

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 841/1994 R.G.E.

Promossa da: "Banca di Credito Cooperativo di Conversano" con sede legale in

Conversano (BA) alla via Mazzini n. 52; Cod. Fisc. E P. IVA: 00334280724

In danno di: [REDACTED], residente in [REDACTED] al [REDACTED]

[REDACTED]; Cod. Fisc. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella SIMONE

Professionista Delegato: dott. Roberto FABBRONI

C.T.U. : dott. ing. Pasquale TELESCA

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. 2 -

**LOCALE COMMERCIALE IN TRIGGIANO (BA) IN ANGOLO TRA CORSO
VITTORIO EMANUELE E VIA F. GIOIA CON ACCESSO DALLA PRIMA
VETRINA IN VIA F. GIOIA S.N.C. E LOCALI AL PIANO INTERRATO CON
PERTINENZIALE SCALA DI ACCESSO.**

a) Identificazione dei beni oggetto della stima

Locale commerciale a piano terra e locali di piano interrato facenti parte di fabbricato in Triggiano (BA) al civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele, compreso tra Corso Vittorio Emanuele Viale Stazione Via Capitano Verri e Via Flavio Gioia, a due piani fuori terra oltre interrato e lastrico solare con insistenti locali, ubicato in area semicentrale dell'abitato a ridosso della stazione ferroviaria di Triggiano a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie e di servizi, ben collegata alle principali arterie di viabilità tanto urbana che extraurbana

Precisamente: il locale angolare compreso fra Corso Vittorio Emanuele e Via Flavio Gioia con ingresso dalla prima vetrina, priva di numerazione civica, sulla stessa via Gioia ed i locali di piano interrato accessibili da scala, ad essi pertinenziale al cui ballatoio si accede dal locale sopra descritto.

a.1) *Locale commerciale a piano terra, con accesso dalla prima vetrina su via F. Gioia, senza civico, in angolo con Corso Vittorio Emanuele.*

Locale di forma planimetrica pressoché trapezoidale adibito a negozio per la vendita di arredi e complementi di arredo, si compone di due ambienti dei quali il più ampio, adibito ad esposizione e vendita, dotato di due vetrine espositive (oltre l'ingresso) su via F. Gioia prive di numerazione civica e di altra vetrina al n. 252 di Corso Vittorio Emanuele, mentre il secondo con funzione di office/retrobottega è cieco e da esso si accede tanto ai servizi igienici (antibagno e bagno) che al ballatoio di una scala di collegamento con i locali di piano interrato dei quali la scala è pertinenza esclusiva.

Parte dell'ambiente principale, compresa tra il civico n. 252 del C.so V. Emanuele, l'ingresso di Via F. Gioia e la muratura di confine con l'androne del fabbricato, è nascosta e non ispezionabile in quanto separata dall'ambiente principale mediante pareti cieche in cartongesso ed include un montacarichi, in disuso, di collegamento con i locali di piano interrato.

Dall'ambiente principale una scala elicoidale immette ad un soppalco della superficie di circa 43 mq. dotato di finestratura su via Gioia che ricopre parte della superficie della zona espositiva e l'intero retrobottega/office.

Nell'insieme confinante a nord con altri locali allo stesso piano di altra proprietà (sub. 8, di proprietà di [REDACTED] od aventi causa), ad est con via F. Gioia, a sud con Corso V. Emanuele e ad ovest con il vano delle scale del fabbricato.

Superficie coperta totale di circa 140 mq. ed altezza interna complessiva pari a m. 4,50.

Il bene si appartiene in via esclusiva al debitore [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], per essergli pervenuto:

- quanto ad 1/12, per successione legittima al padre [REDACTED] deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED] – denuncia di successione n. 49 vol. 175 registrata a Capurso (BA)
- quanto ad 11/12, per atti di divisione e donazione a rogito del Notaio Pasquale Maddalena dell'8 giugno 1989, trascritti a Bari rispettivamente ai nn. 26123 e 26125 in data 29 giugno 1989, dai sigg.ri [REDACTED] ed [REDACTED] (condividenti) e dalla sig.ra [REDACTED] (Donante) nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Usufrutto in favore della madre sig.ra [REDACTED] [REDACTED], oggi consolidato in testa ai nudi proprietari per intervenuta morte della stessa.

Dati catastali: In Catasto Urbano al foglio di mappa n. 15 di Triggiano, particella 364, sub. 9, Cat. C/1, Classe 2, consistenza 225 m², Rendita Euro 4.578,39, Corso Vittorio

Emanuele, Piano T; Variazione nel Classamento del 28/09/2009 n. 30233. 1/2009 in atti dal 28/09/2009 (protocollo BA0452255).

Attualmente intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED], proprietà per 10/20 e [REDACTED], nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], usufrutto per 10/30. Si segnala, a tale proposito, che l'usufrutto di tale cespite si è consolidato in testa al nudo proprietario per la intervenuta morte della usufruttuaria, per cui occorrerà eseguire le conseguenti variazioni catastali.

a.2) Locali deposito a piano interrato con accesso da scala ad essi pertinenziale raggiungibile attraversando il locale di cui al punto precedente.

Vi si accede dal piano terra del fabbricato tramite scala di una sola rampa, pertinenziale ad essi locali di piano interrato, raggiungibile percorrendo il locale commerciale di cui al precedente punto a.1) ed attraversandone la zona office.

