

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.F. n. 90/2021

G.D. dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Curatori avv. Silvia MAGGIO e dott. Fabrizio COLELLA

C.T.U. dott. ing. Maurizio FRANCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

SITI IN CELLAMARE (BA) – LOTTO 1

Il C.T.U.

Dott. ing. Maurizio FRANCO

Ord. Ing. Bari N. 4077

70124 Bari - via Marco Partipilo n. 14

cell.: 337.831470 – tel. 080.5560977

e-mail: maurizio.franco@studiofranco.com

PEC: maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it

C.F.: FRN MRZ 63L13 A662V - P. IVA: 03990760724

Albo Periti del Trib. di Bari N. 250

Albo CTU del Trib. di Bari N. 1854

Albo Nazionale Amministratori Giudiziari n. 1809

Socio Valutatore E-Valuations n. 337



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.D. al " in liquidazione." R.F. n.
90/2021 dott.ssa Assunta NAPOLIELLO della Sezione Fallimenti del Tribunale Civile
e Penale di Bari

PREMESSA

Con provvedimento del 02.08.2021 la S.V. Ill.ma., a seguito di apposita istanza dei Curatori avv. Silvia MAGGIO e dott. Fabrizio COLELLA, ha nominato me sottoscritto, ing. Maurizio FRANCO, con studio in Bari alla Via Marco Partipilo n. 14, C.T.U., per l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione" con sede in Bari, a mezzo stesura di apposita relazione.

In particolare l'incarico è inerente a:

LOTTO N. 1

fabbricato in costruzione, allo stato di rustico, su di un suolo ricompreso tra la via Trento e il corso Vittime di via Fani in zona centrale del comune di Cellamare (BA), composto da:

- piano interrato, servito da rampa carrabile, laddove sono previsti n. 6 box auto, n. 10 cantinole e una centrale idrica accessibili anche dal vano scala A (più vicino alla via Trento), oltre ai necessari spazi di manovra e corridoi condominiali;
- piano terra, con ingresso carrabile e pedonale dalla via Trento e soltanto pedonale dalla via Vittime di via Fani, laddove sono previsti n. 11 posti auto coperti, gli accessi ai due vani scala (A e B) e alla rampa carrabile che porta al piano interrato;
- primo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e un solo appartamento con accesso dalla scala B;

- secondo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;
- terzo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;
- quarto piano (copertura) con previsti lavatoio e locale impianti tecnologici oltre torrino per ciascuna delle sue scale A e B.

Gli identificativi catastali attuali sono i seguenti:

- in NCEU di Cellamare, area urbana di cui al Foglio 1, particella 3176, categoria F/1, consistenza 877 metri quadri, via Trento nn. 25-27 c.so Vittime di via Fani nn. 28-30-32;
- in NCT di Cellamare, terreno di cui al Foglio 1, particella 1681, seminativo di centiare 12, R.D. Euro 0,07, R.A. 0,02;
- in NCEU di Cellamare, appartamento di cui al Foglio 1, particella 1433, sub 4, categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani, corso Vittime di via Fani n. 26;

COMPENDIO 2)

N. 12 cespiti situati all'interno del complesso residenziale " in Cellamare (BA), tutti catastalmente inseriti al Foglio 3, e precisamente:

LOTTO N. 2A - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1 - Unità 1;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1601, sub 1, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 1, lotto E1;

LOTTO 2B - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1-Unità 2;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1601, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 2, lotto E1;

LOTTO 2C - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E1 – Unità 4;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1602, sub 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 140 mq (escluso aree scoperte 136 mq), rendita Euro 296,96, via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 4, lotto E1; -

l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1602, sub 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita Euro 61,97, via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 4, lotto E1;

LOTTO 2D - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1 – Unità 5;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1603, sub 1, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 5, lotto E1;

LOTTO 2E - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di

rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1-unità 6;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1603, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 6, lotto E1;

LOTTO 2F - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E2 – Unità 7;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1604, sub 1, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 7, lotto E2;

LOTTO 2G - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E2 – Unità 8;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1604, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 197 mq (escluso aree scoperte 181 mq), rendita Euro 534,53, via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 8, lotto E2; - l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1604, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 76 mq, rendita Euro 108,46, via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 8, lotto E2;

LOTTO 2H - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E4;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1609, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 176 mq (escluso aree scoperte 161 mq), rendita Euro 593,93, via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 13, lotto E4 – unità 13;

- l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1609, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita Euro 111,75, via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 13, lotto E4.

LOTTO 2.I - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E4 – Unità 14; in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1609, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 14, lotto E4;

Tutti i beni risultano di proprietà della società fallita.

