



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Antonio RUFFINO

Procedura R.G.E. n° 160/2024

Creditore Procedente: CRIBIS CREDIT MANAGEMENT
S.R.L.
(Avv. [REDACTED])

Debitore Esecutato: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



Il sottoscritto Geom. Laera Antonio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bari col n. 4013 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari col n. 656, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe con decreto ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 31/07/2024, e depositava atto di giuramento ed accettazione dell'incarico ricevuto in data 02/08/2024.

Il G.E. Dr. Antonio Ruffino affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima del bene pignorato, ponendo i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di

matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un*

- atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esaminate le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento si ritiene opportuno formare un

LOTTO UNICO di vendita.

- Immobile sito nel comune di Santeramo in Colle (BA) alla C.da Gravinella – De Luca II n. 3/A, piano terra, identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio 101, Particella 248, Sub. 6 (ex Sub. 4) /Particella 352, Sub. 2 (ex Sub. 1), **Abitazione**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, esaminati preliminarmente gli atti della procedura, in primo luogo ha controllato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del

codice di procedura civile. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Calderini Vincenzo, che risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, dati meglio riportati in seguito.

Inoltre, il creditore procedente non ha provveduto a depositare l'estratto catastale attuale, bensì ha depositato l'estratto catastale storico dell'immobile pignorato, ossia la visura catastale storica del 22/04/2024. Tuttavia, i dati catastali attuali e storici sono stati indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, lo scrivente ha provveduto a richiederlo presso il Comune di Santeramo in Colle (All. A1), unitamente al certificato di stato di famiglia. In data 04/09/2024, il Comune di Santeramo in Colle ha inviato tramite Pec l'estratto dell'atto di matrimonio ed il certificato di stato di famiglia (All. A2), dal quale risulta che la debitrice esecutata è coniugata con il sig. [REDACTED]. Nelle annotazioni a margine, la sig.ra [REDACTED] risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni.

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta essere in capo alla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile, in precedenza costituito da un fabbricato destinato a deposito e da un fondo rustico, riportati rispettivamente presso il catasto fabbricati al Foglio 101 Particella 248 Sub. 3 e presso il catasto terreni al Foglio 101 Particella 336, sono pervenuti alla debitrice esecutata con atto di compravendita del 29/12/2007 repertorio n. 54495/15827, rogato dal Notaio Amendolare Francesco con sede in Santeramo in Colle (Ba), trascritto a Bari il 09/01/2008 ai nn. 961/616 (All. A3); atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Precedentemente, gli immobili, innanzi riportati, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con atto di divisione a stralcio del 10/05/1990 repertorio n. 51720, rogato dal Notaio Guida Nicola con sede in Gioia del Colle (Ba), trascritto a Bari il 15/05/1990 ai nn. 19105/15194; atto di divisione intervenuto tra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

██████████, ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
██████████, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
██████████, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
██████████.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore procedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazione (All. B1) trasmessa alle parti dal Custode Giudiziario tramite P.e.c. e tramite R.a.r. in data 06/08/2024, si fissava il primo accesso e dunque le operazioni peritali di sopralluogo in data 02/09/2024 alle ore 09:00.

Alla data ed ora stabilite nella predetta comunicazione, lo scrivente unitamente al Custode nominato Avv. Tolentino Raimondo, giunti presso i luoghi siti in Santeramo in Colle (Ba) alla C.da Gravinella – De Luca II n. 3/A, rinvenivano la debitrice esecutata sig.ra ██████████ ed il coniuge sig. ██████████, i quali consentivano l'accesso al bene oggetto di pignoramento al fine di effettuare il relativo sopralluogo e le opportune operazioni di rilievo planimetrico e fotografico, nonché la verifica degli impianti, il tutto così come si evince dal verbale di accesso e sopralluogo (All. B2).

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di una villetta bifamiliare ubicata nel comune di Santeramo in Colle (Ba) alla C.da Gravinella – De Luca II n. 3/A.

Essa si trova nell'agro di Santeramo in Colle, più precisamente a sud del centro cittadino, ad una distanza di circa 7 Km, prospiciente su di un tratturo comunale accessibile direttamente attraverso la strada provinciale 128 che mette in collegamento Santeramo in Colle con Laterza. Segnatamente, trattasi di un contesto caratterizzato da costruzioni dislocate in tutta la zona a destinazione residenziale e ad uso continuativo o stagionale, unitamente alla presenza di aziende agricole ed ampi fondi agricoli.