Il cespite si compone di un ampio ambiente principale adibito a deposito, che comprende una macchina montacarichi collegata al sovrastante locale commerciale (sub. 9), dotato di pozzi luce sul lato prospiciente il Viale della Stazione, e di due altri ambienti di minori dimensioni, ciechi, posti alla sinistra di chi scenda la scala e separati tra loro da un disimpegno; di essi uno (confinante con il vano scala) è adibito a deposito, mentre l'altro contiene impianti tecnologici (centrale idrica) a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto della procedura. Cespite attualmente utilizzato per attività di deposito a servizio del locale commerciale descritto al punto a.1).

La attuale consistenza complessiva ingloba una porzione di superficie (circa 56,00 mq.) in realtà appartenente, per quanto rappresentato negli atti di provenienza riferiti alla unità immobiliare in oggetto e nei relativi elaborati catastali, a confinante locale (lato nord) identificato catastalmente con il sub. 14 della p.lla 364 di proprietà del fratello del debitore, sig. [REDACTED]. Detta superficie andrà separata fisicamente dal cespite esecutato mediante la costruzione di muratura divisoria a tutta altezza (m. 7,00 x m. 3,25).

Il cespite confina nell'insieme: a nord con altri locali di proprietà [redacted] od aventi causa, ad est con terrapieno, a sud con corso V. Emanuele e ad ovest con Viale della Stazione.

Superficie coperta complessiva, esclusa la porzione di superficie appartenente ad altra ditta, pari a mq. 160 circa; altezza interna pari a m. 3,25.

Il bene, stralciatane la porzione di superficie di cui sopra, si appartiene in via esclusiva al sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], per essergli pervenuto:

- quanto ad 1/12, per successione legittima al padre [redacted] deceduto a [redacted] in data [redacted] – denuncia di successione n. 49 vol. 175 registrata a Capurso (BA)
- quanto ad 11/12, per atti di divisione e donazione a rogito del Notaio Pasquale Maddalena dell'8 giugno 1989, trascritti a Bari rispettivamente ai nn. 26123 e 26125 in data 29 giugno 1989, dai sigg.ri [redacted] ed [redacted] (condividendi) e dalla sig.ra [redacted] (Donante) nata a [redacted] il [redacted]. Usufrutto in favore della madre sig.ra [redacted] [redacted], consolidato per intervenuta morte della usufruttuaria.

Dati catastali: In Catasto Urbano al foglio di mappa n. 15 di Triggiano, particella 364, sub. n. 15, Cat. C/2, classe 3, consistenza 135 mq., Superficie Catastale Totale 182 mq., Rendita Euro 397,41, Corso Vittorio Emanuele piano S1; variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Tuttora intestato a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 10/20 e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], usufrutto per 10/30. Usufrutto, come detto, consolidato in favore del nudo proprietario per decesso della usufruttuaria.

b) Descrizione analitica del lotto n. 2

b.1) Descrizione del fabbricato

Fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Triggiano (BA), a due piani fuori terra (terreno e primo piano) oltre interrato e lastrico solare con insistenti vani; fabbricato che costituisce nell'insieme l'intero isolato compreso tra Corso Vittorio Emanuele, Viale Stazione, Via Capitano Verri e Via Flavio Gioia, edificato in area semicentrale dell'abitato a ridosso della stazione ferroviaria di Triggiano a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie e di servizi, ben collegata alle principali arterie di viabilità tanto urbana che extraurbana.



L'edificio, di forma planimetrica trapezoidale, risulta costruito in più tempi successivi a far data dalla metà degli anni '50 (si rimanda, per la dettagliata descrizione edilizia degli immobili, al paragrafo b) della Relazione di CTU relativo alla legittimità/sanabilità edilizia) ed infine interessato, alla fine degli anni '80, da significativi interventi di trasformazione (manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia), tanto interna che dei prospetti, che ne hanno prodotto l'attuale consistenza, distribuzione interna ed aspetto esteriore.

Quanto alle caratteristiche costruttive generali, il fabbricato presenta struttura portante a telaio pilastri/travi in calcestruzzo cementizio armato con orizzontamenti (solai piani) in struttura mista latero/cementizia, compagnature di vario spessore in muratura di tufo

e/o laterizio, tramezzi in elementi di tufo e/o laterizio; copertura a tetto piano, praticabile, pavimentata con marmette di cemento in opera a filo dritto; prospetti caratterizzati da rivestimento delle facciate con lastroncini in pietra grigia sino agli intradossi dei balconi di primo piano e con intonaco civile da esterni e finitura a tinta sino ai muri d'ambito del lastrico; parapetti dei balconi in muratura di calcestruzzo cementizio a facciavista tinteggiata; finestre e portefinestra di primo piano sbarcanti sui relativi balconi protette dalla pioggia tramite pensiline in struttura metallica e materiale plastico; portone di accesso all'androne del fabbricato, individuato con il civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele (e non con il numero civico 246, come invece erroneamente indicato tanto negli atti di provenienza che nella documentazione catastale), realizzato in legno massello con pannelli inferiori pieni e pannelli centrali e sottoluce in vetro protetto da inferriate; dotato di videocitofono.

Gli infissi esterni di primo piano, dotati di oscuramento con serrande avvolgibili in plastica, sono in alluminio elettrocolorato tipo Shüco, mentre al piano terra finestre ed accessi ai locali sono dotati di infissi metallici (localmente invece di legno) protetti da serrande avvolgibili pure in metallo (persiane in legno per le finestre di analogo materiale). Oltre il portone al civico n. 254 di C.so V. Emanuele ve ne è un altro, privo di numerazione civica, su via Flavio Gioia, pertinenziale ad unità immobiliare non compresa nella procedura che ci occupa.