Oggetto dell'indagine è la ricerca del loro più probabile valore di mercato.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Ho ritenuto opportuno procedere preliminarmente a visionare gli immobili in questione, previa acquisizione dei documenti e notizie idonee alla loro valutazione, per accertarne l'ubicazione nonché la composizione, consistenza e le altre utili caratteristiche tecniche, al fine di avere un quadro d'insieme chiaro e poter così giungere alla loro descrizione che possa servire ad una più agevole lettura della presente relazione di stima.

Nel susseguirsi delle operazioni ho potuto rilevare che la natura e la localizzazione degli immobili consigliano la vendita separata e, quindi, ho proceduto alla individuazione di n. 10 lotti così come descritti in precedenza.

1.1 – LOTTO 1

Fabbricato in costruzione, allo stato di rustico, su di un suolo ricompreso tra la via Trento e il corso Vittime di via Fani in zona centrale del comune di Cellamare (BA), composto da:

- piano interrato, servito da rampa carrabile, laddove sono previsti n. 6 box auto, n. 10 cantinole e una centrale idrica accessibili anche dal vano scala A (più vicino alla via Trento), oltre ai necessari spazi di manovra e corridoi condominiali;
- piano terra, con ingresso carrabile e pedonale dalla via Trento e soltanto pedonale dalla via Vittime di via Fani, laddove sono previsti n. 11 posti auto coperti, gli accessi ai due vani scala (A e B) e alla rampa carrabile che porta al piano interrato;
- primo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e un solo appartamento con accesso dalla scala B;
- secondo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;
- terzo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;
- quarto piano (copertura) con previsti lavatoio e locale impianti tecnologici oltre torrino per ciascuna delle sue scale A e B.

Gli identificativi catastali attuali sono i seguenti:

- in NCEU di Cellamare, area urbana di cui al Foglio 1, particella 3176, categoria F/1, consistenza 877 metri quadri, via Trento nn. 25-27 c.so Vittime di via Fani nn. 28-30-32;
- in NCT di Cellamare, terreno di cui al Foglio 1, particella 1681, seminativo di centiare 12, R.D. Euro 0,07, R.A. 0,02;



Il piano interrato è al momento inaccessibile in quanto non è stato completato il sistema di sollevamento delle acque pluviali che, scorrendo lungo la rampa scoperta, provocano l'allagamento dell'intero livello sottoposto.

Al piano terra vi sono residui di materiali e rifiuti vari.

La struttura in c.a. risulta essere stata ben eseguita ed in buone condizioni nonostante l'esposizione pluriennale agli agenti atmosferici e l'assenza di protezioni specifiche.

Dall'esame dei due vani ascensore è possibile notare come gli impianti, di tipo idraulico, siano stati resi funzionanti per esigenze di cantiere. Mancano, ovviamente, cabina e porte di piano.

Salendo le scale è possibile notare l'assenza del rivestimento di pedate e alzate e di intonaci sulle murature d'ambito. Da evidenziare la presenza dei collettori

relativi all'impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a contabilizzazione separata.

Per quanto concerne i livelli superiori, destinati a residenze, va evidenziata (ed elogiata) la decisione di procedere alla realizzazione di tutte le tompagnature esterne e partizioni interne con modalità "a secco", cioè componendole con strati plurimi di pannelli in cartongesso (esternamente e per i bagni di tipo "aquapanel") e coibenti.

La soluzione, tecnologicamente avanzata, riduce pesi e tempi di esecuzione e consente un facile passaggio di tutti gli impianti.

Peraltro sono stati anche controsoffittati gli intradossi dei solai in maniera da tale da eliminare quasi del tutto l'utilizzo di intonaci tradizionali che restano limitati ai vani scala e ad alcune pareti interne con essi confinanti.

Gli appartamenti di primo e secondo piano sono completi per quanto riguarda tompagnature, partizioni interne, marmi e massetti, sottincassi infissi esterni e cassonetti a muro coibentati, sottincassi interni e schematura di tutti gli impianti.

Soltanto l'appartamento di primo piano della scala B (fronte corso Vittime di via Fani) è dotato di pavimento ceramico già posato in opera.

Gli ampi balconi sono allo stato di rustico e privi di qualsiasi opera di rifinitura ivi comprese le ringhiere. L'accesso ai balconi è attualmente impedito da pannelli di cartongesso inchiodati.

La situazione descritta è identica per quanto concerne il secondo piano.

Lo stato di completamento è invece diverso per i piani superiori.

Infatti gli appartamenti di terzo piano vedono incompleta buona parte delle tompagnature non essendo stata posta in opera la loro faccia interna e mancando anche buona parte della schematura dei vari impianti.

In pari condizioni sono le partizioni interne, mentre sono completamente assenti i controsoffitti.

