

TRIBUNALE CIVILE DI BARI**IV Sezione Civile - Fallimenti****FALLIMENTO R.F. 122/2019**

Giudice Delegato:

DR. NICOLA MAGALETTI

Curatori del fallimento:

DR. ANTONIO CAMPOBASSO**AVV. EUGENIO MANGONE****RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE****ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO**

OGGETTO: COMPLESSO IMMOBILIARE IN NOCI, CONTRADA MADONNA DELLA CROCE / MONTEDORO, COSTITUITO DA UN FABBRICATO PRINCIPALE COMPOSTO DA SALA RICEVIMENTI, SALA RISTORAZIONE E LOCALI ACCESSORI, DA UN FABBRICATO SECONDARIO DESTINATO A LAVANDERIA, DEPOSITO E CISTERNA INTERRATA, DALLE PERTINENZE ESTERNE E DA UNA CABINA ELETTRICA A SERVIZIO DEL COMPENDIO

Sommario

Sommario	1
1. PREMESSA.....	2
2. LOTTO DI VENDITA	3
2.1. DESCRIZIONE	4
2.1.1. <i>Identificazione catastale degli immobili</i>	4
2.1.2. <i>Localizzazione del lotto</i>	5
2.1.3. <i>Confini</i>	7
2.1.4. <i>Descrizione del lotto</i>	7
2.1.5. <i>Consistenza</i>	10
2.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPIANTISTICHE.....	14
2.3. DISPONIBILITA' DEL COMPENDIO.....	18
2.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZE.....	18
2.5. VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	21
2.6. FORMALITÀ A CARICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	23
2.7. VALUTAZIONE	26
2.7.1. <i>Premessa</i>	26
2.7.2. <i>Valore del costo di riproduzione deprezzato</i>	26
ELENCO APPENDICI E ALLEGATI.....	31

1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura concorsuale presso il tribunale di Bari R.F. 122/2019 relativa al fallimento della società ”¹, il Giudice Delegato autorizzava, su istanza dei curatori fallimentari, l'affidamento dell'incarico allo scrivente tecnico per la stima, tra gli altri, del seguente compendio ubicato nel **Comune di Noci alla C.da Madonna della Croce – Montedoro:**

- 1) Fabbricato principale destinato a sala per ricevimenti e sala di ristorazione, e fabbricato secondario, destinato a lavanderia, deposito e cisterna interrata, oltre alle pertinenze esterne, identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 39, Particella 304, Sub 2;
- 2) Cabina elettrica identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 39, Particella 441, Sub 1.

¹ Di seguito indicata anche semplicemente come “

2. LOTTO DI VENDITA

PIENA PROPRIETÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN NOCI, CONTRADA MADONNA DELLA CROCE / MONTEDORO, "ZONA G/2", COSTITUITO DA UN FABBRICATO PRINCIPALE DESTINATO A SALA RICEVIMENTI, SALA DI RISTORAZIONE E LOCALI ACCESSORI, DA UN FABBRICATO SECONDARIO DESTINATO A LAVANDERIA, DEPOSITO E CISTERNA INTERRATA, DALLE PERTINENZE ESTERNE E DA UNA CABINA ELETTRICA A SERVIZIO DEL COMPENDIO.

Nello specifico il lotto in stima è costituito dalle seguenti unità catastali:

- Fabbricato principale su tre piani, oltre al lastrico solare, di cui il piano terra destinato a reception, hall, sala ristorante/ricevimenti, cucina e servizi, il primo piano destinato ad uffici, sala ristorante/ricevimenti, cucina e servizi, il piano seminterrato destinato a zona cucina, conservazione cibi e locali accessori;
- Fabbricato secondario su due piani, di cui il piano seminterrato destinato a lavanderia, deposito e cisterna interrata, ed il piano di copertura², a quota stradale, dimensionato per utilizzo per parcheggio di autovetture; il tutto identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 39, particella 304, subalterno 2;
- Cabina elettrica riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 39, particelle 441, subalterno 1;

² Nel certificato di collaudo (cfr. All.20) si legge che "l'estradosso del solaio (di tale copertura n.d.r.) è destinato a parcheggio per autovetture per un sovraccarico accidentale di 500 kg/m²"