Il portone identificato con il civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele immette ad un androne, comune a più unità immobiliari, tanto di piano terra che di primo piano, pavimentato con piastrelle di cemento e graniglia di marmo lucidate a piombo e con battiscopa in marmo, le cui pareti sono intonacate a civile liscio da interni e rifinite con tinta in due colori, con pannelli separati da elemento orizzontale continuo.

Dall'androne si diparte una scala ad una rampa (con gradini rivestiti in marmo chiaro, sottogradi e zoccolino battiscopa in granito grigiastro, ringhiera di protezione in ferro battuto e corrimano in legno) che immette a pianerottolo intermedio di riposo, caratterizzato tanto a pavimento che a parete da identiche finiture, dal quale si diramano

due rampe di scale; di esse, quella sulla destra di chi sbarca al piano conduce ad altre unità immobiliari di proprietà del debitore e pure esse pignorate (identificate con i subb. 11 e 13), mentre quella di sinistra conduce ad unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (sig. [REDACTED] od aventi causa) sia al primo piano che sul lastrico solare. Dalla porzione di primo piano raggiunta percorrendo la rampa di scala alla destra del pianerottolo intermedio comune a tutto il fabbricato, due ulteriori rampe conducono al pianerottolo di sbarco del piano secondo/lastrico solare di copertura alle sottostanti unità immobiliari, sul quale aprono due usci, uno frontale e l'altro alla destra di chi giunge al piano, che immettono rispettivamente al lastrico solare (porta frontale) e ad un volume (porta a destra) insistente sul lastrico stesso, costruito in aderenza al torrino della scala. Lastrico e volume su esso insistente, pertinenziali ad altro lotto, non risultano censiti in Catasto.

Gli impianti comuni comprendono quello elettrico, l'idrico fognario e del gas allacciati alle reti distributive degli Enti erogatori cittadini, impianto telefonico, videocitofono e tv.

Edificio molto decoroso, improntato ad una architettura semplice ed ordinata, con balconate in cemento armato a facciavista, pressoché continue sui prospetti di C.so Vittorio Emanuele e Viale della Stazione ed isolate su quelli di via F. Gioia e via Capitano Verri. Discreto lo stato di manutenzione degli esterni, ove i frontalini dei balconi nostrano evidenti segni di degrado del calcestruzzo per ossidazione dei ferri di armatura e le superfici verticali non piastrellate evidenziano degrado dei rivestimenti murali e degli intonaci sottostanti con tracce di percolamento delle acque meteoriche.

Decisamente migliore la condizione degli interni, che appaiono in buono stato con rifiniture di buon livello pressoché integre.

b.2) Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto n. 2

b.2.1) Locale commerciale con accesso dalla via Flavio Gioia s.n.c.

Locale al piano terreno del fabbricato identificato dal civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele, ubicato in posizione angolare fra il C.so V. Emanuele e la via F. Gioia e con ingresso dalla prima vetrina sulla stessa via Gioia, priva di numerazione civica. Adibito a

negozio per la vendita di arredi e complementi di arredo, il locale si compone di un ambiente principale, dotato di due vetrine espositive (compreso l'ingresso) su via Gioia prive di numerazione civica e di una sul Corso Vittorio Emanuele identificata con il civico n. 252, con due postazioni di accoglienza alla clientela separate da un setto verticale e di un secondo ambiente cieco con funzione di office/retrobottega dal quale si accede ai servizi igienici (antibagno e bagno) ed al ballatoio che immette ad una scala di collegamento con i sottostanti locali di piano interrato, pertinenziale ad essi locali. Nell'ambiente principale del negozio, parzialmente controsoffittato, in adiacenza alla tramezzatura che lo divide dal retrobottega/office ed a ridosso della muratura di compagno prospiciente via Gioia, vi è una scala di forma elicoidale per l'accesso ad un soppalco che ricopre parte (circa 43 mq.) della superficie dell'unità immobiliare, dotato di finestratura su via Gioia a livello del pavimento.

Altra porzione del locale, e precisamente quella compresa fra la vetrina espositiva al civico n. 252 del C.so V. Emanuele, quella d'ingresso di Via F. Gioia e la muratura di confine con l'androne del fabbricato, risulta nascosta e non ispezionabile in quanto separata dall'ambiente principale mediante pareti in cartongesso; tale porzione include un montacarichi, in disuso, di collegamento con i sottostanti locali di piano interrato. Gli ambienti sono climatizzati con elementi diffusori a parete e macchine posizionale sulla facciata prospiciente via F. Gioia.

Quanto alle caratteristiche costruttive e di rifinitura, tutti gli ambienti (eccetto i servizi igienici) ed il soppalco, sono pavimentati in parquet costituito da listoni rettangolari disposti a filo dritto e giunti sfalsati; pareti e soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati; ingresso e vetrine espositive sono dotati di serrande avvolgibili metalliche dotate di motore elettrico per l'apertura/chiusura; illuminazione principale da faretti e/o spot incassati nel controsoffitto; antibagno (dotato di finestrino comunicante con il vano delle scale di accesso al piano interrato) e bagno (cieco) presentano pavimentazione e superfici verticali rivestite con piastrelle di ceramica rettangolari e sono attrezzati con sanitari in vetrochina (dotati di rubinetterie in ottone cromato) così distribuiti: lavabo a

parete in l'antibagno; bidet, vaso con cassetta alta a parete e doccia nel bagno, quest'ultimo fornito di estrattore meccanico per il ricambio dell'aria. Impianto elettrico ed idrico/fognario sotto traccia, allacciati alle reti cittadine degli Enti erogatori/gestori; buono tanto il grado di rifinitura che lo stato di manutenzione dell'insieme.