La terrazza dell'appartamento di terzo piano della scala A prospiciente la via Trento risulta impermeabilizzata e dotata di massetto.

Al quarto piano l'avanzamento lavori è simile a quello del livello sottostante.

Va però precisato che la situazione riscontrata è sensibilmente diversa da quella di cui al progetto approvato dato che negli spazi che avrebbero dovuto essere destinati a lavatoi e locali impianti tecnologici sono stati realizzati due distinti appartamentoini.

Peraltro l'accesso previsto ai locali per depositi e impianti di cui alla scala B e più vicini al corso Vittime di via Fani, ipotizzato direttamente da vano scale come per gli altri due casi, non è stato realizzato in quanto tali spazi sono stati messi in comunicazione con l'appartamento sottostante a formarne parte integrante.

In ogni caso lo stato di avanzamento lavori degli immobili di quarto piano è assai simile a quella di secondo e terzo, mentre le terrazze a livello (ufficialmente lastrici solari) vedono completo il pacchetto impermeabilizzante e coibente fino alla pavimentazione eseguita con ceramica da esterno. Sono anche presenti tutte le ringhiere per l'intero perimetro.

Da evidenziare l'appartamento di secondo piano della scala B prospiciente il corso Vittime di via Fani.

Esso, infatti, è stato collegato al piccolo cespite di antica costruzione pure di proprietà della fallita colmando la differenza di quota di circa 1,10 metri con una scala in discesa a valle della porta di ingresso.

La parte antica, appartenente ad uno stabile in struttura muraria, è caratterizzata da un apprezzabile recupero delle volte a padiglione portate a faccia vista, mentre le pareti risultano intonacate a civile liscio.

1.2 – PROVENIENZA

La provenienza dei cespiti di cui al Lotto 1 è duplice.

L'appartamento di cui al Foglio 1, particella 1433, sub 4, è pervenuto alla Fallita a mezzo atto pubblico di compravendita a rogito dott. Ernesto FORNARO, Notaio in Bari, in data 28 novembre 2011, rep. N. 182739, racc. N. 31453, trascritto a Bari il 29 novembre 2011 ai numeri 48937/32476, venditore sig.

proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni, per atto a rogito Notaio Ernesto FORNARO rep. N. 182030/31027, trascritto a Bari l'11 luglio 2011 ai numeri 30624/19717.

Ai signori

proprietaria dell'immobile con formalità n. 4217/3820 del 14 febbraio 1977.

Il suolo composto dal terreno di cui al Foglio 1, particella 1681 e dall'area urbana di cui al Foglio 1, particella 3176 (ex 1429/3-4 e 1653/2-3-4), è invece pervenuto alla Fallita a mezzo atto pubblico di compravendita a rogito dott. Ernesto FORNARO, Notaio in Bari, in data 23 settembre 2013, rep. N. 185480, racc. N. 32977, trascritto a Bari l'8 ottobre 2013 ai numeri 34017/25446, venditore

, al

prezzo euro su

Il tutto come conseguenza di contratto preliminare autenticato nelle firme dallo stesso Notaio Ernesto FORNARO in data 28 novembre 2011, rep. n. 182740/31454, registrato a Bari il 23 dicembre 2011 ai numeri 52802/35376.

Alla società G i due cespiti sono pervenuti:

- quanto alla particella 1681, per atto a rogito Notaio Ernesto FORNARO del 17/12/2007 rep. n. 175516/27231, trascritto a Bari l'8 gennaio 2008 ai numeri 680/467, dalle signore

, proprietarie per $\frac{1}{2}$ ciascuna in virtù di denuncia di successione n. BA0218712 del 23/02/2006, registrata a Bari al n. 64 Vol. 211 in data 09/06/2006 e trascritta a Bari il 29 agosto 2006 ai numeri 48101/30604, in morte d al ventennio.

- quanto alla particella 3176, si premette che essa deriva dalla demolizione totale dei fabbricati sovrastanti (ex p.lle 1429/3-4 e 1653/2-3-4) avvenuta a cura della allora proprietaria , demolizione che ha visto la soppressione delle particelle:

- 1429 sub 3 e sub 4

pervenute alla ridetta società per atto a rogito Notaio Ernesto FORNARO del 14/04/2008 rep. n. 176292/27669, trascritto il 15/04/2008 ai numeri 17432/11393, dal sig.

(n.

