

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 45/2015 R.G.Es.

Promossa da:

**GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A. (già Interbanca S.p.A.) con sede in Milano,
corso Venezia n. 56, C.F., P. IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n.
00776620155**

Nei confronti di:

%%%%%%%%%, nata a (C.F: %%%%%%%%%%)

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO



1. PREMESSA

La presente procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 21 GENNAIO 2015 ai n.ri 1894/1449 avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili così descritti nell'atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico:

- 1) *un lotto di terreno di 9 are e 50 centiare, sito in Comune di Cellamare (BA), Contrada Cocevole, censito nel Catasto Terreni del Comune di Cellamare al Foglio 3, Particella 117, qualità: uliveto, classe 2;*
- 2) *un lotto di terreno di 29 are e 72 centiare, sito in Comune di Cellamare (BA), Contrada Pacifico, censito nel Catasto Terreni del Comune di Cellamare al Foglio 3, Particella 86, qualità: uliveto, classe 2;*
- 3) *un lotto di terreno di 29 are e 74 centiare, sito in Comune di Cellamare (BA), Contrada Pacifico, censito nel Catasto Terreni del Comune di Cellamare al Foglio 3, Particella 226, qualità: uliveto, classe 2;*
- 4) *un lotto di terreno di 21 are e 99 centiare, sito in Comune di Cellamare (BA), Contrada Pacifico, censito nel Catasto Terreni del Comune di Cellamare al Foglio 3, Particella 247, qualità: uliveto, classe 3;*
- 5) *un lotto di terreno di 10 are e 74 centiare, sito in Comune di Cellamare (BA), Contrada Pacifico, censito nel Catasto Terreni del Comune di Cellamare al Foglio 3, Particella 289, qualità: uliveto, classe 2;*
- 6) *un lotto di terreno di 19 are e 31 centiare, sito in Comune di Cellamare (BA), Contrada Pacifico, censito nel Catasto Terreni del Comune di Cellamare al Foglio 3, Particella 313, qualità: uliveto, classe 3.*

///////

Il Giudice ha nominato Esperto lo scrivente tecnico affidandogli i quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.



2. AGGIORNAMENTO DELLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO e relativa estensione superficiale

I suoli oggetto della presente procedura, di proprietà %%%% (nata a -c.f. %%%%), sono ubicati in agro del Comune di Cellamare (BA) e, come anche innanzi indicato, all'epoca del pignoramento, erano identificati al foglio 3 del Catasto terreni del ridetto Comune, coi seguenti identificativi:

F	P.lla	Consistenza
3	86	2.972 mq
3	226	2.974 mq
3	289	1.074 mq
3	117	950 mq
3	247	2.199 mq
3	313	1.931 mq
Totale		12.100 mq

////////

A seguito dell'accatastamento dell'erigendo fabbricato alberghiero, attualmente ancora allo stato rustico, che insisteva sulle succitate particelle 247 e 313, queste ultime, mediante atto di aggiornamento "tipo mappale" del 07/12/2016, protocollo BA0360779, sono state fuse nella nuova particella 1781, avente una superficie di 4.130 mq, pari alla somma delle p.lle originarie (= 2.199 mq + 1.931mq), all'uopo trasferita al Catasto Urbano con l'identificativo di p.lla 1781 sub.1 del Fg.3

Ne deriva pertanto che attualmente l'intero compendio pignorato figura presso il Catasto terreni del Comune di Cellamare (Ba) al foglio 3 coi seguenti identificativi.

F	P.lla	Consistenza
3	86	2.972 mq
3	226	2.974 mq
3	289	1.074 mq
3	117	950 mq
3	1781 (Ente Urbano)	4.130 mq
Totale		12.100 mq

La superficie complessiva dei suoli pignorati ammonta a 12.100 mq.

3. LOTTO UNICO

COMPLESSO IMMOBILIARE IN CELLAMARE, CONTRADA PACIFICO, IN ZONA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA "STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA CON ANNESSO CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE", COSTITUITO DA UN EDIFICIO INCOMPLETO ED ALLO STATO RUSTICO, IDENTIFICATO COME ALBERGO, NELL'AMBITO DEL TITOLO EDILIZIO LEGITTIMATIVO, NONCHE' DAI SUOLI ADIACENTI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SPORTIVO.

Nello specifico il lotto di vendita è costituito dai seguenti immobili:

- **Fabbricato incompleto ed allo stato rustico destinato ad albergo sito in Cellamare (Ba), alla contrada Pacifico, identificato presso il Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1781 sub.1 cat.F/3 (in corso di costruzione);**
- **Suoli ricadenti nell'ambito del medesimo progetto urbanistico unitario dell'edificio alberghiero, destinati alla realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale annesso all'albergo¹, siti in Cellamare (Ba), alla contrada Pacifico, identificati presso il Catasto Terreni al fg. 3, p.lle 86, 226, 289 e 117.**

3.1 DESCRIZIONE

3.1.1 Dati catastali e rappresentazione in mappa degli immobili

Attualmente gli immobili sono individuati catastalmente come riportato di seguito (cfr. visure storiche catastali in All.1).

- **Albergo in costruzione**

Identificato presso il catasto urbano del Comune di Cellamare, al Foglio di mappa 3, p.lla 1781, s ub.1 c at. F/3 (in c orso di c ostruzione), **in d itta %%%%**

¹ Le particelle costituenti il lotto, interessate dal progetto edilizio di cui al PdC n.16/2007 rilasciato in data 03.03.2008, sono state oggetto di atto di asservimento urbanistico ai sensi dell'art. 29 L.R. n.56/1980.

%%%%%%%%%%%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%%%%%%%%%%%)^2;

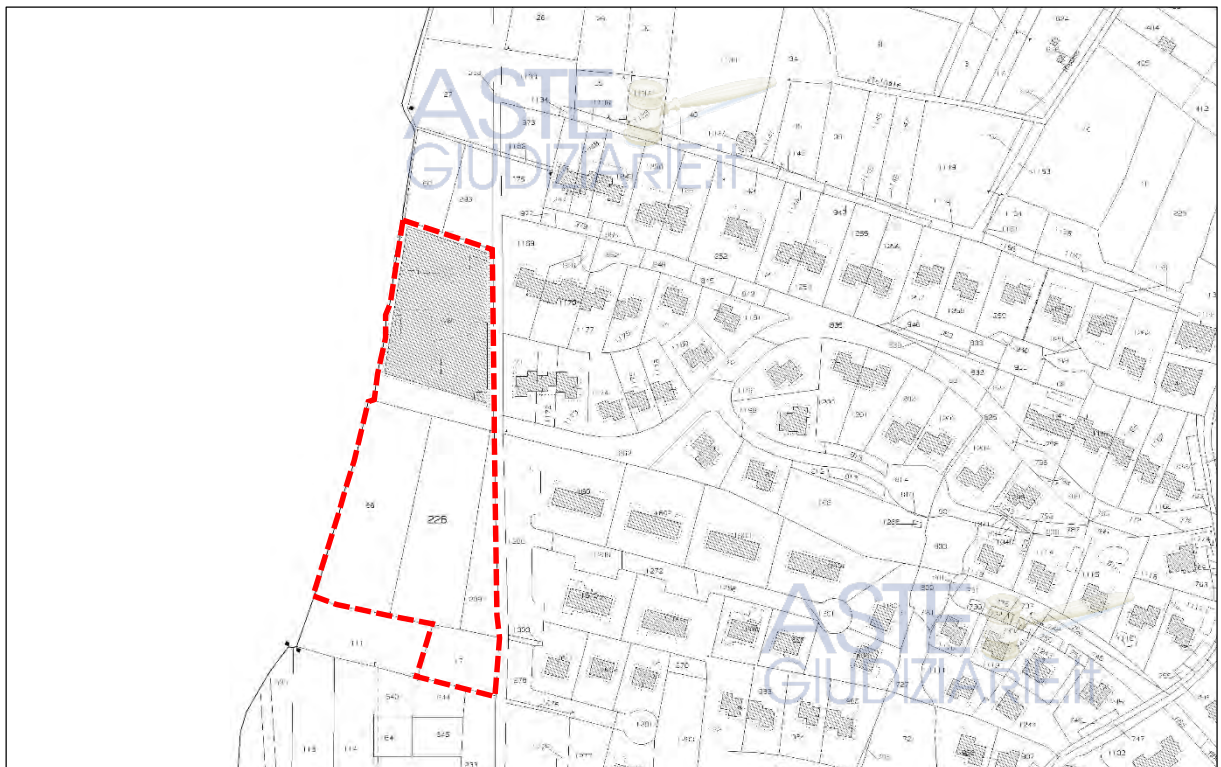
- Suoli destinati alla realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale annesso all'albergo, ricadenti nell'ambito del medesimo progetto edificatorio unitario dell'edificio alberghiero.

Identificati presso il catasto terreni del Comune di Cellamare, come riportato nella seguente tabella sinottica;

F	P.lla	Qualità/Cl	Superficie	RD	RA
3	86	Uliveto/2	2.972 mq	13.05	9.21
3	226	Uliveto/2	2.974 mq	13.06	9.22
3	289	Uliveto/2	1.074 mq	4.71	3.33
3	117	Uliveto/2	950 mq	4.17	2.94

in ditta %%%%%%%%%%%%%%%%%%% %%%%%%%%%%%%%%%%%%% (CF)

(cfr. All.1).



² Al catasto terreni del Comune di Cellamare il cespite è identificato al Foglio di mappa 3, p.lla 1781, ente urbano, superficie 4.130 mq (cfr. All.1)



Immagine n.1: Estratto di mappa catastale con perimetrazione delle particelle costituenti il lotto in stima

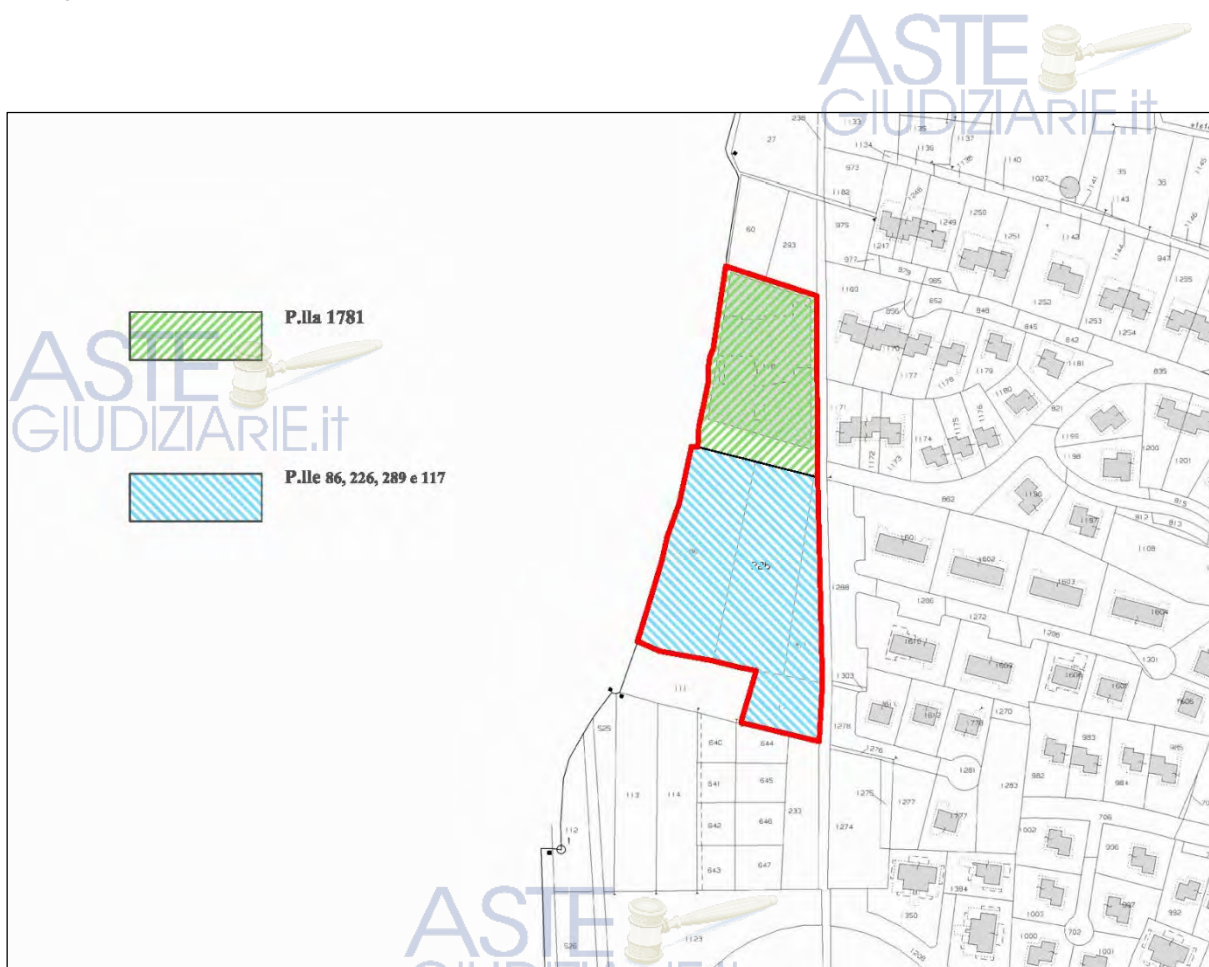
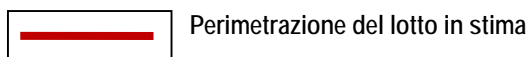


Immagine n.2: Estratto di mappa catastale dell'area in cui è sono ubicati gli immobili in stima, con indicazione delle aree interessate, rispettivamente, dall'erigendo edificio destinato ad Albergo (p.lla 1781) e di quelle progettualmente destinate alla realizzazione del Centro Sportivo Polifunzionale (p.lle 86, 226, 289 e 117).