Confini

L'abitazione posta al piano terra a nord confina con l'abitazione di proprietà del sig. [REDACTED], ad ovest si affaccia sul viale di accesso di proprietà del sig. [REDACTED] dal quale si ottiene l'ingresso, a sud confina con la rampa di accesso al piano seminterrato ricadente sul fondo rustico di proprietà del sig. [REDACTED] e, infine, ad est confina con l'abitazione ed annessa area di pertinenza di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Il deposito posto al piano seminterrato ad ovest, nella porzione superiore, si affaccia sul viale di accesso di proprietà del sig. [REDACTED] dal quale si ottiene l'ingresso all'abitazione, mentre a sud confina con la rampa di accesso ricadente sul fondo rustico anch'esso di proprietà del sig. [REDACTED].

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visura storica dell'immobile (All. C)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	101	248 352	6 2			A/2	2	7,5 vani	Tot. 178 m ²	€ 464,81

Descrizione dell'immobile

Come anzidetto, trattasi di un'abitazione indipendente che è parte di una villetta bifamiliare ubicata nell'agro del comune di Santeramo in Colle (Ba) alla C.da Gravinella – De Luca II n. 3/A. L'immobile si sviluppa su due livelli, ossia un primo livello a piano terra destinato ad abitazione ed un secondo livello al piano seminterrato destinato a deposito al quale si accede attraverso una scala interna, il tutto così come è possibile verificare dalla planimetria di rilievo allegata (All. D).

Nella fattispecie, il piano terra destinato ad abitazione è raggiungibile attraversando un viale di accesso ubicato sull'area di pertinenza di proprietà dell'abitazione adiacente, esercitando così una servitù di passaggio non espressamente riportata nell'atto di compravendita; lungo il viale v'è presente una piccola rampa di scale, anch'essa ubicata nella predetta area, la quale consente di giungere ad un piccolo ingresso esterno dell'abitazione ed alla veranda. Varcata la porta d'ingresso dell'immobile, si giunge nell'ambiente destinato a salotto, dal quale attraverso una porta ubicata lungo la muratura a destra di chi entra, si giunge nell'ambiente destinato a cucina; da quest'ultima,

poi, si accede al W.C. individuato nella planimetria di rilievo con il numero 1 ed utilizzato anche come lavatoio, nonché al vano scala utile al raggiungimento del piano seminterrato. Dal predetto salotto, ci si immette nel vano disimpegno, il quale permette il raggiungimento dei restanti ambienti che costituiscono l'abitazione de qua, ossia alla camera da letto matrimoniale provvista anche di cabina armadio, alle due camere da letto individuate nella planimetria di rilievo con i numeri 1 e 2, ed infine al bagno. Inoltre, dal salotto, attraverso una portafinestra collocata sulla parete frontale, si accede ad un piccolo pozzo luce; dalla portafinestra, collocata lungo la parete destra di chi entra, si accede all'adiacente veranda; si precisa che è possibile accedere alla veranda anche attraverso una portafinestra che è collocata lungo la parete a destra di chi accede alla cucina.

Il piano seminterrato, come anzidetto, è raggiungibile attraverso il vano scala interno che mette in collegamento i due piani, così come pure è raggiungibile attraverso una rampa carrabile esterna situata sulla particella adiacente di altra proprietà. Nella fattispecie, l'ambiente, sebbene sia destinato a deposito, sembrerebbe essere utilizzato come tavernetta dal debitore, così come si evince dalla documentazione fotografica. All'uopo, si precisa che, all'interno dell'anzidetto vano deposito, sono stati ricavati un piccolo ripostiglio ed un piccolo W.C., quest'ultimo individuato nella planimetria di rilievo con il numero 2.

Al piano terra, il salotto è provvisto di porta d'ingresso, portafinestra prospiciente il pozzo luce e portafinestra prospiciente la veranda. La cucina è provvista di portafinestra prospiciente la veranda e di finestra prospiciente la rampa di accesso al piano seminterrato; il W.C. è provvisto di finestra prospiciente anch'essa sulla predetta rampa di accesso al piano seminterrato; il bagno e la camera da letto matrimoniale sono provvisti entrambi di finestre prospicienti il predetto viale di accesso; la camera da letto 1 è provvista di finestra prospiciente il pozzo luce; infine, tra la camera da letto 1 e la camera da letto 2, ossia nella parte alta del tramezzo che li divide, è ubicata un'apertura aeroilluminante.