Cellamare il 16/01/1920) in data 23 agosto 2007- denuncia di successione prot. n. BA0740623 in atti dal 6/12/2007;

- 1653 sub 2, sub 3 e sub 4,

pervenute alla _____ per atto a rogito Notaio Ernesto FORNARO del 17/12/2007 rep. n. 175516/27231, trascritto a Bari l'8 gennaio 2008 ai numeri 680/467, dalle signore

denuncia di successione n. BA0218712 del 23/02/2006, registrata a Bari al n. 64 Vol. 211 in data 09/06/2006 e trascritta a Bari il 29 agosto 2006 ai numeri 48101/30604, in morte di

1.3 - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

TRASCRIZIONI (al 6 maggio 2022)

- Atto Giudiziario inerente a Sentenza Dichiarativa di Fallimento emesso dal Tribunale di Bari in data 17.6.2021 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ai numeri 33906/25044 in data 7.7.2021, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA

ISCRIZIONI (al 6 maggio 2022)

- ipoteca di importo pari a 2.775.000,00 euro (capitale 1.850.000,00 euro) iscritta a Bari il 30 novembre 2011 ai numeri 49181/9852 a garanzia di mutuo, a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vicenza e contro la _____ quale terzo datore e _____ quale debitore non datore;
- ipoteca di importo pari a 70.983,54 euro (capitale 35.491,77 euro) iscritta a Bari l'11 marzo 2019 ai numeri 10160/1540, ruolo e avviso di

addebito esecutivo, a favore dell' Agenzia delle Entrate (Bari) e contro

1.4 - ESTRATTI CATASTALI

Allego alla presente relazione l'estratto di mappa e le visure relative agli immobili di cui trattasi.

1.5 – CERTIFICAZIONI

In coda alla perizia viene allegato il certificato di destinazione urbanistica del terreno in esame, rilasciato in data 9 marzo 2022, mentre la certificazione ipotecaria estesa al ventennio verrà consegnata in seguito a causa del cospicuo numero di formalità (già verificate).

1.6 – INTESTAZIONE - LOCAZIONI, SERVITU'

Sulla scorta della documentazione messa a mia disposizione dalla Curatela e dell'altra suindicata, da me richiesta presso i competenti uffici, posso affermare che non pare vi siano dubbi circa la legittima intestazione alla società fallita, degli immobili di cui trattasi.

Non pare, inoltre, che vi siano servitù sia attive che passive specificamente rilevabili dall'atto di provenienza od in loco.

1.7 – PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica, il suolo di cui al Foglio 1, particelle 1681 e 3176, oggetto del PdC n. 12/2013, ha la seguente destinazione:

ZONA RICADENTE NEL CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2) -
AMBITO 2

PARTE STRUTTURALE

CAPO III- CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2)

Art. 92 (ex Artt. 72 e 72.1) - Descrizione del contesto (CU2) -Ambito 2

Tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del P.R.G. - variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n. 1810/1984).

Il Contesto Urbano CU2, comprende le zone definite ad insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione ossia sono le parti del territorio comunale dove la valida o accettabile struttura urbana - nella qualità e distribuzione di infrastrutture ed insediamenti e nella relazione con le aree per servizi - consente interventi di razionalizzazione o completamento a fini prevalenti di insediamenti residenziali.

Art. 93 (ex Artt. 72.1, 72.3 e 72.4) - Destinazioni d'uso

In tale contesto non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a). sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;
- b). piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;

- c). negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;
- d). verde attrezzato e verde pubblico;
- e). inoltre ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata a esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali del contesto, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa;
- f). In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento. Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il divieto di integrare o rinnovare fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

Art. 94 – Obiettivi del contesto

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU2 attraverso:

- azioni specifiche volte ad incentivare il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, favorendo il mantenimento o la nuova costruzione di coperture a volte;
- conservare e mantenere gli spazi verdi interni agli edifici, impedendone la saturazione;
- riordino fruitivo della viabilità al fine di ottenere rapporti funzionalmente congrui con la residenza, curando al contempo l'arredo urbano;
- riqualificare anche funzionalmente gli edifici esistenti, integrando la funzione abitativa con attività economico-sociali con essa compatibili;

- mantenere e riqualificare i livelli dei servizi;
- mantenere e riqualificare i caratteri prevalenti di omogeneità del tessuto e delle tipologie costruttive tradizionali esistenti;
- integrazione equilibrata tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Art. 95 (ex Artt. 72.2 e 72.6) - Modalità di attuazione

Per il contesto urbano CU2 consolidato compatto, in zone B1 e B2 (già zone BA e BB dei comparti centrali), gli interventi si attuano in maniera diretta con gli atti di assenso edilizi prescritti dal D.P.R. 380/2001 fatta eccezione della ristrutturazione urbanistica indicato all'art. 3 comma I, lett. f del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi singoli a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

- Re - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;
- Iff- indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

Gli interventi edificatori a livello urbanistico cioè quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo PUE di dettaglio con le seguenti specificazioni:

a) zone B1 e B2 - insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria: iff max = 5 mc/mq;

b) aree edificate con indici da mantenere o da demolire:

- zona B1 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq
- zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq

È confermato che in tutte le zone B1 e B2 per gli interventi non assoggettati a PUE di dettaglio: iff max: 5 mc/mq.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del PUE interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche.