3.1.2 Localizzazione del lotto nell'ambito del contesto urbano

Gli immobili in stima sono ubicati nel segmento periferico sud-ovest del territorio comunale della cittadina di Cellamare (Ba) alla c.da Pacifico, a circa 1.3 km dal centro urbano, in corrispondenza, a dove si del confine amministrativo con il Comune di Capurso; la zona risulta già infrastrutturata per la presenza dell'insediamento residenziale denominato Terralta ad est del compendio in stima. Il lotto pignorato insiste su un'area morfologicamente in accentuato declivio e si sviluppa lungo un asse disposto in direzione

nord-sud, parallelamente alla S.S.100 (Bari-Taranto) da cui dista circa 60 m; esso presenta, in corrispondenza della particella 178³, un fabbricato a uso rustico destinato ad albergo, mentre in corrispondenza delle particelle 86, 226, 289 e 117, ove era prevista la realizzazione del Centro Sportivo Polifunzionale annesso all'albergo, i lavori non hanno mai avuto effettivo inizio e pertanto si riscontra un'area sterrata con la presenza di alcuni manufatti precari funzionali al cantiere dei lavori (che risulta in stato di sospensione da diversi anni). L'accesso alle aree può avvenire direttamente dalla strada interna del complesso Terralta, mentre l'ulteriore accesso in previsione, a completamento della realizzazione di tutto l'intervento, dalla complanare della S.S.100, in sistemi su particelle estranee alla presente procedura, come mostrato nelle seguenti ortofoto.

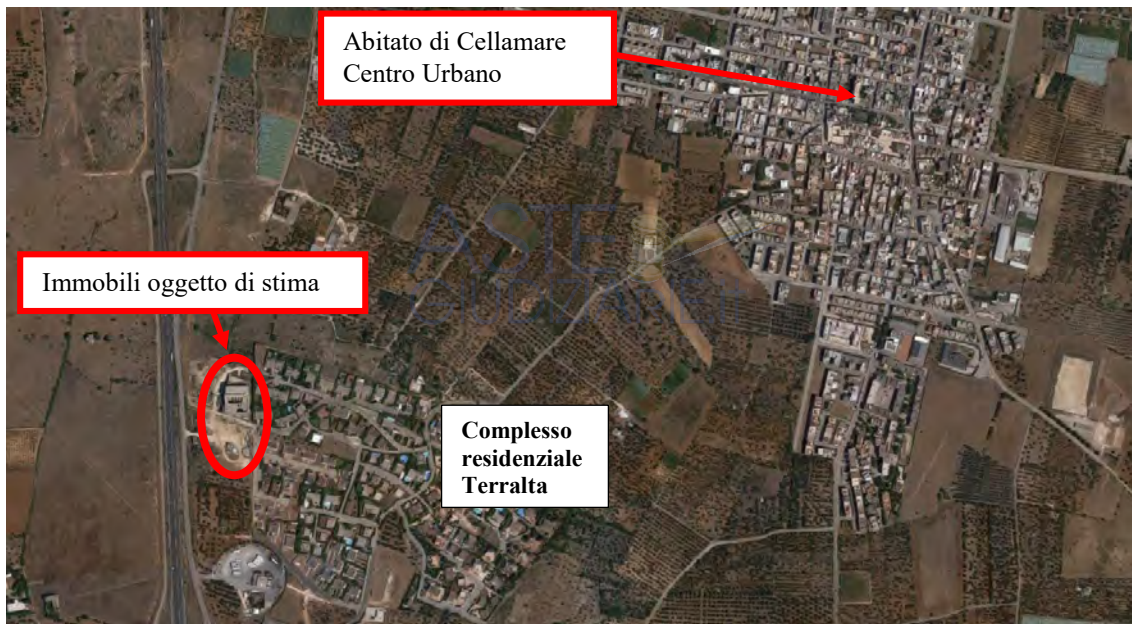


Immagine n. 3: Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google da cui si evidenzia la localizzazione degli immobili in stima in relazione al contesto urbano della cittadina di Cellamare

³ Originata dalla fusione delle p.lle 247 e 313 mediante atto di aggiornamento "tipo mappale" del 07/12/2016, protocollo BA0360779



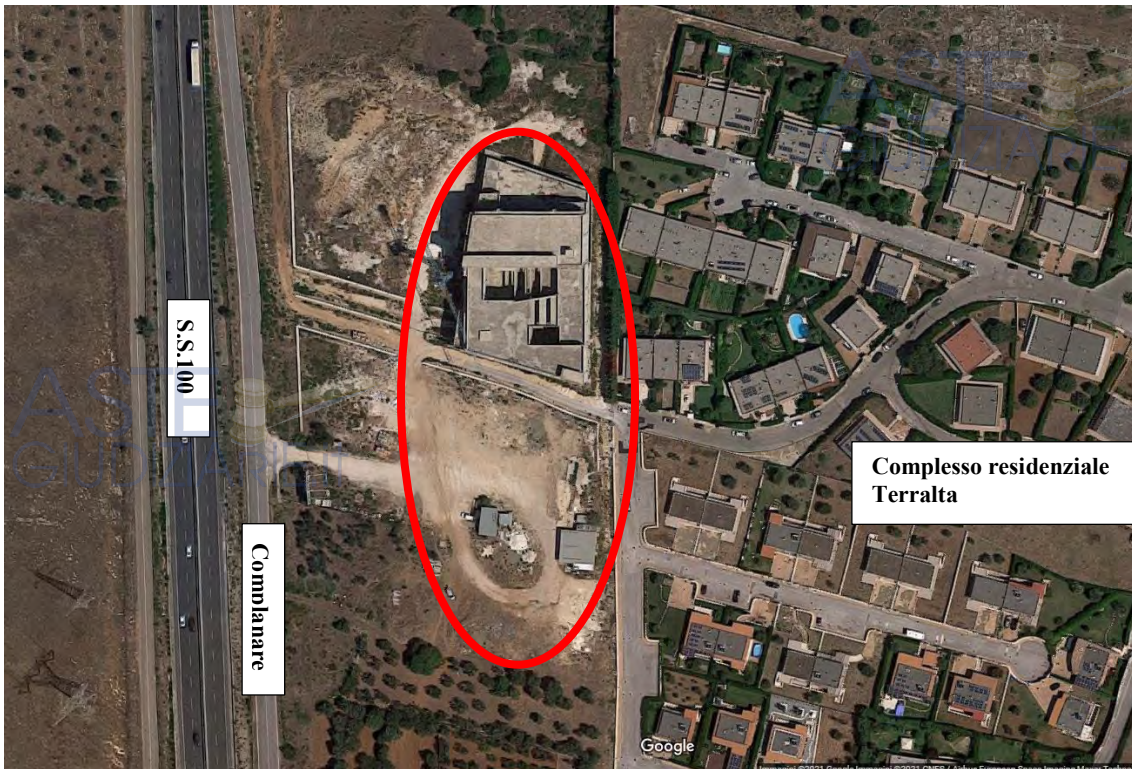


Immagine n.4: Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google di maggior dettaglio dell'area in cui sono ubicati gli immobili in stima

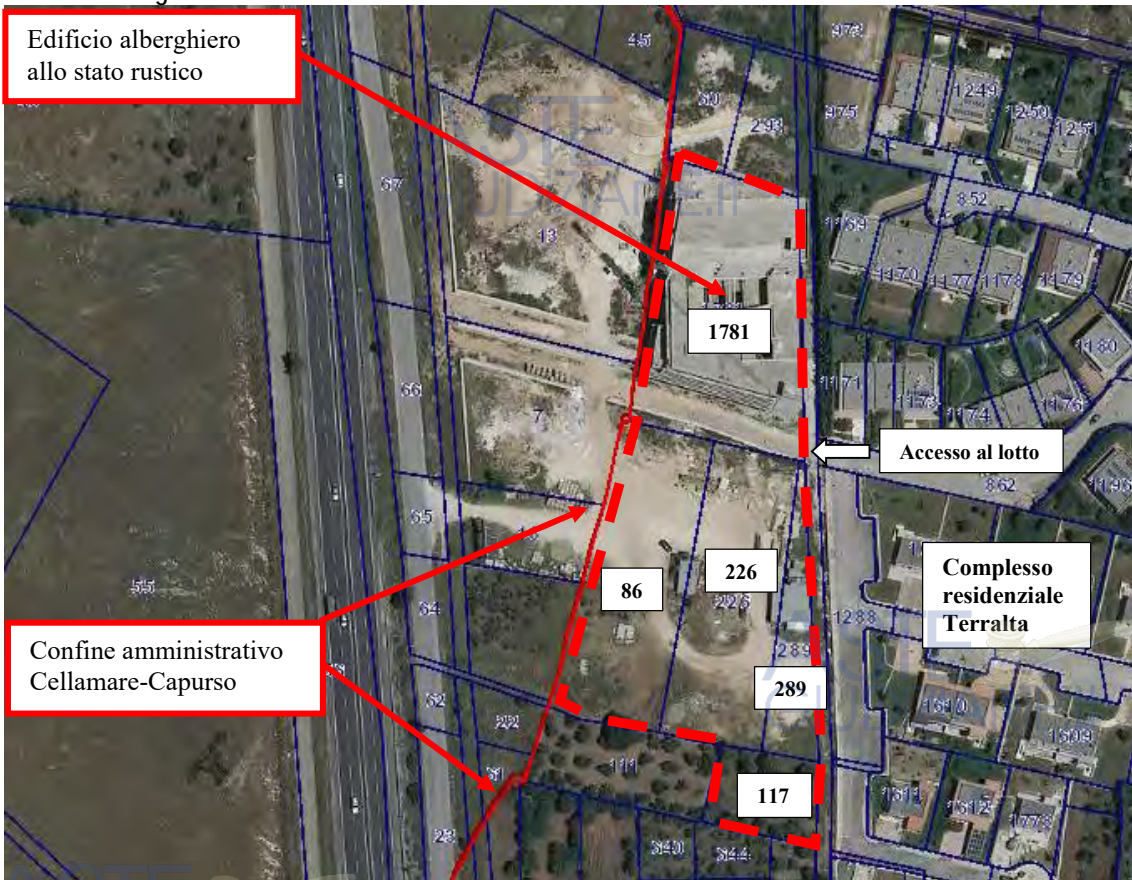


Immagine n.5: Ortofoto estratta dalla Cartografia del Sistema Informativo Territoriale della Regione Puglia, su layer catastale, con indicazione delle particelle costituenti il lotto in stima



3.1.3 Confini

Il lotto presenta i seguenti confini:

- a nord il compendio confina con le p.lle identificate ai n.ri 60 e 293, foglio 3, del Catasto terreni del Comune di Cellamare, a destinazione agricola, catastalmente in testa a terzi;
- a sud il compendio confina con le p.lle identificate ai n.ri 111, 644 e 233, foglio 3, del Catasto terreni del Comune di Cellamare, a destinazione agricola, catastalmente in testa a terzi;
- ad est il compendio confina con le aree del complesso residenziale Terralta, con l'interposizione della particella catastale n.1550 (già n.1263) intestata alla AQP;
- ad ovest il compendio confina con le p.lle identificate presso il catasto terreni del Comune di Capurso, al Fg. 7, n.ri 7-9-13 e 19 in testa al %%%%% ed al Fg.7 n.ro 18 in testa all'esecutata %%% (p.lla non pignorata); parte di tali terreni⁴ è stato oggetto di parziale sistemazione superficiale connessa al cantiere per la realizzazione del complesso edilizio.