Al piano seminterrato, il deposito è provvisto di portafinestra prospiciente sulla predetta rampa esterna e di finestra prospiciente sul viale di accesso; il W.C. è provvisto di finestra prospiciente anch'essa sulla rampa; infine, il ripostiglio non ha aperture verso l'esterno.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'altezza interna utile del piano terra è pari a 2,70 m, ad eccezione del vano cucina e del W.C. i quali hanno un'altezza interna utile pari a 2,76 m, mentre l'altezza interna utile del piano seminterrato è pari a 2,65 m. La veranda è provvista di copertura a falda spiovente, avente altezza massima pari a 3,50 m ed altezza minima pari a 3,10 m.

(Documentazione fotografica All. E - foto da 1 a 76).

Consistenza dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Salotto	Terra	24,03 mq	Ovest	buona
Cucina	Terra	17,77 mq	Sud-Ovest	buona
W.C. 1	Terra	4,42 mq	Sud	buona
Vano scala	Terra	2,84 mq	/	buona
Disimpegno	Terra	4,99 mq	/	buona
Camera da letto matr. – Cab. armadio	Terra	19,59 mq	Ovest	buona
Bagno	Terra	5,76 mq	Ovest	buona
Camera da letto 1	Terra	15,18 mq	Sud	buona
Camera da letto 2	Terra	8,50 mq	/	buona
Ingresso	Terra	1,06 mq	Ovest	buona
Veranda	Terra	23,67 mq	Sud-Ovest	buona
Pozzo luce	Terra	6,02 mq	/	buona
Deposito	S1	46,33 mq	Sud-Ovest	buona
Ripostiglio	S1	2,38 mq	/	buona
W.C. 2	S1	1,72 mq	Sud	buona

Totale superficie netta coperta abitazione piano terra 103,08 mq

Totale superficie lorda coperta abitazione piano terra 133,09 mq

Totale superficie netta coperta deposito piano S1 50,43 mq

Totale superficie lorda coperta deposito piano S1 74,87 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	133,09 mq	1	133,09 mq
Deposito	74,87 mq	0,60	44,92 mq
Veranda	23,67 mq	0,60	14,20 mq
Ingresso	1,06 mq	0,35	0,37 mq
Pozzo luce	6,02 mq	0,35	2,11 mq
			Totale 194,69 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a **194,69 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'epoca in cui è avvenuto l'inizio di una porzione della costruzione dell'immobile, nello specifico una porzione del salotto e la zona notte, risale in epoca antecedente al 01 settembre 1967, presumibilmente all'inizio degli anni '60. La restante porzione del salotto, la cucina, il W.C., il vano scala e l'intero piano seminterrato (individuati nella planimetria di rilievo con il retino di colore rosso) sono stati edificati nel corso dell'anno 2008.

La porzione più vecchia dell'immobile, ossia quella realizzata in epoca ante 1967 costituita dal solo piano terra è realizzata con strutture a muratura portante e copertura costituita da volta a botte in blocchi di tufo; la porzione edificata nel 2008, costituita dal piano terra e dal piano seminterrato, è realizzata anch'essa con muraure portanti, gli orizzontamenti interpiano e la copertura sono costituiti da solai in "latero-cemento", con la precisazione che, nella parte superiore della copertura, sono stati posizionati pannelli coibentati tali da formare una falda leggermente inclinata, che funge altresì da copertura alla veranda antistante la cucina. In sede di sopralluogo, l'intera struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti del fabbricato sono intonacati a civile e tinteggiati con pittura al quarzo di colore rosso. Si precisa che, sul prospetto esposto ad est, è presente un rivestimento avente altezza pari a circa 1 m da terra costituito da piastrelle in gres porcellanato effetto pietra. La veranda è provvista di muretti perimetrali intonacati a civile ed interposti pannelli decorativi in legno, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche dell'immobile

Abitazione piano terra

-Infissi esterni

La porta d'ingresso è di tipo blindata, le finestre e le portefinestre sono in legno-alluminio e vetrocamera, tutti provvisti di tapparelle elettriche in pvc e zanzariere, ad eccezione della portafinestra di accesso al pozzo luce sprovvista di tapparella, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di buona qualità, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