Per il contesto urbano CU2 il PUG si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

PARTE PROGRAMMATI CA:

CAPO 11.2- CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2)

Art. 163 (ex Artt. 72 e 72.1) - Contesto Urbano consolidato compatto (CU2) (Ambito 2) - Tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del PRG variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n. 1810/1984)

In tale contesto (CU2), le destinazioni d'uso, indicate nell'art.93 ad eccezione di quelle a negozi ed esercizi pubblici oggetto di esplicita previsione di piano urbanistico generale o di strumento urbanistico di dettaglio, si prevede non occupino, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato; comunque, per i fabbricati di modesta dimensione, una superficie lorda abitabile non maggiore di mq 300.

Peraltro la predetta superficie massima del 25% può essere riferita alla superficie lorda abitabile di più fabbricati, in un intorno definito a livello urbanistico, nel caso in cui l'intervento sia attuato mediante strumento urbanistico di dettaglio, riferito all'intero intorno considerato (insula).

Ove siano prescritti o consentiti interventi diretti per singole concessioni ad edificare, l'autorizzazione all'intervento è subordinata alla eliminazione di ogni costruzione preesistente nell'area oggetto di intervento, a carattere precario o

meno, destinata a usi diversi, in qualità e misura, da quelli previsti nei precedenti commi.

I singoli interventi in zone B1, B2, sono ordinariamente eseguiti in maniera diretta con gli atti di assenso edilizi prescritti dal D.P.R. 380/2001 fatta eccezione della ristrutturazione urbanistica indicato all'art. 3 comma 1, lett. f del D.P.R. 380/2001.

Art. 164 (ex Art. 72.2) - Contesto Urbano consolidato compatto (CU2) (Ambito 2), tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2, Interventi a livello di edificio.

Gli interventi singoli a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

Re - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;

Iff - indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;

H - altezza degli edifici: non superiore alla larghezza stradale con un massimo di ml 12,50 e con un minimo di ml 8,00 anche nel caso di strade con larghezza inferiore a ml 8,00.

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; distanza min. 5 ml quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza;

Df- distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze tra i fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 10 ml;

Ds - distanza dal ciglio stradale: min. 5 ml quando non si tratti del completamento di un isolato dove è predominante la costruzione a filo strada. Quindi è consentita la costruzione a filo strada se trattasi dell'allineamento prevalente all'interno dell'isolato in cui è compreso il fabbricato delimitato da strade pubbliche.

P - Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 10 ogni 100 mc di costruzione anche in sopraelevazione.

164.1 (ex Art. 72.3) - Zone B1 e B2- Utilizzazioni ed attività ad esaurimento

Nelle zone B1 e B2 ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata a esaurimento.

È pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali delle due zone, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

164.2 (ex 72.4) - Zone B1 e B2- Opifici o impianti industriali, artigianali o agricoli attivi

In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento. Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il divieto di integrare o rinnovare fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

Art. 165 (ex Art. 72.5 e 72.6) - Contesto Urbano consolidato compatto (CU2), (Ambito 2), tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2, Interventi a livello urbanistico (modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico)

Gli interventi edificatori per le zone B1 e B2 di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo piano urbanistico di dettaglio con le seguenti specificazioni:

a) zone B1 e B2 - insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria: iff max = 5 mc/mq;

b) aree edificate con indici da mantenere o da demolire:

zona B1 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq

zona B2- iffmax = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq.

È confermato che in tutte le zone B1 e B2 per gli interventi non assoggettati a piano urbanistico di dettaglio: iff max: 5 mc/mq;

In queste zone B1 e B2 dell'Ambito n. 2 è obbligatoria l'approvazione di PUE e successive concessioni, le quali devono redigersi mediante progetto planovolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, "linee di attacco a terra e di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici" idonei a caratterizzare l'insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde e della viabilità generale e secondaria.

I PUE dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole aree ai fini della unitarietà dell'intervento edilizio.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche.

L'unità minima di intervento Um nelle zone B1 e B2 per gli interventi da effettuare nel modo BU con PUE non può essere inferiore ad una intera insula circondata da spazi o strade pubbliche.

Indipendentemente dai modi di intervento se a livello di edificio o a livello urbanistico nelle zone B1 e B2 dell'Ambito n. 2 indipendentemente dalle norme potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella delle stesse norme quando l'edificazione comprenda l'uso di tecnologie avanzate finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio o parte di esso.