Sul lato est del lotto si trova la recinzione del complesso residenziale "Terralta" (da cui è separato per interposizione della già citata striscia di terreno, larga circa 5,00 m, di proprietà dell'AQP) lungo il cui sviluppo è situato il varco d'accesso al cantiere chiuso mediante telaio in steccato di legno e rete metallica. Per quanto afferisce il lato ovest, il confine con i terreni interessati dal cantiere dei lavori in agro di Capurso (di proprietà del %%% e, per la sola p.lla 18, di proprietà %%%) non è materializzato, così come non risultano materializzati i confini sul lato nord⁵ e sud⁶.

⁴ Si osserva che le p.lle 7 e 18, ricadenti nel Comune di Capurso, sono ricomprese nell'area d'intervento interessata dal progetto edilizio as sentito per la realizzazione della "Struttura ricettiva alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale-Terralta", sulle quali erano progettualmente previsti parcheggi esterni a servizio del centro sportivo (cfr. Pdc n.16/2007).

⁵ Su tale linea di confine l'accessibilità è contrastata dalla presenza di una barriera naturale costituita dal notevole dislivello del cantiere rispetto ai terreni attigui, di altra proprietà privata, posti a quota inferiore ed in area caratterizzata da una scarpata impervia

⁶ Tranne che per una porzione di recinzione in rete metallica presente a confine della p.lla 117 con la p.lla 644 in testa a terzi

Quanto sopra può evincersi anche dalle immagini seguenti.

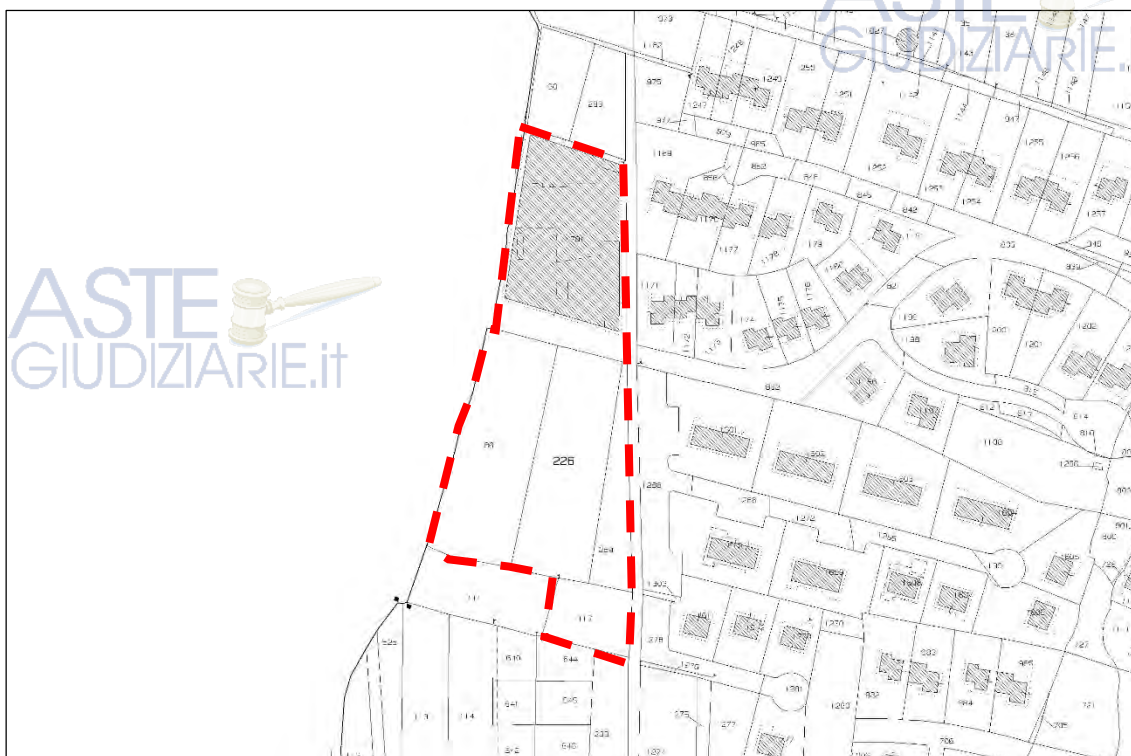


Immagine n.6: Estratto di mappa catastale del lotto in stima, da cui si evincono le p.lle disposte lungo i confini nord, sud ed est, in agro di Cellamare

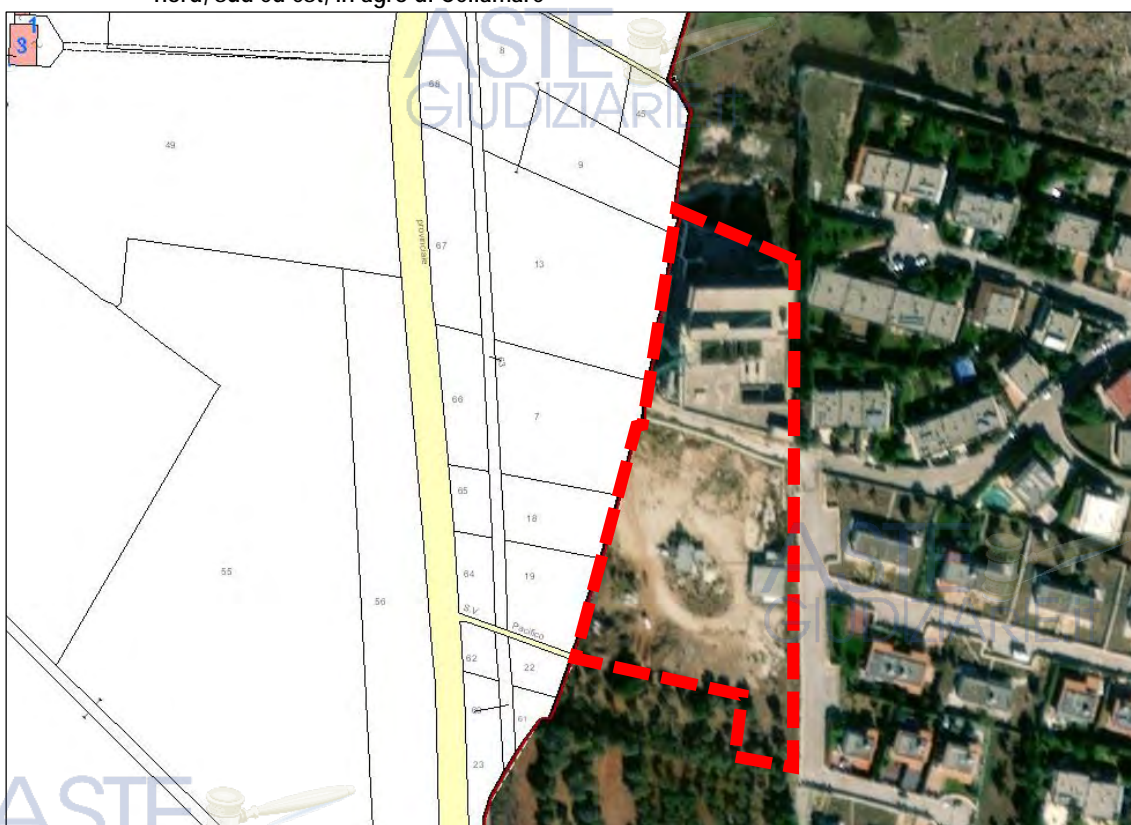


Immagine n.7: Nella parte destra dell'immagine è riportata una ortofoto da cui sono visibili la perimetrazione del lotto in stima e le aree poste lungo il confine nord, sud ed est, in agro di Cellamare. Nella parte sinistra dell'immagine è riportato il layer catastale, da cui sono visibili le particelle poste lungo il confine ovest del lotto, ubicate in agro di Capurso

3.1.4 Descrizione del Lotto e Consistenza

Il lotto in stima consiste in un complesso immobiliare sito in territorio di Cellamare (BA), in contrada Pacifico, costituito da un edificio allo stato rustico destinato ad albergo e dai suoli adiacenti, progettualmente destinati a centro sportivo polifunzionale annessi alla ridetta struttura alberghiera, nell'ambito del medesimo progetto urbanistico⁷. L'accesso diretto al compendio avviene dalla strada interna del complesso Terralta.

Il progetto per la "realizzazione di una struttura ricettiva-alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale", veniva approvato, a seguito di istanza del 10.08.2005 da parte della società Niro Costruzioni⁸ e del successivo attivarsi e svolgimento della Conferenza dei Servizi, con Deliberazione del Consiglio Comunale di Cellamare n.11 del 11.04.2006, con la quale si approvavano contestualmente i verbali della Conferenza dei Servizi e la Variante allo strumento urbanistico⁹. In data 03.03.2008 veniva rilasciato dal Comune di Cellamare il P dC n.16/ 2007 avente ad oggetto "struttura ricettiva alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale-TERRALTA sull'area sita alla contrada PACIFICO, distinta in catasto al foglio n.3 particelle n.86,226,247,289,313,117" ed i lavori avevano inizio il 02.12.2009¹⁰, a seguito delle attestazioni di avvenuto deposito del progetto delle strutture in c.a. presso la struttura tecnica regionale (ex Genio Civile) e della comunicazione di inizio lavori strutturali.

⁷ Cfr. iter urbanistico-edilizio riportato al Capitolo 3.6.

⁸ Successivamente %%%% srl (a seguito di fusione della Società NIRO Costruzioni srl e %%%% e Figli s.r.l. con costituzione della Società a responsabilità limitata denominata "%%%" s.r.l. con atto del 10/10/2007).

⁹ Difatti, le aree interessate dall'intervento, a seguito della variante urbanistica, mutavano la propria destinazione da aree agricole (c.d. "zona produttiva di tipo E", nell'ambito dell'allora vigente PRG) ad aree destinate all'insediamento turistico ricettivo oggetto di approvazione.

¹⁰ La società %%%% srl intraprendeva il processo edificatorio a seguito della concessione di comodato d'uso gratuito delle aree in stima, con scrittura privata del 21/10/2005 tra la Signora %%%% ed il medesimo %%%%, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 24 ottobre 2005 al n. 7221, nonché di altra scrittura privata denominata "appendice al contratto di comodato gratuito del 21/10/2005", sottoscritta il 10/10/2006 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 11/10/2006 al n. 6936.



Le fasi costruttive dell'albergo si sono interrotte alla realizzazione della struttura portante, costituita da elementi gettati in opera (fondazioni, vani scala ed ascensore, setti di irrigidimento e muri controterra) ed elementi prefabbricati (pilatri in c.a., travi in c.a.p. e solai costituiti da tegoli in c.a. prefabbricati con getto integrativo in opera). L'edificio si presenta articolato su due livelli entrotterra e quattro livelli fuoriterra, con collegamenti verticali realizzati attraverso corpi scala e nuclei ascensore, come dal progetto depositato presso la struttura tecnica regionale (ex Genio Civile), da cui si evince che la struttura, ai fini della valutazione della sicurezza, risulta progettata come "strategica", con classe d'uso I V, $C_u=2$, tipologia di costruzione 3 e vita nominale >100 anni. L'edificio alberghiero versa in buone condizioni generali, tenuto conto, comunque, che sono state realizzate esclusivamente le sue componenti strutturali (cfr. foto in App. B).

Si evidenzia, invece, che gli interventi inerenti l'annesso centro sportivo polifunzionale, non hanno avuto inizio e le relative aree si presentano tuttora sterrate, con la presenza di alcuni manufatti precari funzionali al cantiere dismesso.

Si riportano di seguito alcune fotografie esemplificative dei luoghi, rimandando, per una rappresentazione di maggior dettaglio, al rilievo fotografico riportato in App. B.



Foto n.1: Vista dell'edificio destinato ad albergo, di cui è stata sostanzialmente completata la compagine strutturale (vista da sud-ovest verso nord-est)



Foto n.2: Vista parziale delle aree poste ai livelli entrotterra dell'edificio alberghiero, nel segmento destinato a sala conferenze.