2.1. DESCRIZIONE

2.1.1. Identificazione catastale degli immobili

Il complesso immobiliare in stima è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Noci e, nello specifico, i fabbricati principale e secondario, comprensivi delle pertinenze esterne, sono allibrati al foglio 39, particella 304, sub 2, categoria D/3, Rendita Euro 42.297,50 (cfr. estratto di mappa catastale in All. 1, visura storica in All. 2 e planimetrie catastali in All. 3), mentre la cabina elettrica è identificata al foglio 39, particella 441, sub 1, categoria D/1, Rendita Euro 185,50 (cfr. estratto di mappa catastale in All. 1, visura storica in All. 4 e planimetrie catastali in All. 5). L'estensione catastale della p.lla 304 ammonta a 5.599 mq, mentre quella della p.lla 441 ammonta a 39 mq, come evincibile dalle visure delle medesime p.lle presso il Catasto Terreni (in cui figurano come Ente urbano, cfr. All. 6). Nelle immagini seguenti è rappresentata la perimetrazione, su mappa catastale, delle p.lle costituenti il lotto oggetto della stima.

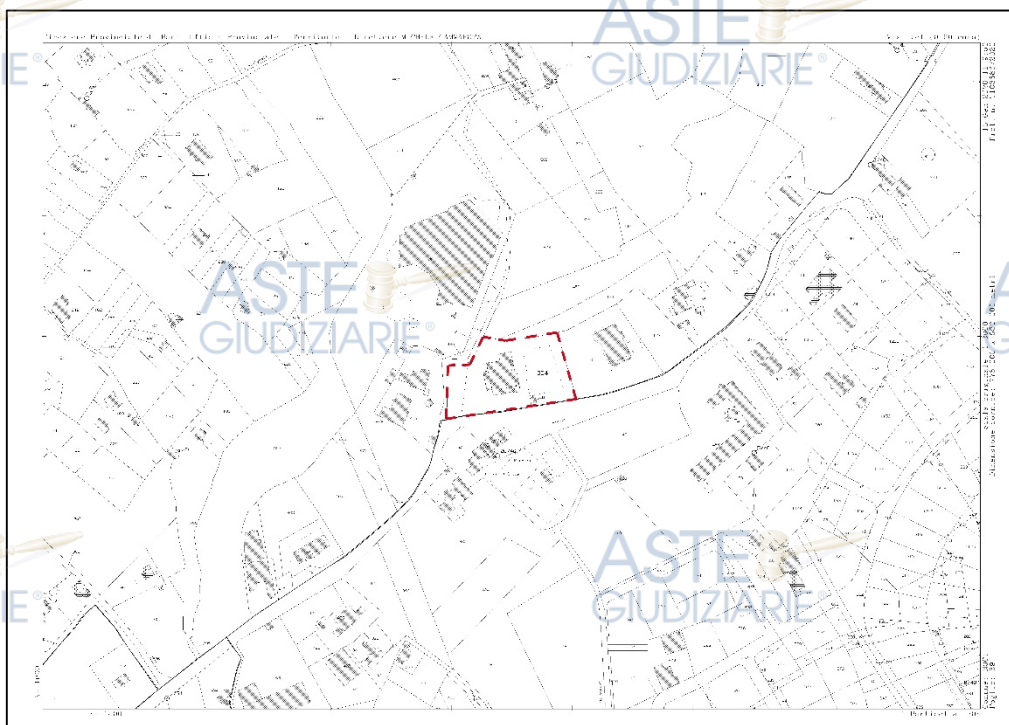


Immagine n. 1: Mappa catastale con perimetrazione delle particelle costituenti il lotto in stima

2.1.2. Localizzazione del lotto

Il lotto in stima è collocato nella zona sud-ovest del territorio comunale di Noci, alla contrada “Montedoro”, a distanza di circa 1,30 km in linea d’aria dal nucleo storico cittadino (cfr. Imm. 2); il complesso è costituito da un fabbricato principale su tre piani, oltre al lastrico solare, destinato a sala per ricevimenti e sala di ristorazione, oltre accessori, da un fabbricato secondario su due piani, destinato a lavanderia, deposito e cisterna interrata, da pertinenze esterne e da una cabina elettrica a servizio del compendio. Il lotto, così come evincibile dall’Immagine n.3, reca n.4 accessi a sud, dalla strada provinciale per Castellaneta; procedendo da nord-est verso sud-ovest, il primo di essi conduce, per mezzo di una rampa in asfalto che si sviluppa lungo il lato est del compendio, ai piazzali frontistanti i prospetti nord del fabbricato principale e del fabbricato secondario; il secondo accesso conduce alla terrazza pavimentata di copertura del fabbricato secondario; il terzo accesso conduce, attraverso una rampa in asfalto che taglia trasversalmente il lotto e che attualmente è in gran parte ricoperta da vegetazione spontanea, ai suddetti piazzali frontistanti i prospetti nord del fabbricato principale e del fabbricato secondario; il quarto accesso, infine, conduce ad un piazzale pavimentato in pietra, prospiciente il fronte principale sud del fabbricato destinato a sala ricevimenti e sala ristorazione.