Premesso che l'area urbana derivava dalla demolizione totale dei sovrastanti fabbricati eseguita mediante presentazione di apposita SCIA n. 56/2011, prot. n. 5930 presso il Comune di Cellamare, sulla base delle indicazioni e prescrizioni suddette la società fallita ha presentato un progetto a firma dell'ing. Pietro LOMBARDI che prevede la costruzione su suolo di proprietà di un fabbricato per civile abitazione.

Nel progetto si prevede una volumetria fuori terra pari a 4.168,58 metri cubi, inferiore a quella espressa dal suolo che è pari a 4.357,85 metri cubi, con ogni probabilità in quanto la volumetria residua non era collocabile per problemi di altezze e distanze.

Va rilevato che, in aggiunta, l'ing. LOMBARDI ha trovato il modo di collegare al nuovo edificio l'appartamento di vecchia costruzione, pure di proprietà della fallita, di cui al primo piano del civico 26 incrementando, seppur di poco, quella del fabbricato in corso di edificazione.

Per tale progetto è stato ottenuto Il Permesso di Costruire n. 12/2013 prot. 5197 del 25 novembre 2013.

Il PdC deve ritenersi scaduto a tutti gli effetti in data 25 novembre 2016. Pertanto, ai fini della prosecuzione dei lavori, dovrà essere ottenuto un nuovo PdC con relativo progetto che raffiguri chiaramente lo stato di avanzamento della costruzione con relativo riconteggio degli oneri.

Va evidenziato che l'edificio, nello stato di fatto in cui si trova, risulta conforme al suddetto PdC n. 12/2013 ad eccezione del quarto piano laddove sono state eseguite opere tendenti a trasformare i volumi tecnici in due appartamentoini indipendenti e, in un caso, quale zona connessa all'appartamento sottostante mediante collegamento interno.

1.8 – STIMA - CRITERI E VALUTAZIONE

Trattandosi di fabbricato in costruzione attualmente allo stato di rustico, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più indicato per poter quantificare al meglio il suo valore sia quello del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio per cui, nella maggior parte dei casi, un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In altri termini, esso postula che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi.

È facilmente intuibile che il potenziale acquirente opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene.

Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione.

Si deve quindi procedere preliminarmente alla valutazione del costo di costruzione per poi sottrarre il deprezzamento che, in questo caso, trattandosi di opere prevalentemente strutturali e in parte edili realizzate nell'anno 2014, viene ritenuto trascurabile per effetto delle altre approssimazioni inevitabili nel complesso calcolo ad effettuarsi.

Le condizioni di applicazione del procedimento descritto riguardano:

- 1- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- 2- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- 3- la stima del deprezzamento (in questo caso, si ripete, ritenuto trascurabile);

1- il costo tecnico di costruzione;

2- le spese tecniche;

3- gli oneri comunali;

e poi:

4- gli oneri finanziari;

5- i ricavi globali

6- l'utile del promotore.

7- il valore dell'area;

Questi dati concorrono tutti insieme a formare il cosiddetto "Valore a Nuovo" che rappresenta l'effettiva spesa per poter edificare l'opera in esame.

Prima di entrare nel merito della valutazione del costo di costruzione è indispensabile procedere alla quantificazione delle superfici delle quali tenere conto.

CONSISTENZA DEL COSTRUITO

Dai rilievi effettuati in loco e dall'esame degli elaborati progettuali recuperati si è giunti alla descrizione seguente.

Il fabbricato in corso di costruzione è composto da:

- un piano interrato di superficie lorda pari a circa 702,00 mq;

- piano terra, coperto (pilotis) per il 60% dell'area disponibile con presenza di due vani scala, per una superficie lorda pari a circa 873,00 mq;
- piano primo, adibito a residenza, di superficie lorda pari a circa 372,00 mq e balconi per circa 97,00 mq;
- - piano secondo, adibito a residenza, di superficie lorda pari a circa 449,00 mq e balconi per circa 105,00 mq; a tali superfici vanno sommate quelle relative all'appartamentino di cui al limitrofo fabbricato relativo al civico 26 che, annesso all'appartamento di secondo piano scala B prospiciente il corso Vittime di via Fani, incide per una superficie pari a circa 34,00 mq;
- piano terzo, adibito a residenza, di superficie lorda pari a circa 406,00 mq e balconi per circa 93,00 mq, oltre alla copertura del piano secondo (lato via Trento) per circa 35,00 mq e la copertura dell'appartamentino annesso per circa 34,00 mq;
- piano quarto (copertura) per complessivi circa 499,00 mq.