Foto n.3: Vista esemplificativa della organizzazione strutturale dell'edificio alberghiero, in corrispondenza dei piani in elevazione





Foto n.4: Aree del lotto progettualmente interessate dalla realizzazione del centro sportivo annesso alla struttura alberghiera (vista dall'edificio alberghiero in direzione da nord verso sud)

Consistenza (determinata ai soli fini della valutazione dei costi di costruzione)

Nella seguente tabella si riportano le superfici lorde calpestabili dei vari livelli della struttura¹¹, calcolate attraverso strumenti CAD sui formati raster, oggetto di verifiche a campione sui luoghi.

Piano	Superficie (mq)
Secondo livello entrotterra	3.357
Primo livello entrotterra	2.700
1° livello fuoriterra (Piano Terra)	3.037
2° livello fuoriterra (Primo Piano)	2.117
3° livello fuoriterra (Secondo Piano)	2.015
4° livello fuoriterra (Terzo Piano)	1.608
5° livello fuoriterra (copertura)	767
TOTALE	15.601

Superficie lorda complessiva: **15.601 mq**

////

¹¹ Corrispondenti alle c.d. *s.l.p* (superfici lorde pavimentate) considerate nell'ambito del Prezzario Tipologico parametrico di riferimento, che rappresentano le superfici lorde ai vari livelli comprensive di scale, atri, cavei, ascensori, vani tecnici, portici, balconi, etc. (cfr. definizioni e criteri in "Prezzi Tipologie Edilizie, edito da DEI - Tipografia del Genio Civile")



3.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come già evidenziato, sulle aree del Lotto poste a nord, corrispondenti alla p.lla 1781, è presente un edificio realizzato allo stato rustico, destinato ad uso alberghiero, mentre sulle aree poste a sud (p.lle 86, 226, 289 e 117), il previsto programma costruttivo non ha avuto inizio.

➤ Edificio alberghiero (Anno di costruzione:2009-2012)

Strutture portanti

L'edificio alberghiero, funzionalmente e architettonicamente unitario, si presenta di forma quadrilatera e suddiviso in due corpi strutturalmente distinti, separati da un giunto sismico di 30 cm. La struttura portante è realizzata con elementi prefabbricati, montati e solidarizzati in opera, e da strutture in c.a. gettate in opera.

Si tratta quindi di una struttura intelaiata che presenta: -fondazioni in c.a. realizzate in opera e costituite da pilastri a bicchiere con cordoli di collegamento e da platee (in corrispondenza dei corpi scala ed ascensori), -pilastri monolitici in c.a. di tipo prefabbricato, -travi a L e T rovescia in c.a. precompresso prefabbricate, -solai costituiti da tegoli prefabbricati a sezione costante con cap-pa collaborante gettata in opera di 5÷10cm. Sono inoltre realizzanti in c.a. gettate in opera, i vani ascensore, i vani scala, i setti di irrigidimento, i muri perimetrali controterra e di confinamento, i parapetti (cfr. appendice fotografica in App. B);

➤ ***Suoli destinati alla realizzazione del centro sportivo***

I suoli identificati presso il Catasto Terreni al fg. 3, p.lle 86, 226, 289 e 117 non rivestono un'autonomia sul piano urbanistico in quanto destinati alla realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale annesso all'albergo, nell'ambito del relativo progetto unitario. In corrispondenza di tali aree, si è già sottolineato come non abbia avuto inizio il previsto processo costruttivo. Peraltro, sul piano edificatorio, tutte le suddette aree inserite nella

variante urbanistica hanno già e spesso la propria suscettività nell'ambito delle volumetrie assentite¹².



Sulle aree esterne sono presenti alcuni muretti di recinzione e di delimitazione degli spazi funzionali, con nucleo in cls e rivestimento in pietra, che tuttavia ricadono, per la maggior misura, in aree esterne al compendio pignorato.



////



¹² Nel PdC n.16/2007 rilasciato in data 03.03.2008 viene fatto esplicito riferimento all'atto di asservimento, "reso ai sensi dell'art.29 LR n.56/80 per Notaio Ernesto Fornaro di Bari in data 24.10.2007 rep.175144, racc.26998"



3.3 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato alberghiero allo stato rustico¹³ è ubicato all'interno del suolo pignorato e specificatamente insiste sulla p.lla catastale 1781 del Foglio 3 del Comune di Cellamare, di superficie pari a 4.130 mq; nelle altre p.lle pignorate si riscontra la presenza di baracche da cantiere, di n. 2 furgoncini e di materiali accatastati a piè d'opera (tronchi di tubazioni in cls ed altro materiale da costruzione) oltre a sporadiche rimanenze di materiale edile sparso.

Le aree in stima sono state concesse in comodato d'uso gratuito al %%%%%%% srl con scrittura privata del 21/ 10/2005 tra la Signora %%%%%% ed il medesimo %%%%%%, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 24 ottobre 2005 al n. 7221, nonché con altra scrittura privata denominata "appendice al contratto di comodato gratuito del 21/10/2005", sottoscritta il 10/10/2006 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari l'11/10/2006 al n. 6936. Il contratto di comodato aveva una scadenza originaria al 31.12.2010, rinnovatasi di anno in anno, fino alla disdetta da parte del Custode Giudiziario, nominato nell'ambito della presente procedura in vista della scadenza del 31.12.2019 (cfr. relazione del custode del 22.05.2020 con relativo allegato depositati in atti).

3.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Le unità pignorate risultano di proprietà di %%%%%% (nata a-c.f. %%%%%%) in virtù dei seguenti atti:

- l'immobile distinto nel catasto terreni del Comune di Cellamare al F3, p.lla 117 è pervenuto a %%%%%% per acquisto da

¹³ Contornato sulle facciate generalmente dalla presenza di ponteggi metallici

, in virtù di atto di compravendita per notar Ernesto Fornaro del 23/06/2003, rep. n.153551, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 09/07/2003 ai nn. 32090/22659; al suindicato quanto sopra pervenne in forza di atto di divisione per notar Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti del 15/4/1965 al n. Rep.23530, registrato a Gioia del Colle il 4/5/1965 al n.1258 e trascritto a Trani il 13/5/1965 ai nn..19343/17598, seguito da atto di rettifica del 6/3/1996 a rogito Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari al n. Rep.21760, e trascritto a Bari il 28/3/1996 ai n.ri 9347/7347;

- gli immobili distinti nel catasto terreni del Comune di Cellamare al F3, p.lle 86, 226, 247, 289 e 313 sono pervenuti a %%% %%% %%% %%% %%% %%% %%% %%% per acquisto da , in virtù di atto di compravendita per notar Ernesto Fornaro del 31/07/2003, rep. n. 154364, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 06/08/2003 ai nn. 38014/26945; al suindicato quanto sopra pervenne in forza di successione al proprio genitore (dichiarazione di successione registrata a Bari al n.95 vol.1151 del 6/12/1991 e trascritta a Bari il 14/4/1994 ai nn.12227/9257), seguita da verbale di conciliazione sottoscritto avanti il G.I. del Tribunale di Bari in data 4/12/1995 trascritto a Bari il 12/12/1995 ai nn. 39144/29544. A pervennero:

- o per quanto riguarda la p.lla 247 del foglio 3, per atto di acquisto in data 30/4/1970 a notar dott. SCIALPI in Bari, n.Rep. 13646, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Trani in data 18/5/1970 ai nn. 20170/17187;
- o per quanto riguarda la p.lla 313 del foglio 3, per atto di acquisto in data 5/7/1969 a notar dott. SCIALPI in Bari, n.Rep. 12638, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Trani in data 9/7/1969 ai nn. 30126/25619;
- o per quanto riguarda le p.lle 86, 226 e 289 del foglio 3, per atto di acquisto in data 5/7/1969 a notar dott. SCIALPI in Bari, n.Rep. 12641, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Trani in data 12/7/1969 ai nn. 30614/26016.

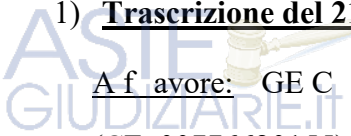
////

3.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI



Dalla certificazione notarile versata in atti, risultano le seguenti formalità gravanti sulla proprietà degli immobili pignorati, in testa a %%%%%%%%% (nata a -c.f. %%%%%%%%%):

1) **Trascrizione del 21/01/2015 ai nn. 1894/1449**



A favore: GE C APITAL INTERBANCA S .p.a. c on s ede i n Milano (CF: 00776620155)

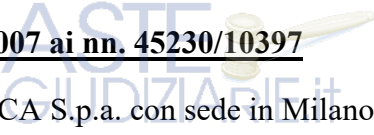
Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

2) **Iscrizione del 29/06/2010 ai nn. 31505/6887**

A favore: BANCA POPOLARE DI BARI Società cooperativa per azioni con sede in Bari - c.f. 00254030729;

Descrizione: ipoteca volontaria.

3) **Iscrizione del 02/08/2007 ai nn. 45230/10397**



A favore: INTER-BANCA S.p.a. con sede in Milano - c.f. 00776620155;

Descrizione: ipoteca volontaria.

4) **Iscrizione del 02/08/2007 ai nn. 45230/10398**

A favore: CASSA D EPOSITI E P RESTITI S .p.a. c on s ede i n R oma - c.f. 80199230584;

Descrizione: ipoteca volontaria.

5) **Iscrizione del 28/04/1994 ai nn. 13741/1813**



A favore: BANCA POPOLARE DI T ARANTO Soc. Coop. a r.l. con s ede i n Taranto - c.f. 00084190735;

Descrizione: ipoteca giudiziale gravante sulle p.lle 86, 226, 247, 289 e 313, non rinnovata e quindi da intendersi estinta per intervenuta prescrizione ventennale;



////

Sulle particelle è presente inoltre il vincolo di asservimento urbanistico trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Beni-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2007 ai nn. 58417/36619 a favore del Comune di Cellamare - c.f. 80017750722 (che costituisce un'obbligazione gravante sul bene su cui non interviene l'effetto estintivo della vendita forzata e resta pertanto una formalità a carico dell'acquirente).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

%%%%%%%%%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.6 DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

3.6.1 Premessa: variante urbanistica ed approvazione del progetto di una struttura turistico-ricettiva

Il lotto oggetto di stima si presenta costituito da un edificio alberghiero allo stato rustico (quasi completato in relazione alla sua compagine strutturale) e da suoli adiacenti ancora ineditati, destinati a centro sportivo nell'ambito del progetto edificatorio unitario del compendio denominato "struttura ricettiva alberghiera con annesso Centro Sportivo Polifunzionale".

I suoli oggetto dell'intervento edilizio¹⁴, originariamente di natura agricola nell'ambito del previgente strumento urbanistico (PRG¹⁵), mutavano l' propria destinazione urbanistica a seguito di una variante al PRG stabilita in via definitiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 11.04.2006, all'esito del completamento dell'iter previsto ai sensi dell'art.5 del D.p.R. n.447/1998¹⁶. In sintesi, a seguito di istanza di Permesso di

¹⁴ Che ricomprendono, oltre a quelli costituenti il lotto in stima anche due particelle (n.7 e 13 del f.7) ricadenti nel Comune di Capurso, destinate alla realizzazione di parcheggi esterni a servizio della struttura sportiva polifunzionale.

¹⁵ Il PRG del Comune di Cellamare veniva approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2248 del 18. 10.1978. Il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale) di Cellamare veniva adottato con delibera n.1 del Commissario ad Acta in data 17.01.2013, e, in via definitiva, con Deliberazione n.1 del Commissario ad Acta del 09.11.2017,

¹⁶ **DpR n.447/1998** "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59". (successivamente abrogato dal d.p.R. n. 160 del 2010).

Art. 5 (Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici)

1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero che se siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n.127, per le conseguenti decisioni, dando contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunqu

oggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.



Costruire che interessava i predetti suoli per la realizzazione di una struttura ricettiva-alberghiera, presentata al Comune di Cellamare il **10.08.2005** dalla società Niro Costruzioni srl, in qualità di soggetto proponente, si attivava il procedimento previsto dall'art.5 del D.p.R. n.447/1998 e s.m.i., con la convocazione e lo svolgimento della conferenza dei servizi (verbali del 23.09.2005, 20.01.2006 e 03.02.2006); l'iter si concludeva positivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Cellamare n.11 del 11.04.2006 avente ad oggetto: “ **TERRALTA: realizzazione di una struttura ricettiva-alberghiera con annesso Centro Sportivo polifunzionale**” - **Approvazione verbali della Conferenza dei Servizi, variante allo strumento urbanistico e progettazione dell'opera**”, di cui si riporta di seguito un estratto (cfr. All. 2).

[...]

IL CONSIGLIO COMUNALE

...