Nell'insieme confinante a nord con altri locali (P.la 364, sub. 8) di proprietà [redacted] [redacted] od aventi causa, ad est con via Flavio Gioia, a sud con Corso V. Emanuele e ad ovest con il vano delle scale del fabbricato.

Riportato in Catasto fabbricati al foglio 15 di Triggiano, particella n. 364, come

- sub. 9, Cat., Cat. C/1, Classe 2, consistenza 225 m², Rendita Euro 4.578,39, Corso Vittorio Emanuele, Piano T; Variazione nel Classamento del 28/09/2009 n. 30233.

1/2009 in atti dal 28/09/2009 (protocollo BA0452255).

Presso il locale risulta attualmente svolta l'attività di esposizione e vendita di oggetti di arredo ed abbigliamento, esercitata dalla società [redacted]

con sede in [redacted] al [redacted] - C.F. [redacted]

P. IVA N. [redacted] - in virtù di contratto di locazione commerciale del 22 luglio 2013 (non registrato, per quanto dichiarato dal debitore esecutato ed allegato in copia alla presente relazione di sima).

Dati di riferimento:

Sup. coperta locale p.t: mq. 140,00 ca

Superficie netta locale p.t: mq. 118,00 ca

Superficie coperta soppalco mq. 53,00 ca

Superficie netta soppalco mq. 43,00 ca

Altezza interna: ml. 4,50 ca

Quanto alla legittimità edilizia del bene, il fabbricato che comprende il cespite sorge in area urbana tipizzata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Triggiano (Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con Delibera della Giunta Regionale

della Puglia n. 480 del 13/04/2007) come “Zona di Completamento di tipo B1”,
normata dall’art. 91 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

La edificazione dell’edificio avveniva in più tempi in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- dichiarazioni di nuova costruzione nn. 3292 dell’1/11/1954 e successiva 3450 del 09/08/1958 riferite a porzione del fabbricato compresa tra via F. Gioia, C.so V. Emanuele e viale della Stazione;
- nulla osta alla esecuzione di lavori edili n. 15/62 del 13 aprile 1962, relativa alla costruzione della rimanente porzione del fabbricato (a piano terra e primo piano), ubicata tra la via F. Gioia, via Capitano Verri e Viale della Stazione.

I suddetti titoli edilizi erano intestati al sig. [REDACTED], defunto genitore dell’esecutato.

Successivamente, con pratica rubricata con il n. 167 dell’anno 1989, la sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED] e comproprietaria dello stabile, richiedeva concessione edilizia per eseguire sul fabbricato interventi di ristrutturazione edilizia con variazioni tanto della distribuzione interna del primo piano che dei prospetti. Il relativo progetto a firma dell’arch. Vito Coppola, munito del visto del Servizio di Igiene Pubblica della USL BA/13, veniva approvato dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 21 settembre 1989 con verbale n. 12. L’iter della procedura, per il completamento della quale occorreva produrre all’Ufficio tecnico ulteriore documentazione (certificato di colludo statico – attestazione del pagamento degli oneri concessori – etc.), non si concludeva con il rilascio della richiesta concessione, mai ritirata dalla richiedente.

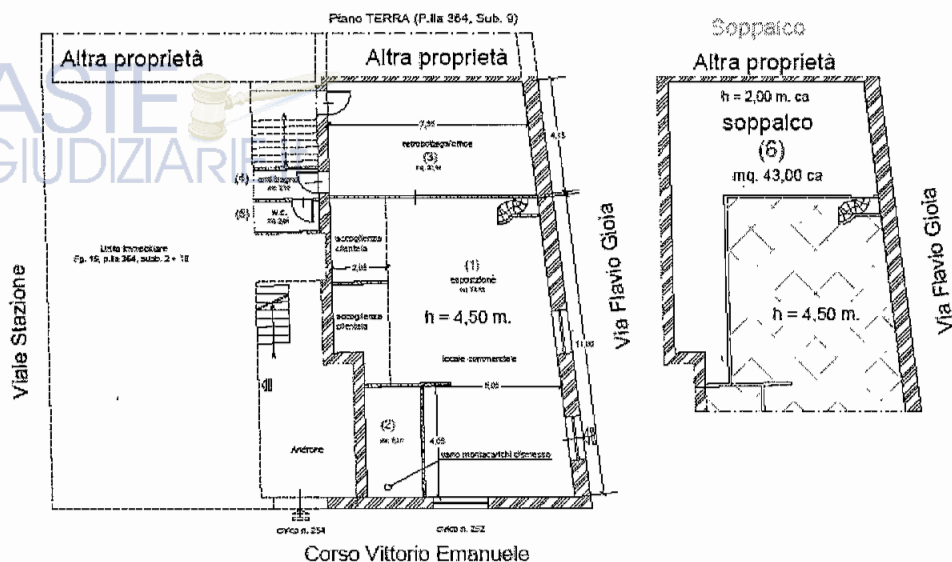
I lavori di ristrutturazione, pur in assenza di titolo edilizio abilitativo, venivano comunque eseguiti producendo l’attuale consistenza degli immobili (che, relativamente al cespite di interesse, è rappresentata nell’elaborato planimetrico predisposto dallo scrivente ed allegato alla presente relazione come all. n. 02 – Lotto N. 02) e l’aspetto esteriore del fabbricato. Essi lavori, però, non interessavano l’immobile che ci occupa se non nelle finiture dei prospetti, restando la consistenza globale invariata rispetto all’epoca dell’originario impianto dello stabile, legittimato dai titoli edilizi sopra citati

(dichiarazioni di nuova costruzione nn. 3292 dell'1/11/1954 e successiva 3450 del 09/08/1958).