L'intera abitazione è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato di tonalità marrone chiaro, ad eccezione del bagno e del W.C., i quali sono rivestiti anch'essi con piastrelle in gres porcellanato ma di tonalità diverse, ossia giallo ocra per il bagno e beige/rosa per il W.C.; infine, i gradini del vano scala sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato effetto legno, il tutto in buone condizioni di

manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne del bagno sono rivestite sino all'altezza di circa mt 2,30 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica in doppia tonalità di colore e greca decorativa interposta, le pareti interne del W.C. sono rivestite sino all'altezza di circa mt 2,15 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica con greca decorativa intermedia, la parete sud della cucina è rivestita sino all'altezza di circa mt 2,00 dalla quota pavimento con piastrelle in gres porcellanato effetto mosaico, ed, infine, il caminetto e la porzione che contorna la porta, che dal salotto giunge nel disimpegno, sono rivestiti con lastre di pietra di medie dimensioni montate a mosaico. Le restanti pareti del bagno, del W.C. e della cucina che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, le restanti pareti della cucina e le pareti delle altre stanze ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura o pitture decorative di tonalità diverse. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione ed in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità o muffe.

-Copertura

Mentre, l'immobile relativo alla porzione di fabbricato ante 1967 presenta una copertura costituita da volta a botte, ove è stato creato un sottotetto non praticabile, la porzione edificata nel corso dell'anno 2008, invece, presenta una copertura costituita da solaio piano in latero-cemento il quale è provvisto nella parte superiore di pannelli coibentati che formano una falda leggermente inclinata, che funge altresì da copertura alla veranda antistante la cucina, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione, difatti la struttura si presenta integra e priva di lesioni.

-Sanitari bagno e W.C.

I sanitari e le rubinetterie del bagno e del W.C. sono di media qualità. Segnatamente, nel bagno sono presenti il lavandino, il vaso ed il bidet in ceramica di tonalità bianca nonché la cabina doccia che è provvista di idromassaggio. Nel W.C. sono presenti il lavatoio in resina, il vaso e la vasca da bagno in ceramica di tonalità bianca, il tutto in discreto stato di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, sono presenti l'impianto citofonico, elettrico, luci d'emergenza, TV e telefonico, tutti di tipo sottotraccia. È presente l'impianto di allarme provvisto di rivelatori. È altresì presente l'impianto idrico collegato all'immobile adiacente di altra proprietà (così come dichiarato dal debitore nel corso del sopralluogo), ed è presente l'impianto fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla cisterna dei reflui, non a norma, dell'abitazione adiacente di altra proprietà (così come dichiarato dal debitore nel corso del sopralluogo). È presente l'impianto autonomo di riscaldamento costituito da termocamino alimentato a legna presente all'interno del salotto, con corpi scaldanti costituiti da

radiatori in alluminio presenti in tutte le stanze e cronotermostato. È presente l'impianto di produzione dell'ACS mediante scaldabagno situato all'interno del pozzo luce, ed, infine, è presente un solo condizionatore collocato all'interno del salotto.

All'uopo, si precisa che, al fine di rendere l'unità immobiliare de qua indipendente, si renderà necessario rendere autonomo l'impianto idrico-fognante mediante distacco dall'abitazione adiacente di altra proprietà.

Deposito piano seminterrato

-Infissi esterni

L'ingresso dall'esterno è dotato di serranda metallica con apertura elettrica ed infisso in alluminio e vetrocamera, così come pure le finestre del deposito e del W.C. sono in alluminio e vetrocamera, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte di accesso al vano scala, al ripostiglio ed al W.C. sono tutte di tipo a soffietto in pvc, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

L'intero piano è rivestito con piastrelle in gres porcellanato effetto legno, in buone condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne del W.C. sono rivestite sino all'altezza di circa mt 1,45 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica e greca decorativa posta a chiusura e nella parte intermedia. La parete esterna del vano scala è rivestita con mosaico. Le restanti pareti del W.C., che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, le restanti pareti del deposito e del ripostiglio, ed i soffitti sono tutti intonacati a civile. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione; tuttavia, si rileva che nella parte inferiore delle murature dell'ambiente destinato a deposito (il quale sembrerebbe essere utilizzato come tavernetta) vi è la presenza di umidità da risalita.

-Copertura

L'immobile presenta un solaio interpiano in latero-cemento, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione; difatti, la struttura si presenta integra e priva di lesioni.

-Sanitari W.C.