Visto che:

-con istanza in data 10/08/2005 prot. 3020 la Società NIRO Costruzioni chiedeva il permesso per la costruzione di una struttura ricettiva-alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale ricadente a ridosso dei confini comunali Capurso - Cellamare (zona residenziale "Terralta");

-con nota UTC prot.3167 del 01/9/2005 il Comune di Cellamare comunicava il rigetto della medesima istanza poiché in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, ma che tuttavia ai sensi del DPR 447/98 poteva darsi corso alla medesima istanza mediante apposito procedimento di conferenza dei servizi per variazione allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.5 del citato DPR 447/98;

2. Qualora l'esito della conferenza dei servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale. Non è richiesta l'approvazione della regione, le cui attribuzioni sono fatte salve dall'articolo 14, comma 3-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

22

-veniva indetta conferenza dei servizi per il giorno 23/9/2005 ore 10,30 presso il Comune di Cellamare e l'invito veniva esteso (nota prot.3208 del 06/9/2005) al Settore Urbanistico della Regione Puglia, al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, allo SPESAL, alla AUSL BA/4, al Comune di Capurso;

[...]

-con delibera di CC n.21 del 24/10/2005, dichiarata immediatamente esecutiva, si stabiliva:

a) di condividere i contenuti della relazione UTC del 27/9/2005 e di approvare la medesima relazione,

b) di esprimere apposito atto di indirizzo, finalizzato a riconoscere che la realizzazione del centro polifunzionale in "TERRALTA" proposto da NIRO Costruzioni è compatibile con gli obiettivi di sviluppo socio-economico del Comune di Cellamare, nonché coerente con l'assetto del proprio territorio e con la domanda del fabbisogno nel settore turistico-ricettivo,

c) di pronunciarsi favorevolmente in esito all'istanza proposta dalla NIRO Costruzioni s.r.l. e di autorizzare l'Ufficio Tecnico a proseguire con la conferenza dei servizi onde consentire la formazione della variante urbanistica ai sensi del DPR n.447/1998,

d) di ritenere le opere in argomento di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti ai sensi del DPR n.327/2001;

[...]

-in data 03/02/2006 — alle ore 10,00, presso il Comune di Cellamare avveniva il prosieguo dei lavori da parte della Conferenza dei Servizi (giusta verbale n° 3 del 03/02/2006) e la stessa si pronunciava definitivamente e favorevolmente in merito alla procedura di variazione allo strumento urbanistico vigente (PRG), ai sensi del DPR 447/98 articolo 5, per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con annesso Centro Sportivo polifunzionale "Terralta";

il Capo Settore Tecnico — Responsabile del Procedimento, ai sensi della DGR n. 2226 del 23/12/2003 (BUR Puglia n. 6/2004) dava pubblico avviso mediante l'affissione di manifesti affissi negli appositi

spazi cittadini nonché all'Albo Pretorio (n.45 del reg. dal 20/02/2006 al 11/3/2006) assegnando 20 giorni per la presentazione di osservazioni, proposte ed opposizione da parte degli aventi interesse ai sensi di legge; i tempi ad oggi sono regolarmente decorsi senza che vi sia stato ricorso od opposizione alcuna;

[...]

delibera

1) la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2) **di ribadire che la realizzazione della "struttura ricettiva alberghiera con annesso Centro Sportivo Polifunzionale", è opera pubblica e di interesse pubblico, pertanto viene dichiarata urgente ed indifferibile.**

3) di esprimere parere favorevole pronunciandosi definitivamente sulle decisioni assunte dalla Conferenza dei Servizi svoltasi presso il Comune di Cellamare in data 23/9/2005, 20/01/2006 e 03/02/2006, di cui ai relativi Verbali n° 1 - n° 2 e Verbale n° 3 (contenente l'esito favorevole definitivo), che si allegano al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

4) dare atto che il verbale n. 3 della Conferenza dei Servizi del 03.02.2006 costituisce la proposta - adozione della variante allo strumento urbanistico (ai sensi della più volte citata DGR n. 2223/2003).

5) di dare atto che ai sensi della DGR n. 2226 del 23/12/2003 (BUR Puglia n. 6/2004) del verbale di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi è stato dato pubblico avviso mediante l'affissione di manifesti affissi negli appositi spazi cittadini nonché all'Albo Pretorio (n.45 del reg. dal 20/02/2006 al 11/3/2006) assegnando ulteriori 20 giorni per la presentazione di osservazioni, proposte ed opposizione da parte degli aventi interesse ai sensi di legge e che i tempi sono regolarmente decorsi senza che vi sia stato ricorso od opposizione alcuna.

6) **di approvare la progettazione dell'opera** (principale e elaborati grafici integrativi ed aggiornati), proposto dalla NIRO Costruzioni S.r.l. di Ceglie del Campo, sulla quale si è espressa favorevolmente la Conferenza dei Servizi del 03/02/2006 (Verbale n° 3), composta dei seguenti elaborati tecnici:

[...]

7) **di dare atto, altresì, che il presente provvedimento consiliare costituisce approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico vigente**

...

////

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.6.2 Titoli edilizi e deposito del progetto strutturale

A seguito della intervenuta variante urbanistica che ha interessato i suoli in oggetto, e della contestuale approvazione, con D.C.C. n. 11 de l. 11.04.2006, del progetto della “*struttura ricettiva-alberghiera con annesso Centro Sportivo polifunzionale*”, la società srl richiedeva al Comune di Cellamare il Permesso di Costruire per la realizzazione del suddetto progetto, sulle aree distinte in Catasto al F.3, p.lle 86, 226, 289, 117, 247 e 313¹⁷; il P.d.C. veniva rilasciato in data **03.03.2008** e rubricato al **n.16/2007**, di cui si riporta di seguito un estratto (cfr. All. 3).

[...]

IL CAPO SETTORE TECNICO

- VISTA la domanda pervenuta in data 31/7/2007 prot.4410, a firma del Signor %%% %%% Nicola ..., Amministratore Unico della Società NIRO Costruzioni s.r.l. con sede in Ceglie del Campo alla Via G. Trisorio Liuzzi n.109/A (P. NA: 04061500726), con la quale **viene chiesto il permesso di costruire per lavori di fabbricazione "struttura ricettiva alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale — TERRALTA" sull'area sita alla contrada PACIFICO, distinta in Catasto al foglio n. 3 particelle n.86, 226, 247, 289, 313, 117;**

- VISTA la scrittura privata sottoscritta il 21/10/2005, registrata il 24/10/2005 al n.7221 e successiva appendice del 10/10/2006, registrata il 11/10/2006 al n.6936, di **concessione in comodato gratuito, alla Società NIRO Costruzioni srl, del suolo interessato dall'intervento edilizio;**

¹⁷ Si precisa che il progetto, nella sua completezza, interessa anche due particelle ubicate nel Comune di Capurso (f.7, p.lle 7 e 18) sulle quali si prevedeva la realizzazione di parcheggi esterni a servizio del Centro Sportivo



- VISTO il progetto dei lavori, composto di n.17 elaborati tecnici, allegati alla domanda stessa;

[...]

- VISTO che per l'intervento proposto, ricadente in zona agricola, ai sensi del DPR 447/98, **è stata indetta conferenza dei servizi per variante al PRG ai sensi dell'art.5 dello stesso DPR;**

- **VISTA la delibera di CC n.11 del 11/4/2006, di conclusione dei lavori di conferenza dei servizi, approvazione della progettazione dell'opera e della definitiva variante allo strumento urbanistico vigente;**

[...]

VISTA la relazione di istruttoria con il parere favorevole espresso dal Responsabile del procedimento il 26/9/2007, con proposta di rilascio del permesso di costruire;

[...]

- VISTO l'atto per Notaio Ernesto Fornaro di Bari del 10/10/2007 rep.175048, raccolta 26923, di fusione della Società NIRO Costruzioni srl e %%%%% e Figli sr, con costituzione della Società a responsabilità limitata denominata "%%%%" s.r.l";

- VISTO l'atto di asservimento, reso ai sensi dell'art. 29 L.R. n.56/1980, sempre per Notaio Fornaro di Bari, in data 24/10/2007 rep.175144, raccolta 26998;

- VISTA la determinazione UTC n.3/2008 del 29/01/2008, di presa d'atto dell'esclusione dalle procedure di V.I.A. (Valutazione di impatto ambientale) del progetto "Struttura ricettiva alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale - proponente: %%%%" srl", di cui alla pratica edilizia n.16/2007 e considerato che detta determinazione è stata pubblicata sul BURP n.26 del 14/02/2008;

- VISTA l'autocertificazione resa in data 30/11/2007 dal geom. %%%%, Amministratore Unico Società %%%%" s.r.l., di impegno alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;

- VISTA l'attestazione di bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale di € 100.000,00, relativa all'avvenuto della 1^ rata del

contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del T.U. n.380/2001 nel testo vigente;

- VISTA la polizza fideiussoria n. IBA-85014 del 22/02/2008 della FIDECOMM S.p.A — Compagnia di Cauzioni fideiussioni, con sede in Roma al Viale Liegi n.44, presentata a garanzia della restante somma di € 181.655,74, da corrispondere in quattro rate semestrali posticipate di € 45.413,94 cadauna, aumentate del 40% come per legge, in caso di ritardato pagamento;

[...]

DISPONE

Art. 1— Oggetto del permesso di costruire

Alla Società %%%%%%%%%% s.r.l. [...], è permesso di costruire alle condizioni appresso indicate - fatti salvi e riservati i diritti dei terzi - **lavori di fabbricazione "struttura ricettiva alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale - TERRALTA" sull'area sita alla contrada PACIFICO, distinta in Catasto al foglio n. 3 particelle n.86, 226, 247, 289, 313, 117, come da progetto costituito da n.17 (diciassette) elaborati tecnici, a firma dell'ing. Vito Leonardo Casulli - Direttore tecnico della Società di ingegneria e.T.p. engineering Tecno project s.r.l., allegati al presente per farne parte integrante e sostanziale.**

[...]

Qualora la proprietà stessa dovesse essere frazionata, tale frazionamento potrà avvenire solamente a condizione che risultino esistenti i rapporti regolamentari e ciò anche mediante stipulazione, se necessario, dei relativi atti di vincolo.

[...]

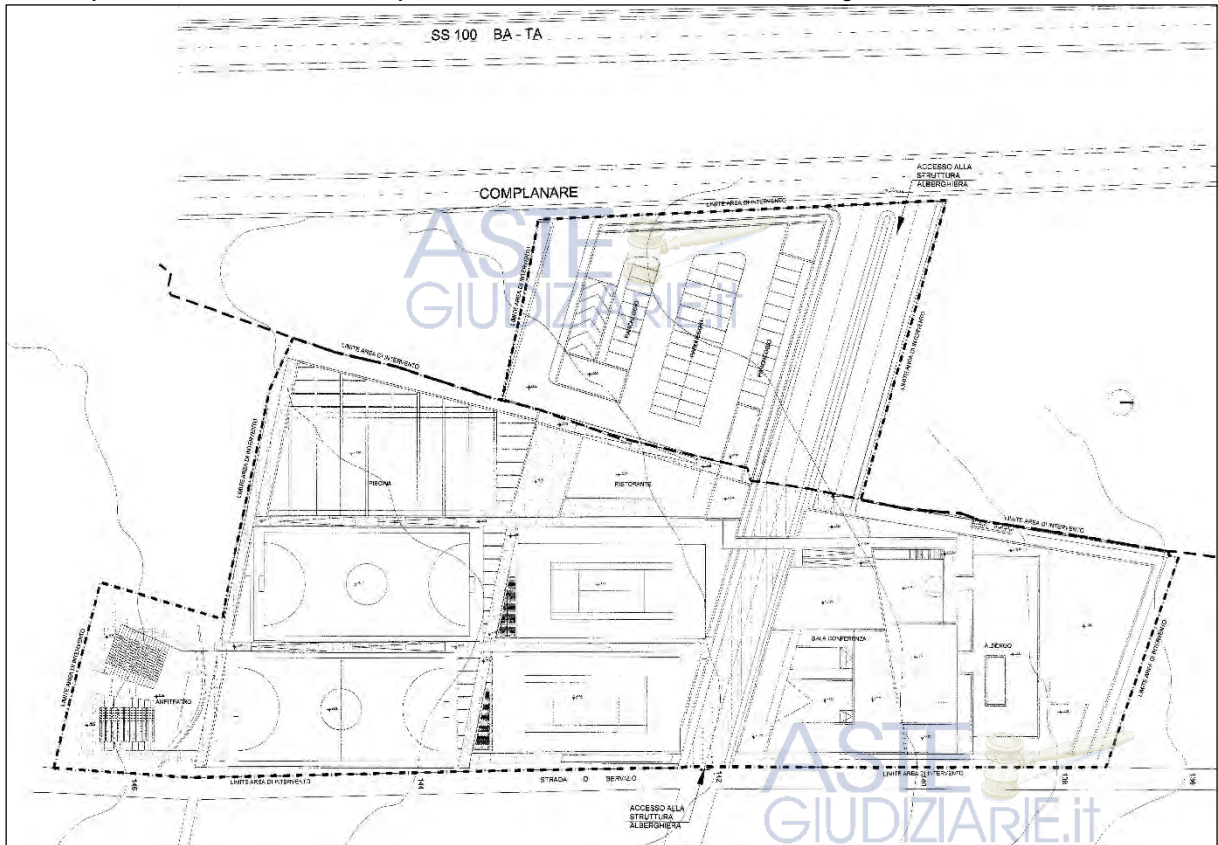
////

Si riportano di seguito la planimetria dell'intervento e quella riportata su stralcio catastale, estratte dalle Tavv. 5 e 3 del progetto allegato al PdC n.16/2007¹⁸.