Mutata, rispetto la rappresentazione grafica riprodotta dalla relativa planimetria catastale, risulta la distribuzione interna del locale, per la quale, come pure per la avvenuta costruzione del soppalco al suo interno, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Triggiano non risulta alcuna richiesta per ottenere il necessario titolo edilizio abilitativo (autorizzazione, comunicazione, segnalazione o denuncia di inizio attività; concessione o permesso o altro), per cui le avvenute variazioni – distributive e di superficie utile – risultano illegittime. **La relativa regolarizzazione è possibile**, e potrà aver corso a cura dell'eventuale aggiudicatario, con le seguenti modalità:

- per la diversa distribuzione interna del locale sarà sufficiente ricorrere al deposito presso gli Uffici tecnici comunali di una Comunicazione di Inizio Lavori in Sanatoria (C.I.L. o C.I.L.A. in sanatoria), pagando una sanzione amministrativa (per avvenuta esecuzione in assenza di preventiva comunicazione) pari ad € 1.000,00, oltre i diritti di Segreteria pari ad € 80,00. A tali costi andranno, ovviamente, aggiunti gli onorari dovuti al professionista incaricato della predisposizione degli elaborati scrittografici da depositare presso gli Uffici comunali, dell'assistenza amministrativa alla procedura e della elaborazione della documentazione catastale (DOCFA) per inserire le intervenute modifiche planimetriche e di superficie;
- per il soppalco, invece, si dovrà ricorrere così detto "**Condono Edilizio Differito**" previsto dalla vigente normativa (art. n. 40, ultimo comma, della Legge 47/85 ed art. 32, comma 25, Legge n. 326/2003), che consente all'aggiudicatario di un bene derivante da vendita giudiziaria di accedere, sussistendone le condizioni previste dalla norma, alla sanatoria edilizia del bene stesso; del procedimento e delle sussistenze delle condizioni in esso previsto nel caso che ci occupa si è ampiamente riferito nel paragrafo b) della relazione di CTU dedicato alla legittimità edilizia, ove sono anche precisati i relativi costi a sostenersi.

Di seguito si riportano in formato tabellare, per ciascun ambiente (vedi stralcio della planimetria qui sotto riprodotta), superficie netta, coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione e condizioni di manutenzione.



Descrizione	Esposizione	Manutenzione	Coeff. per Sup. Comm.	Sup. Utile (mq.)
SUPERFICI UTILI				
1) Esposizione e vendita	Via F. Gioia/C.so V. Emanuele	ottima	1	74,15
2) Ambiente con montacarichi	C.so V. Emanuele	normale	1	8,21
3) Office/retrobottega	Via Gioia	buona	1	30,44
4) Antibagno	Cieco	normale	1	2,52
5) Bagno	Cieco	normale	1	2,64
6) Soppalco	Via F. Gioia	ottima	0,7	43,00
S u) Sup. Utile Raggiungliata	$1+2)+3)+4)+5)+6) * 0,7$			148,06
Im) Incremento murature (15% S)	$148,06 * 0,15$			<u>22,21</u>
SUP. COMMERCIALE SC = Su) + Im)	Sup. Utile Raggiungliata + incremento murature $139,46 + 20,92$			170,27

**b.2.2) Locali deposito a piano interrato (sub. 15) con accesso da scala ad essi
pertinenziale raggiungibile attraversando il locale di cui al punto
precedente (sub. 9).**

Trattasi di locali al piano interrato del fabbricato al civico n. 254 di C.so V. Emanuele, ubicato tra via Flavio Gioia, Corso Vittorio Emanuele e Viale Stazione. Vi si accede dal piano terra tramite scala di una sola rampa, pertinenziale ai locali interrati per quanto riportato nei relativi atti di provenienza al debitore, raggiungibile attraversando il locale di cui al precedente punto b.2.1) ed oltrepassandone la zona office. Si compone di un ampio ambiente principale, dotato di pozzi luce sul lato confinante con Viale della Stazione, e di due altri ambienti di minori dimensioni, ciechi, posti alla sinistra di chi scenda le scale (lato via F. Gioia) e separati tra loro da un disimpegno; di essi uno (confinante con il vano scala) è adibito a deposito, mentre l'altro contiene impianti tecnologici (centrale idrica) a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto della procedura. In posizione angolare fra Corso Vittorio Emanuele e Via F. Gioia è posizionata una macchina montacarichi di collegamento al sovrastante locale commerciale - sub. 9 –, ora in disuso.

Quanto alle caratteristiche costruttive e di rifinitura: struttura portante (telaio pilastri/travi) in calcestruzzo cementizio armato e murature di tramezzo intonacate a civile e tinteggiate; scala in calcestruzzo cementizio con alzate e pedate a grezzo, prive di rivestimento; pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati; rompagnature in muratura di tufo prive di intonaco; pavimentazione in marmette di cemento e graniglia di marmo. Impianto elettrico a vista, protetto da canaline in pvc.