Ai fini del computo delle superfici per il calcolo del costo di costruzione vanno apportate correzioni alle superfici accessorie secondo i seguenti indici:

- piano interrato: 0,80;
- piano terra: 0,50;
- balconi e coperture: 0,40.

Alle superfici principali, ovviamente, viene assegnato coefficiente 1,00.

Quindi si avranno:

- circa 1.261,00 mq di superfici principali;
- circa 873,00 mq di superfici a piano terra, in parte coperte ed in parte no, incidenti per circa 437,00 mq (50%);
(la somma di questi due primi valori è pari a circa 1.698,00 mq);
- circa 702,00 mq di superfici interrate incidenti per circa 562,00 mq (80%);

- circa 863,00 mq di superfici adibite a balconi e di coperture incidenti per circa 345,00 mq (40%).

Note le superfici si può passare alla quantificazione delle varie voci.

1. Costo tecnico di costruzione

La valutazione dell'intervento può essere affrontata con l'ausilio di un sistema sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di concerto con il Cresme (Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia) e consiste in un applicativo in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione (o di ristrutturazione) con riferimento specifico al comune di appartenenza, alla tipologia costruttiva, al rendimento energetico, alla qualità delle rifiniture, ed altre caratteristiche dell'edificio ivi compresa l'accessibilità al cantiere.

Nel caso specifico il modello è assimilabile ad una palazzina plurifamiliare con tipologia costruttiva in cemento armato e presenza di ascensore, rendimento energetico alto, qualità di rifiniture media, a tre piani e oltre, in presenza di seminterrato non abitabile e con accessibilità al cantiere normale.



[HOME](#)

[COSTI STUDIO PROFESSIONALE](#)

[PARAMETRI D.M. 140/2012](#)

[COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA](#)

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia <input type="radio"/> Monofamiliare isolata <input type="radio"/> Bifamiliare <input type="radio"/> Casa a schiera <input checked="" type="radio"/> Palazzina plurifamiliare	2. Tipologia costruttiva <input checked="" type="radio"/> Cemento armato <input type="radio"/> Muratura portante <input checked="" type="checkbox"/> Presenza ascensore
3. Rendimento energetico <input type="radio"/> Basso <input type="radio"/> Medio <input checked="" type="radio"/> Alto <input type="radio"/> Massimo	4. Qualità finiture <input type="radio"/> Economica <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Migliore
5. Numero piani <input type="radio"/> Un piano <input type="radio"/> Due piani <input checked="" type="radio"/> Tre piani e oltre	6. Seminterrato <input type="radio"/> Presente ed abitabile <input checked="" type="radio"/> Presente e non abitabile <input type="radio"/> Non presente
7. Sottotetto <input type="radio"/> Presente ed abitabile <input type="radio"/> Presente e non abitabile <input checked="" type="radio"/> Non presente	8. Accessibilità cantiere <input checked="" type="radio"/> Normale <input type="radio"/> Penalizzante <input type="radio"/> Molto penalizzante

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?	
Residenziale	<input type="text" value="1698"/> mq
Seminterrato	<input type="text" value="702"/> mq
Terrazze logge e balconi	<input type="text" value="863"/> mq
Superficie coperta ?	<input type="text" value=""/> mq
Superficie totale 3.263,00 mq	
Superficie parametrica 2.604,80 mq	

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	861,28 €/mq		
Costo complessivo	2.243.474,41 €		
di cui			Quota
Edilizia	1.220.222,01 €		54,39%
Strutture	709.606,44 €		31,63%
Impianti elettrici	116.520,61 €		5,19%
Altri impianti	197.125,35 €		8,79%

Imputando a sistema tutti i dati qualitativi e quantitativi citati si ottiene un costo di costruzione unitario pari a 861,28 €/mq e un costo globale pari a 2.243.474,41 euro che corrisponde al costo dell'edificio una volta completato.

2- le spese tecniche;

L'ammontare delle spese tecniche, data l'entità dell'opera, viene calcolato essere pari a circa il 5% del costo di costruzione e sono quindi pari a € 112.174,00.

3- gli oneri comunali:

vengono forfettariamente valutati anch'essi nell'ordine del 5% del costo di costruzione e sono quindi pari a € 112.174,00.

La sommatoria dei costi sin qui considerati ammonta a 2.467.822,00 euro.

4- gli oneri finanziari: vengono forfettariamente valutati nell'ordine del 4% del costo di costruzione e sono quindi pari a € 98.713,00.

5- i ricavi:

L'ammontare dei ricavi si ottiene moltiplicando la superficie commerciale pari a 2.604,81 mq per il valore unitario di mercato.

Tale ultimo valore è desumibile dalle statistiche del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari che, per immobili in Cellamare, zona centrale e in prima fascia con riferimento alla quotazione massima (tutte ipotesi accettabili trattandosi di immobili nuovi) fornisce il valore di 1.562,00 euro/mq.