¹⁸ In All. 5 si riportano i frontespizi delle tavole allegato al PdC 16/2007



Estratto planimetrico dell'intervento riportato su stralcio catastale (cfr. tav. 3 allegata al PdC n.16/2007)



Estratto planimetrico dell'intervento (cfr. tav. 5 allegata al PdC n.16/2007)



Deposito del progetto delle strutture

In data **01.12.2009** la struttura tecnica provinciale (Ufficio Coordinamento S TP BA/FG¹⁹), ossia l'ex Genio Civile, rilasciava l'attestazione di deposito del progetto relativo alla struttura ricettivo-alberghiera ai sensi dell'art.27 della L.R.13/2001, rubricato al n.18/09, di cui si riporta di seguito un estratto²⁰ (cfr. All. 4)

OGGETTO: Comune di Cellamare - D.M. 14/1/2008 - L.R. 13/2001 - Art. 27 (già art. 62 L.R. n. 27/85) - **Attestazione di deposito inerente i lavori di costruzione struttura ricettiva alberghiera "TERRALTA", riferibili alla classe 1[^] di cui alla delib. G.R. 09/04/1986, n. 2481.**

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

[...]

VISTA la denuncia relativa ai lavori in oggetto indicati, presentata dalla Ditta in argomento in data 1/6/09 (perfezionata il 17/11/09 con prot. n.61820 del 18/11/09),

VERIFICATO che sono stati eseguiti corretti criteri di progettazione, ai sensi delle norme sismiche vigenti in materia,

ATTESTA

ai sensi dell'art. 27 della L.R. 13/2001 (già art. 62 L.R. n. 27/85) - che il progetto dei lavori di costruzione struttura ricettiva alberghiera "TERRALTA", riferibili alla classe 1° di cui alla D.G.R. 09/04/1986, n. 2481, è stato depositato presso questo Ufficio in data 26/11/09 ed allo stesso è stata assegnato il n. 18/09 del registro di protocollo relativo al Comune di Cellamare.

Il Comune in indirizzo dovrà prenderne nota nello apposito registro, ai sensi del punto 6 art. 93, del D.P.R. 380/2001.

Il deposito è valido anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

¹⁹ Presso il Servizio LLPP delle Aree Politiche per l'ambiente, le reti e la qualità urbana della Regione Puglia

²⁰ Si osserva come il progetto strutturale è stato elaborato anche in ossequio alle NTC 2008 (DM 14.01.2008), come riportato nelle relazioni di calcolo

Il progetto è stato controllato ai sensi e per gli effetti del DPR n. 380/01, art. 94.



////

In data **02.12.2009** il legale rappresentante del %%% S.r.l.), titolare del Permesso di Costruire n. 16/2007, a seguito dell'attestazione di avvenuto deposito presso la Struttura Tecnica provinciale (ex Genio Civile) delle opere in c.a. in data 26.11.2009 (pratica n. 18/09) e della comunicazione di inizio lavori trasmessa alla medesima struttura tecnica in data 01.12.2009, comunicava l'inizio dei lavori al Comune di Cellamare a far data da l 02.12.2009, nonché il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'impresa appaltatrice.

/////

3.6.3 Conformità edilizia: Variazioni fra il progetto assentito con il PdC n.16/2007 rilasciato in data 03.03.2008 ed il progetto depositato presso l'ex Genio Civile

L'edificio al berghiero è stato edificato per la sola compagine strutturale, in maniera sostanzialmente coerente con il progetto depositato presso la Struttura Tecnica provinciale (ex Genio Civile) in data 26/11/09 al n. 18/09; lo stato dei luoghi, tuttavia, presenta variazioni rispetto al progetto assentito dal Comune di Cellamare con il PdC n.16/2007 del 03.03.2008, sia con riguardo all'assetto altimetrico (si osserva, ad esempio, la presenza di due livelli al di sotto del piano terra rispetto all'unico livello previsto originariamente) che per la distribuzione funzionale degli spazi interni²¹ (ancora non compiutamente materializzati a causa dell'interruzione del processo costruttivo).

Tale variante, peraltro, era evidentemente già stata predisposta, come emerge dai frontespizi dei documenti depositati all'ex Genio Civile a cura dello studio di

²¹ Ad esempio si osserva una rimodulazione anche numerica delle stanze dell'albergo, lo spostamento della sala conferenze dal secondo livello fuori terra ai livelli posti al di sotto della quota del piano terra, etc..



progettazione incaricato, che riportano il riferimento: “Gennaio 2009-Emissione progetto di variante”, come rappresentato dalla seguente immagine esemplificativa estratta da uno di essi.

Rev.	Data	Descrizione
01	GENNAIO 2009	EMISSIONE PROGETTO DI VARIANTE
02	MAGGIO 2009	EMISSIONE PER DEPOSITO GENIO CIVILE

REGIONE PUGLIA
 Servizio Lavori Pubblici - Uff. Coord. S.T.P. BA/FG
 (Art. 13/2001 - Art. 27 comma 2)

DEP. II 26 NOV. 2009

COMUNE DI Caricari
 PRAT. N° 18708 / AL 03
 Il Funzionario Inc. / Il Respons. del Proc.

Collaboratori all'etp
 Dott. Arch. Vito Mariano, Dott. Luca Casulli, Dott. Ing. Giacinto Di Ceglie, Dott. Ing. Concetta Tiziana Lorusso,
 Dott. Ing. Daniela Lamaddalena, Dott. Arch. Silvia Micunco, Anna Maria Lepore, M. Michela Caragiulo.

Dettaglio del frontespizio della Tav A1 depositata presso l'ex Genio Civile (cfr. All. 6)

Dall'analisi delle tavole del progetto strutturale, già prodotte in atti, si può osservare come tale variante non modifichi la natura dell'intervento relativo all'edificio alberghiero assentito né la sua destinazione; **tuttavia essa non è stata mai presentata alla struttura tecnica comunale in variazione rispetto all'originario PdC.**

Lo scrivente ritiene pertanto che occorra operare una deurtazione del 15% del valore del lotto, così come verrà di seguito calcolato attraverso il criterio del costo di riproduzione deprezzato (cfr. cap.4), onde tener conto della mancata presentazione all'Ufficio tecnico comunale, con la relativa sua approvazione, del progetto architettonico della ridetta variante in corso d'opera (realizzata limitatamente alla sola struttura portante dell'albergo); quest'ultima risulta indefinita nella forma e nella modalità di possibile presentazione al vaglio del medesimo ridetto ufficio ai fini dell'approvazione²², con la relativa alla, anche in veste di sanatoria, in considerazione delle modifiche e variazioni apportate rispetto all'originario progetto assentito.

//////

²² Si consideri che, nella fattispecie, i parametri e dilizi (superfici, volumi, altezze, e tc.) non risultano compiutamente definibili dall'analisi dell'attuale stato del compendio, realizzato limitatamente alle sole strutture portanti, per altro in un contesto di aree esterne solo parzialmente configurate da un punto di vista morfologico e di assetto piano altimetrico, nell'ambito di un processo costruttivo complessivo in itinere che interessa e ricomprende un'ampia area esterna limitrofa all'edificio alberghiero.

3.6.4 Destinazione Urbanistica delle particelle costituenti il lotto in stima

La destinazione urbanistica dei suoli costituenti il lotto, come già rilevato ai paragrafi precedenti, è edificatoria, come si è visto dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica in All.7) già prodotto in atti nell'ambito della Consulenza di CTU del Geom. Elio Gismondi, di cui la presente relazione costituisce un rinnovamento. Peraltro, su parte dei suddetti suoli (precisamente sulla p.lla 1781, ottenuta dalla fusione delle p.lle 247 e 313) è presente, allo stato rustico, l'edificio alberghiero previsto nel progetto unitario di una "struttura ricettiva-alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale", mentre, nelle aree destinate alla realizzazione del centro sportivo, i lavori non hanno avuto luogo, a seguito dell'interruzione del processo edificatorio.

Si riporta di seguito il contenuto del CDU rilasciato in data 03.11.2017, prot.5025, dal settore tecnico del Comune di Cellamare.

- ...
- *VISTA l'istanza pervenuta in data 19/10/2017 prot.4807, a firma del geom. Elio G. Gismondi - CTU del Tribunale di Bari nel procedimento esecuzione immobiliare R.G. 45/2012, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, [...] del suolo sito in agro di Cellamare, identificato in Catasto al foglio n.3 — **particelle n.86, 117, 226, 289, 1781;***
 - *VISTO il PRG, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2248 del 18/10/1978;*
 - *VISTA la delibera di C.C. n.11 dell'11/4/2006, di approvazione del verbale della conferenza dei servizi, ai sensi del DPR n. 447 del 20/10/1998 e s.m.i., per la realizzazione di una "struttura ricettiva alberghiera con annesso Centro Sportivo Polifunzionale", intesa opera pubblica, di interesse pubblico, dichiarata urgente ed indifferibile;*
 - *VISTO il nuovo PUG di Cellamare, adottato con delibera n.1 del 17/01/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale;*

- VISTA la delibera n.2 del 07/11/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale, avente per oggetto: "PUG di Cellamare. Esame osservazioni ai sensi dell'art.11 — co. 6 L.R. n.20 del 27/7/2001";

- VISTO l'art. 30 - co. 2° del D.P.R. n.380 del 06/6/2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia);

certifica

CHE le norme tecniche e gli indici di edilizia del suolo sito in agro di Cellamare, identificato in Catasto al foglio n.3 - particelle n.86, 117, 226, 289, 1781, interessate la realizzazione di una "struttura ricettiva alberghiera con annesso Centro Sportivo Polifunzionale", compreso anche nel nuovo PUG di Cellamare, adottato con delibera n. 1 del 17/01/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale, sono quelle di seguito trascritte:

Norme tecniche ed indici edilizia dei suddetti suoli.

Tale intervento sarà ubicato nell'area posta a sud - ovest del Comune di Cellamare (terrazzato del Comune di Cellamare) posta a confine con il Comune di Capurso, adiacente la complanare di innesto con la S.S. 100.

L'opera consiste nella realizzazione di a) un complesso alberghiero, b) impianti sportivi (campi di tennis, campi di calcetto, piscina coperta, e) aree ricreative (anfiteatro), d) parcheggi esterni e seminterrati con relativa viabilità, applicando i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale (I_t) = 1,35 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,60 mc/mq;

Rapporto di copertura (R_c) = 46,00 %;

Altezza massima edificio (H_{max}) = 15,30 m;

De (distacco tra edifici) = 10,00 m;

Dc (distanza di confini) = 3,00 m

L'edificazione della struttura è stata assentita con P.d.C. n.16/2007 del 03/3/2008.