Nell'insieme confinante: a nord con altri locali di proprietà [REDACTED] od aventi causa, ad est con terrapieno, a sud con Corso V. Emanuele e ad ovest con Viale della Stazione.

In catasto fabbricati riportato al foglio di mappa n. 15 di Triggiano, particella 364, come

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **sub. 15**, Cat. C/2, classe 3, consistenza 135 mq., Superficie Catastale Totale 182 mq., Rendita Euro 397,41, Corso Vittorio Emanuele piano S1; variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Attualmente adibito a deposito di merce varia, prevalentemente utilizzato dal sovrastante locale di piano terra (p.la 364 sub. 9) gestito dal figlio del proprietario debitore per consenso di questi.

La attuale consistenza complessiva ingloba una porzione di superficie (circa 56,00 mq.) in realtà appartenente, per quanto rappresentato negli elaborati catastali riferiti alla unità immobiliare in oggetto e nei relativi atti di provenienza, a confinante locale (lato nord) identificato catastalmente con il sub. 14 della p.la 364 di proprietà del fratello del debitore, sig. [REDACTED] o suoi aventi causa. Detta superficie andrà separata fisicamente dal cespite esecutato mediante la costruzione di muratura divisoria a tutta altezza (m. 7,00 x m. 3,25). Diversa dallo stato dei luoghi (rappresentato puntualmente nell'allegato elaborato planimetrico: Plan. Lotto 2) la rappresentazione grafica catastale, vuoi del locale impianti (in realtà arretrato di circa 2,60 m. rispetto al terrapieno prospiciente C.so V. Emanuele e non con esso confinante) che dell'ambiente di maggiori dimensioni, in diretta comunicazione con la muratura di contenimento sul C.so V. Emanuele e non separata da esso come invece rappresentato catastalmente.

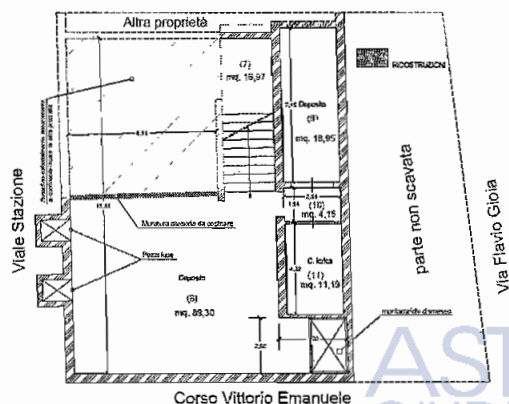
La presenza, all'interno di uno dei due locali, degli impianti tecnologici a servizio anche delle altre unità immobiliari di proprietà dell'esecutato ed oggetto di pignoramento rappresenta una servitù, costituita per **destinazione del padre di famiglia** ai sensi dell'art. 1062 c.c., che continuerà a gravare sul cespite ed in favore delle altre unità immobiliari da tali impianti servite; immutata, infatti, la situazione attuale rispetto quella lasciata dai proprietari costruttori (genitori del debitore,) prima che avvenisse il frazionamento dell'intero fabbricato, del quale ampiamente trattato nella relazione di CTU nel paragrafi b) dedicato alla legittimità edilizia ed urbanistica.

Quanto alla legittimità edilizia del bene, in relazione ai titoli edilizi legittimanti il cespite vale quanto riferito al punto b.2.1) che precede; difforme lo stato dei luoghi rispetto

l'elaborato planimetrico catastale del cespite, da regolarizzare ricorrendo, come per il locale di cui al punto precedente, al deposito presso gli Uffici Tecnici comunali di una Comunicazione di Inizio Lavori in Sanatoria (C.I.L. o C.I.L.A. in sanatoria), e procedendo all'adeguamento della documentazione catastale (DOCFA) per inserire le intervenute modifiche planimetriche.

Di seguito si riportano in formato tabellare, per ciascun ambiente (vedi stralcio della planimetria qui sotto riprodotta), superficie netta, coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione e condizioni di manutenzione.

PIANO INTERRATO - sub. 15 della Particella n. 364



Descrizione	Esposizione	Manutenzione	Coeff. per Sup. Comm.	Sup. Utile (mq.)
SUPERFICI UTILI				
7) Scala	Cieca	discreta	1	16,97
8) Deposito amb. principale	Viale Stazione/C.so V. Emanuele	discreta	1	89,30
9) Dep. Lato scala	Cieco	normale	1	18,95
10) Disimpegno	Cieco	discreta	1	4,15
11) Centrale Idrica	Cieca	normale	1	11,19
S) Sup. Utile Ragguagliata	7+8)+9)+10)+11)			140,56
Im) Incremento murature (10% S)	140,56 * 0,10			14,06
SUP. COMMERCIALE SC = Su) + Im)	Sup. Utile Ragguagliata + incremento murature 140,56 + 14,06			154,62

c) **SUPERFICI COMMERCIALI DEL LOTTO N. 02**

Data la diversa destinazione d'uso posseduta da ciascuno dei due cespiti costituenti il Lotto (locale commerciale di piano terreno: C/1; locali deposito/magazzini: C/2) e la esistenza sul mercato immobiliare locale di specifici valori unitari per ciascuna di esse categorie, non si ritiene corretto determinare una sola superficie commerciale ragguagliata dell'intero lotto della quale determinare il valore finale secondo i criteri più avanti precisati; si procederà, invece, a determinare **il valore di stima finale del lotto formato come somma dei valori di stima finali di ciascuno di essi cespiti**, valori di stima calcolati applicando alle singole superfici commerciali i valori unitari (€/mq.) individuati con i criteri precisati al successivo paragrafo f). Avremo quindi:

c.1) **La Superficie Commerciale del negozio di piano terra**, calcolata come rappresentato al precedente paragrafo b.1.2), è pari a **mq. 170,27**;

c.2) **La Superficie Commerciale del locale magazzino al piano interrato**, calcolata come rappresentato al precedente paragrafo b.2.2), è pari a **mq. 154,62**

d) **STATO DI POSSESSO**

Presso il locale commerciale risulta attualmente svolta l'attività di esposizione e vendita di oggetti di arredo ed abbigliamento, esercitata dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], P. IVA N. [REDACTED] - in virtù di contratto di locazione commerciale del 22 luglio 2013 (non registrato, per quanto dichiarato dal debitore esecutato ed allegato in copia alla presente relazione di stima).