Di conseguenza i ricavi sono pari a:

$R = 2.604,81 \text{ mq} \times 1.562,00 \text{ €/mq} = 4.068.720,00 \text{ euro.}$

6- utile del promotore:

va calcolato in percentuale ritenuta congrua nella misura del 15% del totale dei ricavi.

L'utile del promotore sarà quindi uguale a:

4.068.720,00 euro x 15% = 610.308,00 euro.

7- il valore dell'area: per quanto rilevabile dall'atto di acquisto del suolo e/o comunque dei fabbricati che hanno fornito la volumetria necessaria alla realizzazione dell'edificio in esame, il prezzo pagato risulta essere pari a complessivi 1.581.074,38 euro ricomprendendovi anche l'appartamento, già esistente e connesso alla nuova costruzione, che è stato ceduto per 110.000,00 euro.

Quindi 1.471.074,38 euro sono stati pagati per 4.165,58 metri cubi fuori terra realizzabili, il che significa che il prezzo unitario pagato è pari a 353,14 €/mc.

È abbastanza evidente che tale prezzo non ha riscontri di mercato laddove si assume che il costo massimo ipotizzabile per appartamenti simili a quelli in costruzione risulta essere pari a 1.562,00 euro/mq per un ricavo globale pari a 4.068.720,00 euro, cifra che pareggia di fatto i soli costi fin qui considerati.

Al contrario, ipotizzando l'utile del promotore pari al 15% dei ricavi (4.068.720,00 euro), la differenza tra i ricavi e la sommatoria di tutti i costi citati e dell'utile (sommatoria pari a 3.176.843,00 euro) determina il valore dell'area che risulta pari a 553.786,00 euro con valore unitario pari a 133,00 euro/mc.

Non si deve dimenticare, ad onor di precisione, che anche il citato appartamento di cui al civico 26 del corso Vittime di via Fani, di soli 34 metri quadrati, influisce nella valutazione complessiva.

Anche in questo caso non si può evitare di notare che il prezzo in atto, pari a ben 110.000,00 euro, è quantomeno inverosimile se si considera, oltre alla assai esigua metratura compravenduta, anche il fatto che si tratta di immobile alquanto datato; e questo pur considerando che all'epoca della compravendita i prezzi medi erano sensibilmente più alti degli attuali.

In ogni caso, attribuendo appartamento il valore medio attuale di immobili di fascia media di cui al citato Borsino Immobiliare, pari a 1.054,00 euro/mq, l'appartamento varrebbe soltanto 35.836,00 euro.

Per calcolare il valore dei beni di cui al progetto presentato e appartenenti al presente lotto bisogna quindi:

- calcolare il valore dell'edificio in costruzione allo stato attuale di avanzamento lavori ritenuto pari al 45% del totale;
- aggiungere il valore dell'appartamentino di cui al civico 26;
- aggiungere l'intero valore dell'area su cui sorge il fabbricato.

Segue:

$€ 2.566.535,00 \times 45\% + € 35.836,00 + € 553.786,00 = 1.744.563,00$ euro.

Di conseguenza il valore attuale dell'immobile in costruzione sito in Cellamare al corso Vittime di via Fani e via Trento di proprietà della Fallita

7. – CONCLUSIONI

A termine dell'indagine conoscitiva si può quindi affermare che il più probabile valore dei beni periziati è:

- per gli immobili di cui al LOTTO 1:

il valore del fabbricato in costruzione sito in Cellamare al corso Vittime di via Fani e via Trento di proprietà della Fallita L in Liquidazione, nello stato in cui si trova, è di 1.744.563,00 euro.

Ritenendo di aver così espletato l'incarico affidatomi, ringrazio la S.V.I per la fiducia accordatami e mi dichiaro a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Bari, 6 maggio 2022

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Franco

ELENCO ALLEGATI

Cantiere corso Vittime di via Fani – LA TORRETTA

1. Lotto 1 - Elaborato fotografico – cantiere corso Vittime di via Fani
2. Lotto 1 - Estratto di mappa
3. Lotto 1 - Documentazione catastale attuale
4. Lotto 1 - Atto di provenienza del 23/09/2013
5. Lotto 1 - Atto di provenienza del 28/11/2011
6. Lotto 1 - Atto di asservimento e vincolo a parcheggio
7. Lotto 1 - PdC n. 12/2013
8. Lotto 1 – Tavola 1 PdC 12/2013
9. Lotto 1 – Tavola 2 PdC 12/2013
10. Lotto 1 - dichiarazione di inizio lavori
11. Lotto 1 – Certificato di destinazione Urbanistica