I sanitari e le rubinetterie del W.C. sono di media qualità. Più precisamente, sono presenti il lavatoio in resina ed il vaso in ceramica di tonalità bianca, il tutto in discreto stato di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, sono presenti l'impianto elettrico, luci d'emergenza e TV, tutti di tipo sottotraccia. È

presente l'impianto idrico collegato all'immobile adiacente di altra proprietà (così come dichiarato dal debitore nel corso del sopralluogo), ed è presente l'impianto fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla cisterna dei reflui, non a norma, dell'abitazione adiacente di altra proprietà (così come dichiarato dal debitore nel corso del sopralluogo). Infine, è presente l'impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio collegati all'impianto dell'abitazione al piano superiore. Così come già innanzi riportato per l'abitazione, si precisa che, al fine di rendere l'unità immobiliare de qua indipendente, si renderà necessario rendere autonomo l'impianto idrico-fognante mediante distacco dall'abitazione adiacente di altra proprietà.

6. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di abitazione indipendente, non vi sono dotazioni condominiali ad eccezione dell'impianto idrico-fognante collegato con l'abitazione adiacente di altra proprietà.

7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava essere occupato dalla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare composto dal marito e dai due figli, così come riportato nel certificato dello stato di famiglia (All. 2).

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti

ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:

A) **Ipoteca volontaria** del 28/03/2008 repertorio 3963/1453 ed iscritta a Bari il 31/03/2008 ai nn. 14242/2727

a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova, C.F./P.IVA 02691680280

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Atto di pignoramento immobiliare** del 15/12/2017 repertorio n. 14071 e trascritto il 06/02/2018 ai nn. 5002/3671

A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena, C.F./P.IVA 00884060526

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) **Atto di pignoramento immobiliare** del 21/03/2024 repertorio n. 3227 e trascritto il 17/04/2024 ai nn. 18719/14440

A favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, C.F./P.IVA 05828330638

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. F1) inviata tramite Pec al Comune di Santeramo in Colle in data 24/09/2024, è stata fatta richiesta della documentazione urbanistica riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 11/10/2024 il Comune di Santeramo in Colle ha inoltrato risposta tramite Pec allo scrivente, con la quale comunicava che per l'immobile in oggetto, nonostante le ricerche di eventuali titoli edilizi rilasciati siano state estese anche a nome dei precedenti proprietari, non risulta essere presente alcuna pratica edilizia (All. F2).

L'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nell'atto di compravendita, è stato edificato in parte in epoca antecedente al 01 settembre 1967, ossia realizzato prima della cosiddetta "Legge Ponte" in un territorio posto al di fuori del centro abitato, ove non necessitava dell'acquisizione di alcun titolo edilizio. Nella fattispecie, la porzione dell'attuale corpo di fabbrica realizzata ante 1967 è costituita da una porzione del salotto e dalla zona notte; la restante porzione di fabbricato, edificata in adiacenza e costituita dalla restante porzione del salotto, dalla cucina, dal W.C., dal vano scala, dalla veranda e dall'intero piano seminterrato (individuati nella planimetria di rilievo con il retino di colore rosso) sono stati edificati dalla debitrice eseguita nel corso dell'anno 2008; dunque, costruita

abusivamente, non avendo richiesto né ottenuto il rilascio da parte del Comune di Santeramo in Colle di alcun titolo edilizio. Oltretutto, la porzione di fabbricato acquistata dalla debitrice era destinata a deposito ed era costituita da un solo ambiente, identificato presso il catasto fabbricati con la p.lla 248 sub. 3 (Planimetria catastale storica All. G); successivamente, ossia nell'anno 2008, quest'ultima ha subito un cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, anch'esso privo del rilascio da parte del Comune di Santeramo in Colle di alcun titolo edilizio, al cui interno sono state realizzate nuove tramezzature, un nuovo controsoffitto, i nuovi impianti, nonché il rifacimento completo di tutte le finiture al fine di renderlo utile all'utilizzo residenziale.

Effettuate le opportune verifiche urbanistiche, è stato accertato che, ad eccezione della porzione di fabbricato autorizzata innanzi descritta, ossia quella realizzata in epoca ante 1967, non è possibile sanare il volume edificato abusivamente nell'anno 2008, per cui sarà da demolire; oltremodo, non sarà possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso a sanatoria per la porzione di immobile destinato a deposito. Più precisamente, l'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, per cui esso non è stato sanato e non è sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Peraltro, nel caso di Sanatoria per Accertamento di Conformità (ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001), l'abuso commesso è subordinato alla verifica della doppia conformità delle opere oggetto della sanatoria, ossia alla verifica di conformità rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria.