Immagine n.2: Ortofoto estratta dalla cartografia di Google da cui si evidenzia la localizzazione del lotto oggetto di stima in relazione al contesto urbano della cittadina di Noci

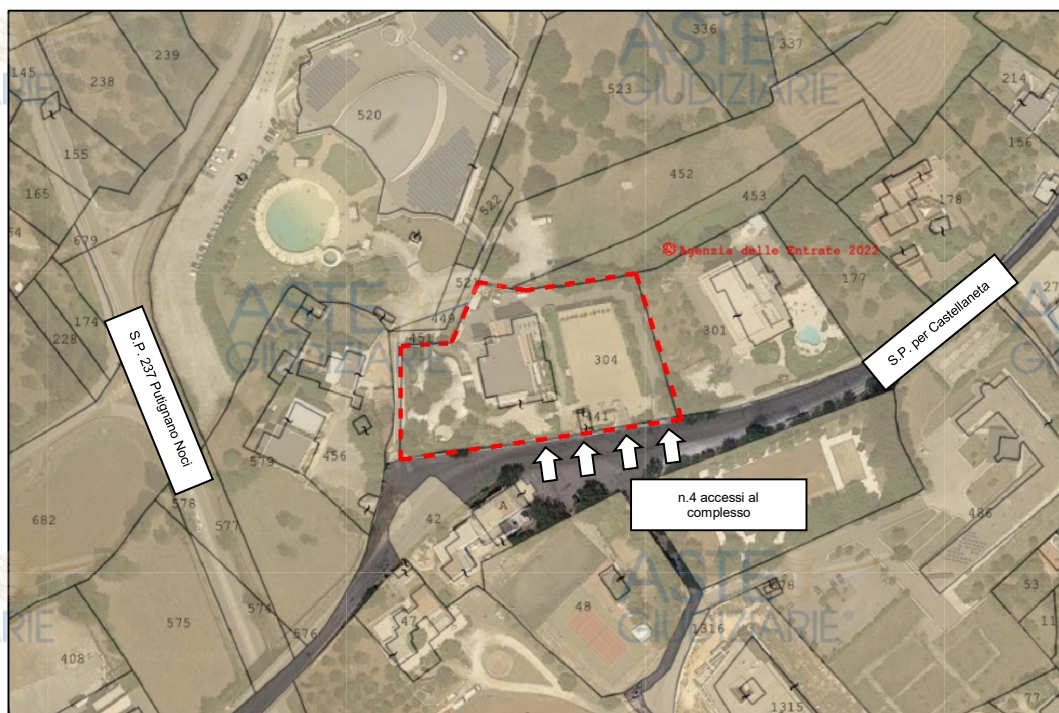


Immagine n.3: Ortofoto su layer catastale, con indicazione delle particelle costituenti il lotto oggetto di stima

2.1.3. Confini

Il lotto in stima confina con le seguenti p.lle catastali del Foglio 39 del Comune di Noci, così come graficamente rappresentato nella seguente Immagine n.4:

- a nord-ovest il lotto confina con la p.lla 451 del Catasto Terreni;
- a nord e a nord-est il lotto confina con le p.lle 453, 452, 523 del Catasto Terreni;
- ad est il lotto confina con la p.lla 301 del Catasto Fabbricati;