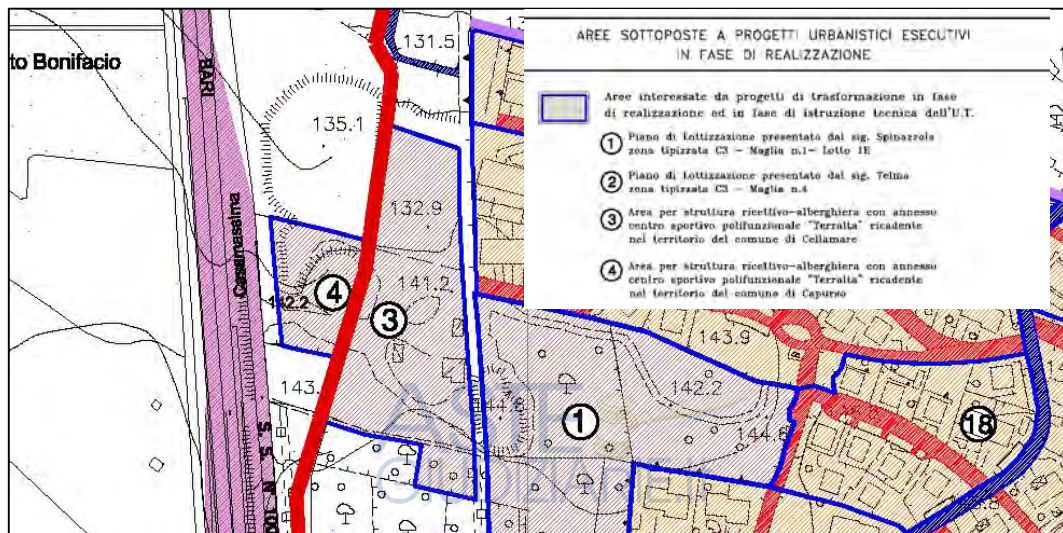
//////



3.6.5 Disciplina delle aree ricomprese nel lotto in stima, nell'ambito del nuovo strumento urbanistico (PUG approvato il 09.11.2017)

In data 09.11.2017, con Deliberazione n.1 del Commissario ad Acta, veniva approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Cellamare, ai sensi dell'art.11 co. 12 della L.R. n.20/2001.

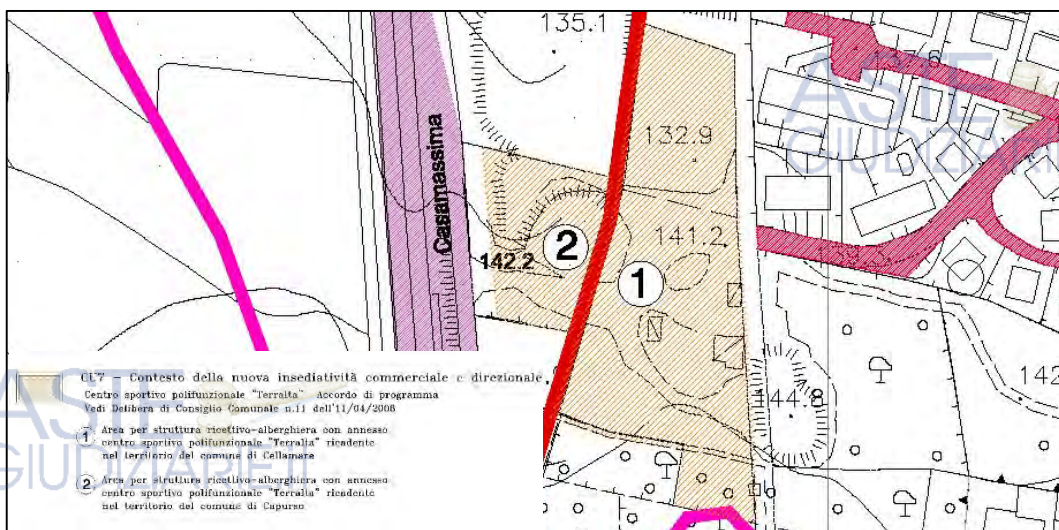
Le aree in esame, già oggetto di piano attuativo ricade nell'abaco dei progetti esecutivi già in fase attuativa, che vengono recepiti dal PUG, come riportato di seguito



Estratto dalla cartografia del PUG relativo all'area in esame (Tavola 3 S/C3-Pv - Sistema delle Conoscenze Abaco dei progetti esecutivi, in atto e di prossima realizzazione)

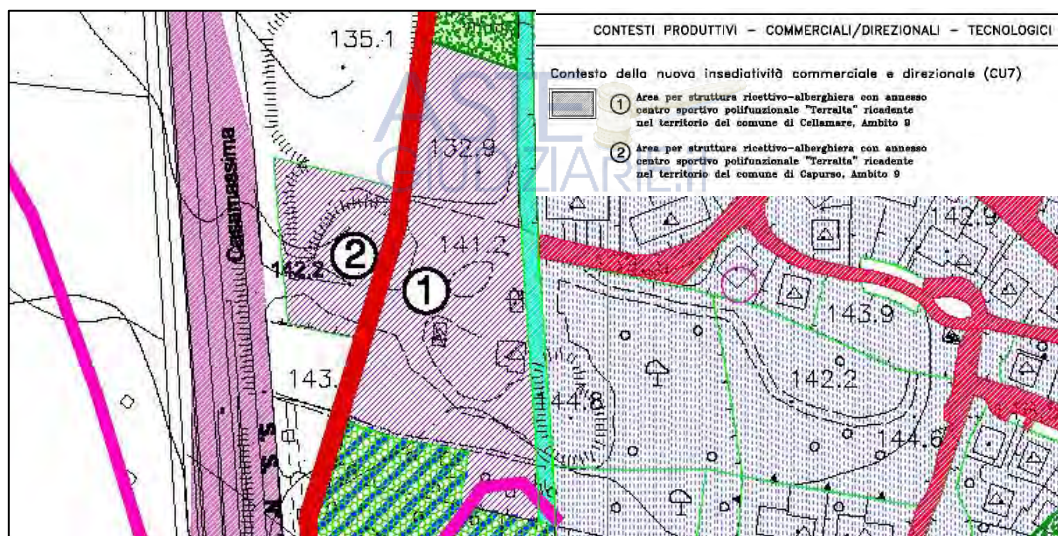
Il PUG si articola in “previsioni strutturali” (PUG/S) e “previsioni programmatiche” (PUG/P). Nell'ambito del PUG/S le aree oggetto del progetto esecutivo in esame ed in fase di realizzazione, ricade nei Contesti c.d. della nuova insediatività commerciale e direzionale (ricettiva alberghiera)(CU7), come mostrato di seguito.





Estratto dalla cartografia del PUG relativo all'area in esame (Tavola 20 P/S.10 - Previsioni generali del Piano Strutturale)

Analogamente, anche nell'ambito delle previsioni programmatiche, le aree vengono recepite nell'ambito dei Contesti della nuova insediatività commerciale e direzionale CU7, come riportato di seguito



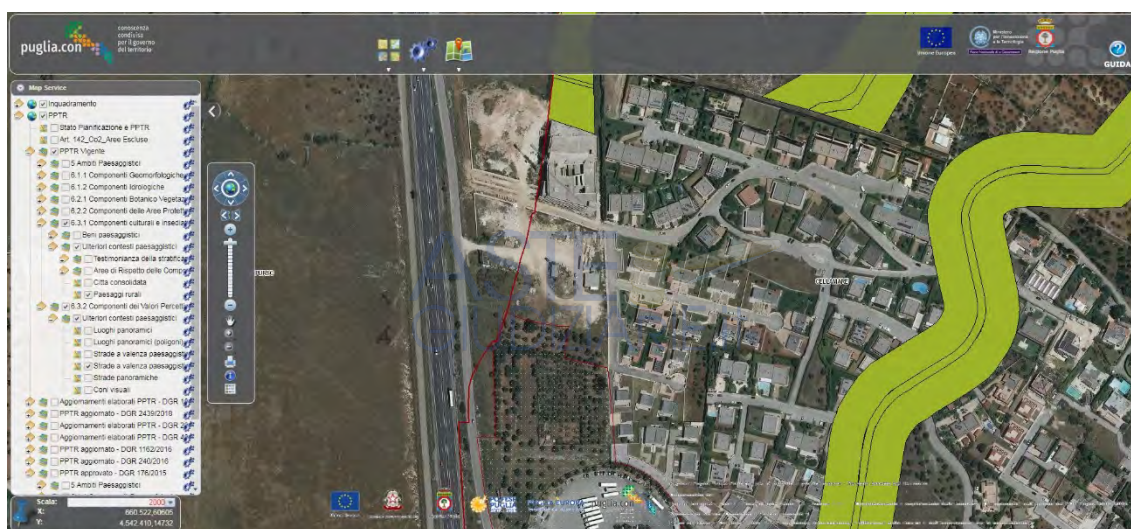
Estratto dalla cartografia del PUG relativo all'area in esame (Tavola 23 P/P.1 - Previsioni generali del Piano Programmatico)

3.6.6 Regime vincolistico

Le aree su cui ricade il compendio in stima non è caratterizzato da specifiche prescrizioni vincolistiche²³ secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Rapporti con la pianificazione sovraordinata del Piano Paesaggistico Tematico Regionale (PPTR Puglia)

Le aree interessate dal lotto in stima non sono direttamente sottoposte a specifici vincoli nell'ambito del PPTR (Piano Paesaggistico Tematico Regionale), così come rappresentato graficamente attraverso il seguente estratto cartografico dal SIT Puglia e dal SIT del Comune di Noicattaro.



Estratto dalla cartografia del PPTR del SIT Puglia da cui non emergono vincoli impressi alle aree in stima

////

²³ In disparte dall'ovvia considerazione che sulle aree in oggetto è stato già assentito un progetto edificatorio sia in Conferenza dei Servizi che con successivo specifico titolo edilizio.

4. VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare in esame, già innanzi dettagliatamente descritto, è costituito da un fabbricato a destinazione alberghiera realizzato al rustico (ossia con il sostanziale completamento di tutte le compagini strutturali) e dalle aree adiacenti su cui era prevista la realizzazione di un centro sportivo polifunzionale a nesso alla ridetta struttura alberghiera (che si presenta come un ampio piazzale scoperto sterrato in quanto i relativi lavori costruttivi non hanno avuto inizio).

Il valore di stima verrà di seguito determinato con il criterio del costo di riproduzione deprezzato (Cost Approach), sia attraverso la diretta comparazione con prezzi di costo a consuntivo di opere analoghe, espressi attraverso il parametro unitario del metro quadro di superficie lorda, che attraverso l'analisi degli effettivi costi storici sostenuti per la realizzazione dell'opera in oggetto, desunti dalle fatture prodotte allo scrivente e analizzate al fine di accertarne la coerenza; queste ultime (cfr. All.9) sono state richieste e consegnate allo scrivente in quanto richiamate e poste a fondamento delle osservazioni contenute nella perizia di stima a firma del Geom. Michele Grossi del 06.05.2019 prodotta in all.2 all'atto di costituzione di %%%%%%%%%²⁴ datato 15.05.2019, a mezzo del difensore avv. Natale Caradonna.

Sul valore determinato con la suddetta metodologia, come già precisato in sede di valutazione della conformità edilizia (cfr. par. 3.6.3) si applicherà una decurtazione del 15% per tener conto della mancata presentazione presso l'Ufficio tecnico comunale con la relativa approvazione del progetto architettonico della variante in corso d'opera (realizzata limitatamente alle sole strutture portanti dell'albergo).

²⁴ Costituitosi non in proprio ma in nome e per conto di %%%%%%%%% %%%%%%%%%, quale rappresentante della medesima, giusta procura generale del 12.2.2018 per notar Francesco Rinaldi ai nn.36171/20325

4.1 VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Premesso che rispetto alla tipologia del compendio in stima (complesso alberghiero a rustico con prevista annessa struttura portiva polifunzionale), nella sua specifica ubicazione e singolarità, non sono rinvenibili atti traslativi di possibile confronto ai fini della determinazione, con metodo sintetico, del valore di mercato, il valore di stima del compendio (V) può rapportarsi all'aspetto economico del "più probabile costo di ricostruzione deprezzato" e risulta pari alla somma di tutte le spese occorrenti per riprodurre all'attualità un compendio analogo a quello di specie, a cui va detratto l'eventuale deprezzamento che lo stesso ha subito per effetto della vetustà.

Il costo di ricostruzione deprezzato dell'intervento e dilizio (K_{td}) può considerarsi composto dalle seguenti voci:

$$V = K_{td} = K_{cd} + A + OU + Op + Of + iva$$

Dove:

K_{cd} = Costo tecnico di costruzione deprezzato in funzione della vetustà dell'immobile;

A = Costo di acquisizione delle aree;

OU = Oneri di urbanizzazione e contributo afferente il costo di costruzione;

Op = Onorari professionali;

Of = Oneri finanziari;

iva = da computarsi, se non deducibile, sui costi di acquisto dell'area, sui costi tecnici di costruzione, di allacciamento, sugli oneri professionali, etc.