Come già riferito, anche i locali deposito al piano interrato sono attualmente utilizzati dagli esercenti l'attività presso il negozio di piano terra per consenso verbale del proprietario debitore.

e) **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

e.1) **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non esistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, salvo quelli rivenienti dai costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia e le variazioni catastali già citate, ove non assunti dalla procedura, e precisamente:

- costi per eseguire la legittimazione edilizia dei suddetti cespiti e l'adeguamento catastale degli stessi, di cui si è riferito tanto al precedente capitolo b.2) che nella relazione di CTU.

Di tali costi si è tenuto conto nella valutazione finale dei cespiti, mediante abbattimento del Valore Commerciale del bene, così come richiesto negli attuali mandati conferiti dai Giudici per le procedure esecutive.

**e.2) VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O
REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E
SPESE DELLA PROCEDURA**

- N. 1 Iscrizione, n. 14772 del 17/04/1991, relativa ad ipoteca di primo grado a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per atto a rogito del Notaio Maddalena dell'11/04/1991 per Lire 900.000.000 (sorte capitale Lire 500.000.000)
- N. 1 Trascrizione, n. 14773 del 17/04/1991, relativa a vincolo scaturente dall'atto per Notaio Maddalena di cui sopra
- N. 1 Iscrizione, n. 2059 del 15/01/1993, relativa ad ipoteca giudiziale a favore di Credito Italiano S.p.A. con sede in Genova e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire 196.738.810 (s.c. Lire 125.126.531) gravante su:
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;

- ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2.
- N. 1 Iscrizione, n. 3105 del 23/01/1993, relativa ad ipoteca convenzionale di secondo grado a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per atto a rogito del Notaio Auricchio in data 22/01/1993 avente ad oggetto apertura di credito per 5 anni fino a Lire 1.700.000.000 a favore dell' [REDACTED] per Lire 2.000.000.000 gravante su
- ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 11172 del 06/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del 31/03/1993, a favore di Banca Popolare della Murgia SpA con sede in Altamura e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] per Lire 2.177.638.000 (s.c. Lire 1.472.759.991) su
- ✓ opificio industriale in Rutigliano, nonchè;
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;

- ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.la 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.la 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.la 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 11173 del 06/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del 31/03/1993, a favore di Banca Popolare della Murgia SpA con sede in Altamura e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire 238.149.000 (capitale Lire 158.521.063) su
- ✓ opificio industriale in Rutigliano, nonchè;
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.la 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.la 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.la 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.la 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 12096 del 09/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del 07/04/1993, a favore di Banca Popolare di Novara SCRL con sede in Novara e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire 22.897.600 (capitale Lire 16.406.853) su
- ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.la 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 13;

- ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, nn. 27408/20824 del 05/08/1994, relativa a pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Soc. Coop. A r. l. con sede in Conversano e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], notificato con atto del 26/07/1994
- N. 1 Trascrizione, nn. 34669 del 16/12/1996, relativa a sequestro conservativo a favore della CURATELA FALLIMENTARE [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed altri soggetti; immobili di proprietà di [REDACTED] e posti sotto sequestro:
- ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2.

e.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto della stima, pur costituito da più unità immobiliari, non è gestito in forma condominiale dai due unici proprietari, i fratelli [REDACTED] (quest'ultimo debitore esecutato), i quali ripartiscono di comune accordo tra loro le spese comuni (pulizia ed illuminazione dell'androne e delle

scale); non è pertanto possibile indicare gli importi delle spese fisse necessarie per la amministrazione ordinaria del cespite. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dovranno essere concordati fra i proprietari.

Per completezza di informazione si rappresenta, come già segnalato nella relazione di CTU, che l'impianto idrico/fognario della porzione di fabbricato compresa fra Viale della Stazione, Corso V. Emanuele e via F. Gioia, che comprende i subalterni nn. 2, 9, 11, 13, 15 e 18 della particella n. 364 del foglio 15 di Triggiano oltre il relativo lastrico solare ed i volumi su esso lastrico insistenti, è comune a tutte le suddette unità ed il relativo locale tecnologico, contenente centrale idrica con pompe autoclave e serbatoio, è ubicato nel locale deposito al piano interrato, identificato con il sub. N. 15, il quale continuerà ad essere gravato della relativa servitù.