Dunque, ai fini della demolizione della porzione di corpo di fabbrica non autorizzato, si renderà necessaria una SCIA da presentare al SUE del Comune di Santeramo in Colle, allegando il versamento dei diritti di segreteria comunali per un costo totale stimato di circa € 2.500,00 compreso l'onorario del professionista tecnico. I costi stimati relativi alla demolizione del volume abusivo ed al ripristino dello stato luoghi sono pari a € 25.000,00.

- difformità Catastali;

L'immobile, in seguito al totale rifacimento effettuato nell'anno 2008 ed innanzi descritto, è stato altresì oggetto di variazione catastale eseguita con pratica n. BA0322905 del 24/06/2010, con la quale è stato effettuato l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso ad abitazione del vecchio deposito (Planimetria catastale All. H1). Confrontando il rilievo dello stato di fatto con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (All. H1), sono emerse delle difformità, ossia al piano terra il pozzo luce era rappresentato con la destinazione ripostiglio e la veranda era riportata come chiusa con infissi e non aperta come lo è di fatto, al piano seminterrato non erano rappresentati il ripostiglio ed il W.C., nonché le due finestre prospicienti l'esterno.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare e presentare presso l'Agenzia delle Entrate mediante procedura DOCFA la variazione catastale e, quindi, l'aggiornamento della planimetria, utile anche a rettificare il numero civico che non era indicato (All. H2).

All'uopo, preme precisare che, in seguito alla pratica edilizia da presentare presso il SUE del Comune di Santeramo in Colle così come riportato al punto precedente, bisognerà procedere ad effettuare una nuova variazione catastale e, conseguentemente, ad aggiornare la planimetria.

- *certificato APE;*

L'immobile oggetto di pignoramento destinato ad abitazione è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica); pertanto, è stato redatto dal sottoscritto Esperto con codice identificativo n. 7204124000576057, dal quale è possibile evincere essere in classe "D" con EPgl pari a 119,89 KWh/m² anno (All. I).

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* nessuna;
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* nessuna;
- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;
- *eventuali cause in corso:* nessuna;
- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 800,00 €/mq a 1.100,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2024 – I semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale di tipo ville e villini, per la Fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA, non risultano quotazioni disponibili. Risultano essere disponibili solo le quotazioni di immobili a destinazione residenziale di tipo ville e villini situati nella zona suburbana, nella fattispecie Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE IAZZITELLO, COCEVOLINE, LATERZA, VIGLIONE E VIA PER MATERA, INDUSTRIALE, Codice zona: E1, dove il prezzo di mercato oscilla tra 940,00 €/mq e 1.400,00 €/mq.

Inoltre, consultando l'ultimo Listino Ufficiale disponibile della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2023, non risultano disponibili le quotazioni per immobili siti nella zona "agricola" del comune di Santeramo in Colle.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.000,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 194,69 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 194,69 \text{ mq} = 194.690,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo degli immobili oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a

194.690,00	€	-	15%	=	165.486,50	€	(diconsi euro centosessantacinquemilaquattrocentottantasei/50).
------------	---	---	-----	---	-------------------	---	--

Il costo stimato per la pratica urbanistica e catastale da effettuarsi è di **€ 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00).**

Il costo stimato per eseguire le demolizioni del volume non autorizzato è pari a **€ 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00).**

12. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli, e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 11/12/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

**ALLEGATI:**

- **A1.** Richiesta certificati di stato civile e stato di famiglia
- **A2.** Estratto di Matrimonio e certificato di stato di famiglia
- **B1.** Comunicazione di primo accesso e sopralluogo
- **B2.** Verbale di primo accesso e sopralluogo
- **C.** Visura catastale storica dell'immobile
- **D.** Planimetria di rilievo dell'immobile
- **E.** Documentazione fotografica
- **F1.** Richiesta accesso agli atti
- **F2.** Risposta ricevuta dal Comune di Santeramo in Colle
- **G.** Planimetria catastale deposito P.Ila 248 Sub. 3
- **H1.** Planimetria catastale abitazione Particella 248, Sub. 4/Particella 352, Sub. 1
- **H2.** Variazione catastale
- **I.** Attestato di prestazione energetica
- **L.** Ricevute invio perizia

