presente relazione, completa di allegati.

In fede  
Bari, li 22.09.2017



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text "Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali" and "Bari". The signature is written in a cursive style.



<b>INDICE</b>		
1	Premessa	1
2	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	6
3	Completezza documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni	11
4	Regolarità urbanistica ed edilizia	12
5	Formazione dei lotti	17
6	Descrizione sintetica	19
7	Relazione di stima lotto unico	21
8	Conclusioni	45