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (K_{cd})

Il Costo tecnico di costruzione deprezzato viene determinato mediante due distinte modalità operative:

1. attraverso la comparazione con prezzi di costo di opere analoghe, desunti da prezziari tipologici;

2. attraverso i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere, ricavati dalle fatture inerenti i lavori in oggetto²⁵.



1. Determinazione del Costo tecnico di costruzione deprezzato (Kc) attraverso metodo comparativo

Il costo tecnico di costruzione (Kc) viene di seguito valutato in maniera sintetica attraverso la diretta comparazione con prezzi di costo consuntivi di opere analoghe espressi attraverso il parametro unitario del metro quadro di superficie lorda. A tal fine si terrà conto dei costi parametrici indicati nell'ultimo Bollettino *Prezzi Tipologie Edilizie 2019*, edito da DEI – Tipografia del Genio Civile, autorevole compendio diffuso in Italia da oltre 25 anni come riferimento lavorativo per imprese, pubbliche amministrazioni e consulenti tecnici; gli importi ivi indicati rappresentano i costi di costruzione, comprensivi di spese generali e utili delle imprese appaltatrici, ricavati da computi metrici eseguiti a consuntivo; la superficie lorda ivi considerata ricomprende le scale, gli atrii, i cavei, i vani tecnici, i portici ed i balconi degli immobili.

Tanto premesso, per l'edificio alberghiero in stima, essendo state realizzate esclusivamente le opere strutturali (ed i propeutici movimenti terra), è applicabile il costo parametrico, medio delle strutture di edilizia terziaria riportate nelle schede D2, D3 e D18, i cui costi, al metro quadro, vanno rapportati all'incidenza delle categorie di opere effettuate nel caso di specie.

Scheda (Prezzario Tipologico DEI)	Kc (€)	S.l.p. (mq)	Kc/S.l.p. (€/mq)	Is=Incidenza scavi e opere strutturali (Cfr. Schede DEI)	Kc/Slp x Is (€/mq)
---	--------	----------------	---------------------	--	-----------------------

²⁵ Delle n.148 fatture a cui fa riferimento la consulenza di parte prodotta in atti, sono state considerate esclusivamente quelle coerenti con l'oggetto dell'analisi, che tuttavia corrispondono al 96% dell'importo totale.



D2	€ 23.895.846	22116	1080,48	20,59%	222,47
D3	€ 20.039.728	21040	952,46	20,66%	196,78
D18	€ 16.252.408	16237	1000,95	22,87%	228,92
Costo medio opere strutturali					≅ 216,00 €/mq

N.B. Nel caso in oggetto occorre inoltre considerare la percentuale di completamento delle strutture che si assume pari al 98% (per effetto di talune marginali opere non finite). Per i suddetti costi va infine considerato un deprezzamento percentuale calcolabile mediante la seguente formula proposta dall'Unione Europea Esperti Contabili, in sigla U.E.E.C., "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali" e contemplata nella letteratura scientifica²⁶:

$$D = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

in cui "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo mentre "A" rappresenta l'età in anni in percentuale della sua vita utile. Nella fattispecie, essendo l'età dell'opera realizzata pari a circa 8-9 anni rispetto alla relativa vita utile di 100 anni, ne deriva un deprezzamento pari a circa il 2,5 %.

Ne consegue il seguente valore del **Costo tecnico di costruzione deprezzato**;

$$K_{cd} = (\text{€/mq } 216 \times \text{mq } 15.601) \times 0,980 \times 0,975 \cong \underline{\underline{\text{€ 3.219.859,00}}}$$

2. Determinazione del Costo tecnico di costruzione deprezzato (K_{cd}) desunto dalle fatture inerenti i lavori in oggetto

Il costo tecnico di costruzione (K_c) viene di seguito valutato dall'analisi delle fatture riconducibili ai lavori in oggetto, come riportato nel seguente quadro sinottico (cfr. All. 9/a).

²⁶ Cfr. Orefice M.: VOL III: ESTIMO INDUSTRIALE, Utet, 2000, pg.176;
Clarelli S.: MANUALE DI ESTIMO INDUSTRIALE, Il Sole 24 ore, 1999, pg.106.

Ditta emittente	Descrizione	Importo*
Betonimpianti spa	Fornitura cls	€ 407.282,00
Decal Costruzioni	Lavori di carpenteria	€ 332.485,00
Edilpuglia	Fornitura f erro tondo, sagomato e rete elettr.	€ 402.307,00
RDB	Fornitura s trutture prefabbricate	€ 1.592.000,00
REVISud srl	Lavori di s cavo e	€ 514.250,00**
Manelli Nicola	movimento terra	€ 58.500,00
Edilcom	Fornitura ferro in barre e sagomato	€ 23.888,00
Celoaliaj Durim	Muretti a secco	€ 10.645,00***
Francone s.r.l.	Fornitura m ateriale inerte	€ 8.836,00
Tot.		≅€ 3.350.193,00

* si riportano gli importi imponibili

** I lavori effettuati dalla REVI sud di movimento terra hanno interessato anche aree non ricadenti nel lotto di stima; pertanto il relativo importo evinto dalle fatture, pari a € 605.000,00 è stato ridotto del 15%.

*** I muretti a secco ricadono per la maggior parte in aree non ricomprese nel lotto in stima; pertanto il relativo importo evinto dalle fatture, pari a € 26.613,00 è stato ridotto del 60%.

L'importo sopra determinato va aggiornato con gli indicatori ISTAT relativi al Costo di Costruzione e, come per il punto precedente, occorre considerare un deprezzamento per vetustà della struttura alberghiera, già calcolato e pari al 2,5%.

Ne consegue il seguente valore del **Costo tecnico di costruzione deprezzato**;



$$K_{cd} = \text{€ } 3.350.193,00 \times 1,0616^{27} \times 0,975 = \underline{\text{€ } 3.467.650,76}$$

//////

Il Costo tecnico di costruzione deprezzato (K_{cd}) statisticamente significativo ottenuto dalla media dei valori determinati con le due metodologie sopra determinate è pari a

$$K_{cd} = \underline{\text{€ } 3.343.755,00} (= \text{€ } 3.219.859,00 + \text{€ } 3.467.651,00/2).$$

Determinazione del Costo di acquisizione delle aree (A)

Il terreno su cui insiste l'edificio in esame, originariamente a destinazione agricola, è stato oggetto di variante allo strumento urbanistico approvata con DCC n.11 del 11.04.2006 e destinato alla realizzazione di una "struttura ricettiva alberghiera con annesso Centro Sportivo Polifunzionale".

A seguito di tale destinazione edificatoria impressa alle aree queste assumono un valore che lo scrivente ritiene congruo assumere pari a € 50/mq, sia in relazione all'incidenza assunta da un'area edificatoria in relazione al valore del complesso edilizio finito su di essa costruito, che in considerazione dell'indice edificatorio territoriale (anche riportato nel CDU rilasciato dal Settore Tecnico del Comune di Cellamare) pari a 1.35mc/mq. La consistenza del lotto è pari a 12.100mq; ne consegue il corrispondente **costo di acquisizione delle aree (A) pari a: 12.100 mq x € 50,00 €/mq = € 605.000,00.**

Oneri di urbanizzazione, contributo afferente il costo di costruzione e altre spese d'istruttoria documentate (OU) (cfr. All. 9/b)

Gli oneri relativi al costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione corrisposti al Comune di Cellamare sono documentati e risultano complessivamente pari ad

²⁷ Variazione ISTAT Costo di Costruzione 2011 – 2020.

€ 190.827,37.

Gli importi documentati per le istruttorie afferenti i pareri A USL ammontano a d
€ 6.627,00.

OU = ≅€ 197.454,00

Onorari professionali (Op)

In merito a gli oneri tecnici professionali connessi alla realizzazione dell'opera, si evidenzia quanto segue:

- Sono state prodotte tre fatture relative alla progettazione eseguita dalla ETP srl²⁸, che ha effettuato sia la progettazione architettonica ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che quella strutturale, oltre alla Direzione Lavori (condotta dal Direttore tecnico della ETP), che ammontano complessivamente ad **€ 335.000,00 + iva e cassa;**
- è stata prodotta una fattura relativa a competenze per attività topografiche e tracciamento cantiere, che ammonta complessivamente ad **€ 5.000,00 + iva e cassa;**
- è stata prodotta una fattura relativa a competenze per attività di progettazione architettonica interna ed esterna, che ammonta complessivamente ad **€ 5.952,00 + iva e cassa;**
- è stata prodotta una fattura relativa a competenze per attività di Consulenza ambientale per indagini preliminari art.186 D.lgs. 4/2008, che ammonta complessivamente ad **€ 2.000,00 + iva e cassa.**

Le suddette fatture sono riportate in All.9/c

²⁸ Engineering techno project di Mola di Bari

Pertanto, sulla base della documentazione presente in atti, gli onorari convenuti con i professionisti per la progettazione del complesso e dilizio oggetto di causa sono analiticamente rappresentati nella seguente tabella sinottica.

N.	Descrizione	Importo
1	Progettazione architettonica/strutturale	€ 335.000
2	Attività topografiche e tracciamenti	€ 5.000
3	Progettazione architettonica distribuzione int ed ext	€ 5.952
4	Consulenza ambientale per indagini preliminari art.186 D.lgs. 4/2008	€ 2.000
	Tot	≅€ 347.952,00

I suddetti oneri ammontano pertanto complessivamente ad € 347.952,00 + iva e cassa

Of= Oneri finanziari

Gli oneri finanziari connessi alla realizzazione del complesso e dilizio in oggetto dipendono dalla tempistica della operazione immobiliare e dalla esposizione finanziaria verso gli istituti di credito; essi dipendono da vari fattori, quali l'apporto di indebitamento, i tempi di realizzazione, etc., e, nel caso in oggetto, si stimano incidenti in misura, statisticamente accettabile, pari al 5% del costo tecnico **K_{ca}**.

Ne consegue il seguente importo:

$$Sa = K_{ca} \times 5\% = € 3.343.755,00 \times 5\% \cong \underline{\underline{€ 167.188,00}}$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DE PREZZATO Ktd

=V

In base alle determinazioni sopra riportate, il più probabile costo di ricostruzione deprezzato, coincidente col valore di stima, con le precisazioni inerenti la conformità urbanistica riportate al par. 3.6.3, risulta pari a:

$$V = Ktd \times 0,85 = (Kca + A + OU + Op + Of) \times 0,85 = (\text{€ } 3.343.755,00 + \text{€ } 605.000,00 + \text{€ } 197.454,00 + \text{€ } 347.952,00 + \text{€ } 167.188,00) \times 0,85 = \underline{\text{€ } 3.962.147,00}$$

(tremilioni novecentosessantaduemila centoquarantasette /00).

Tenendo conto dell'“*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi de l bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

$$\text{€ } 3.962.147,00 - 15\% \cong \underline{\text{€ } 3.367.825,00} \text{ (tremilioni trecentosessantasettemila ottocentoventicinque/00).}$$

La vendita non è soggetta ad IVA.



ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

APPENDICI

- A. Verbale delle operazioni peritali
- B. Documentazione fotografica

ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale e Visure storiche catastali
2. Deliberazione del Consiglio Comunale di Cellamare n.11 del 11.04.2006 avente ad oggetto: “*"TERRALTA: realizzazione di una struttura ricettiva-alberghiera con annesso Centro Sportivo polifunzionale" - Approvazione verbali della Conferenza dei Servizi, variante allo strumento urbanistico e progettazione dell'opera*”
3. Permesso di Costruire n. 16/2007 del 03/03/2008 e inizio lavori
4. Attestazione di deposito del progetto strutturale relativo al complesso ricettivo-alberghiero rilasciata dalla Struttura Tecnica provinciale-Ufficio Coordinamento STP BA/FG (ex Genio Civile)
5. Frontespizi degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 16/2007 rilasciato in data 03.03.2008
6. Frontespizi degli elaborati allegati al progetto strutturale depositato presso la Struttura Tecnica provinciale-Ufficio Coordinamento STP BA/FG (ex Genio Civile)
7. CDU (Certificato di destinazione urbanistica del 03.11.2017)
8. Schede D2, D3 e D18 e stratte dall'ultimo Bollettino *Prezzi Tipologie Edilizie 2019*, edito da DEI – Tipografia del Genio Civile
9. Fatture afferenti i costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento edilizio:
 - 9/a. Fatture relative ai lavori;
 - 9/b. Documentazione relativa ai pagamenti inerenti il costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e altre spese istruttorie;
 - 9/c. Fatture relative ad onorari professionali

Bari, 30 gennaio 2020

L'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Matteo Quagliariello