Il lastrico solare continuerà ad essere gravato dalle servitù oggi esistenti, rappresentate da attraversamento di tubazioni, colonne di sfiato e canne fumarie, oltre a consentire interventi per installazione e/o manutenzione di antenne ed impianti televisivi, in favore delle sottostanti unità immobiliari.

f) VALUTAZIONE DEL LOTTO

f.1) CRITERI DI STIMA

Scopo da prefigersi è quello di ricercare il più probabile valore di mercato del bene e quindi il suo presunto prezzo di vendita. Tale ricerca sarà basata sul **criterio comparativo diretto**, consistente nel confrontare il bene da stimare con un campionario di beni analoghi di valore noto e nello stabilire a quale delle classi dei beni analizzati appartiene il bene in questione. È evidente che la determinazione del valore di mercato richiede la conoscenza di molti prezzi – vendita relativi a beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare e, pertanto, presuppone l'esistenza di un mercato di compravendita.

La consistenza complessiva del cespite, ovvero la sua **superficie commerciale**, si ottiene sommando alla superficie coperta dell'appartamento quella delle superfici delle relative pertinenze e/o superfici accessorie (posti auto coperti e/o scoperti, balconi, cantinole, aree scoperte pertinenziali, giardini, etc.) a loro volta rapportate alla superficie

coperta tramite appositi coefficienti (vedi tabelle precedenti). Il più probabile prezzo di vendita dell'immobile, ossia il suo **Valore di Mercato**, sarà dato dal prodotto ottenuto moltiplicando la superficie commerciale (calcolata come sopra) per il prezzo unitario di mercato individuato in relazione al bene immobile stesso.

Per il lotto in esame le superfici commerciali di riferimento sono quelle indicate al precedente punto C), ossia

Sup. Commerciale negozio di piano terra = mq. 170,27

Sup. Commerciale magazzino di piano interrato = mq. 154,62

f.2) FONTI DI INFORMAZIONE

Oltre alle conoscenze dirette del CTU, maturate in moltissimi anni di esperienze professionali in materia estimativa, per individuare i più probabili prezzi unitari di mercato degli immobili è stata svolta un'accurata indagine di mercato, attingendo i dati disponibili dalle più qualificate fonti ufficiali, quali la "*Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari*" della *Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate*, oltre le più qualificate agenzie immobiliari a livello nazionale, quali il "*Borsino immobiliare*" (allegati in appendice).

I dati esaminati indicano nel Comune di Triggiano, per immobili commerciali di caratteristiche e stato manutentivo simili a quello oggetto di indagine, nell'area urbana in cui insiste l'immobile oggetto della stima, i seguenti prezzi medi unitari:

1) *Locali commerciali/Negozi*

Banca dati Agenzia delle Entrate: €/mq. 1.900,00;

Borsino immobiliare: €/mq. 1.706,00

2) *Magazzini/depositi*

Banca dati Agenzia delle Entrate: €/mq. 960,00;

Borsino immobiliare: €/mq. 895,00

f.3) VALORE AL MQ. - VALORE DEL BENE

Si ritiene, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, di adottare quali parametri unitari per la

determinazione dei valori commerciali di ciascun bene, quelli rappresentati dalla media dei valori sopra rappresentati, ottenendo quale **Valore unitario a mq. (Vu):**

Vu 1) Negozio a piano terra (p.la 364 sub. 9, fgl 15 di Triggiano)

$$Vu\ 1 = \text{€/mq. } (1.900,00 + 1.706,00)/2 = \text{€/mq. } 1.803,00$$

Vu 2) Magazzino/deposito interrato (p.la 364 sub. 15, fgl 15 di Triggiano)

$$Vu\ 2 = \text{€/mq. } (960,00 + 895,00)/2 = \text{€/mq. } 927,50$$

Ne conseguono Valori Commerciali, ottenuti dai prodotti delle Sup. Commerciali prima individuate per i Valori unitari, pari a:

V. C₁) = Valore Commerciale Negozio a piano terra

$$V.C_1) = \text{mq. } 170,27 * \text{€/mq. } 1.803,00 = \text{€ } 306.996,81$$

V. C₂) = Valore Commerciale magazzino piano interrato

$$V.C_2) = \text{mq. } 154,62 * \text{€/mq. } 927,50 = \text{€ } 143.410,05$$

Per cui il valore commerciale del Lotto N. 2 sarà dato dalla somma dei valori commerciali dei due cespiti, ossia:

$$V. \text{Comm Lotto } 2 = V. C_1) + V. C_2) = \text{€ } (306.996,81 + 143.410,05) = \text{€ } 450.406,86$$

Di tale valore si effettuerà, come richiesto negli attuali mandati conferiti dai Giudici nelle procedure esecutive, un abbattimento forfettario del 15% per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno in luogo dei valori catastali e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti. Conseguendosi, così, un valore ridotto del lotto pari a:

V. R) = Valore Ridotto del lotto n. 2 = (- 15% V.Comm.), ossia

$$V.R) = 450.406,86 * 0,85 = \text{€ } 382.845,83$$

Non si ritiene procedere ad ulteriore adeguamento della stima, per cui:

V. F) = Valore Finale del lotto n. 2 = V. R = € 382.845,83 e, in cifra tonda:

VALORE FINALE del lotto n. 2 = € 383.000,00

(Euro TRECENTOOTTANTATREMILAMILA E ZERO CENTESIMI).

Si allegano alla relazione repertorio fotografico, raffigurante l'esterno del fabbricato e l'interno di tutti i vani, la documentazione catastale (estratto del foglio di Mappa, planimetrie e visure catastali), la planimetria redatta dallo scrivente, i titoli edilizi e gli ulteriori documenti acquisiti. Si allegano, ancora, le fonti informative utilizzate per la valutazione immobiliare.

Si producono supporti informatici (PERIZIA/PLANIM/FOTO).

Bari, 03 ottobre 2016

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale TELESCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it