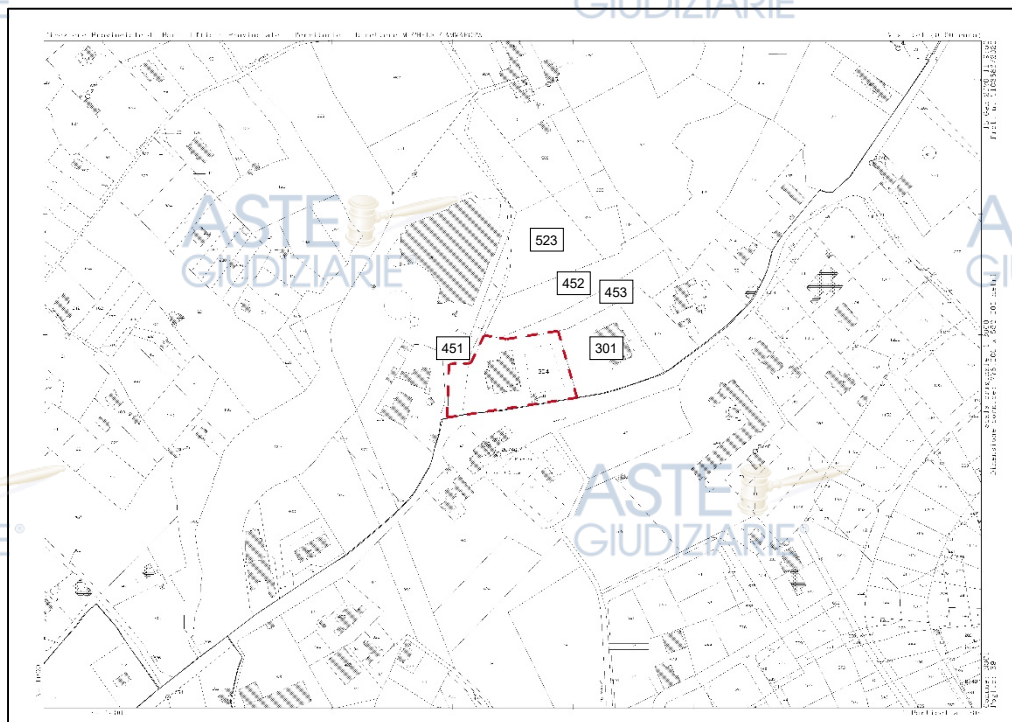


Immagine n. 4: Mappa catastale del lotto in stima, con identificazione delle p.lle catastali confinanti

2.1.4. Descrizione del lotto

Il complesso immobiliare in stima, il cui rilievo fotografico è riportato in App. A ed i cui elaborati planimetrici sono riportati in All. 7, è costituito da un fabbricato principale destinato a sala per ricevimenti e sala di ristorazione, che si sviluppa su tre piani, oltre al lastrico solare, e da un fabbricato secondario destinato a lavanderia, deposito e cisterna interrata, che si sviluppa su due piani, oltre alle pertinenze esterne e ad una cabina elettrica

a servizio del complesso. L'area pertinenziale, alla quale si accede mediante quattro ingressi carrabili, già descritti al par. 2.1.2, è composta da una parte più pregevole, avente un'estensione pari a 1.725 mq, ubicata nella zona prospiciente i prospetti sud ed ovest del fabbricato principale, destinato a sala ricevimenti e sala ristorazione, costituita da:

- piazzale pavimentato in pietra ed attigua area sistemata a verde, dotata di una vasca d'acqua ornamentale;
- zona di ingresso ad una grotta carsica naturale, recintata con una ringhiera in ferro, a cui, peraltro, è consentito l'accesso al pubblico nella ricorrenza della SS. Madonna della Croce, nel mese di maggio di ogni anno (cfr. par. 2.5);
- zona ovest pavimentata con moduli galleggianti di listelli in legno, su cui insistono gazebo con struttura in acciaio e copertura a cupole in polycarbonato, con $h_{\max}$ 3,70 m ed $h_{\min}$ 2,93 m;

la restante parte della zona pertinenziale esterna del complesso, avente un'estensione pari a 2.214 mq, è costituita da due rampe carrabili in asfalto (di cui la prima si sviluppa tra il fabbricato principale ed il fabbricato secondario e la seconda si estende lungo il lato est del fabbricato secondario), nonché dai piazzali in asfalto frontistanti i prospetti nord del fabbricato principale e del fabbricato secondario.

////////

Il **FABBRICATO PRINCIPALE** si sviluppa su tre piani, il piano seminterrato, il piano terra ed il piano primo, oltre al lastrico solare, ed è dotato di n.3 corpi scala, di cui due sono interni ed ubicati, il primo, a nord-est, dotato di n. 1 ascensore, e, il secondo, a nord-ovest, dotato di n.2 ascensori, mentre il terzo è esterno ed è accessibile dal porticato ubicato sul lato sud del fabbricato.

Il fabbricato presenta, a piano terra, n. 6 ingressi e, specificatamente, nella zona porticata anteriore, n. 3 ingressi principali e n. 1 ingresso secondario, nella zona posteriore est, n. 1

ingresso e nella zona posteriore ovest, n. 1 ingresso secondario; al piano interrato sono invece presenti n. 4 accessi nella zona posteriore nord.

Il **piano terra** del fabbricato risulta composto, nella zona nord, dalla sala ristorante/ricevimenti, contornata dal porticato di separazione dall'area pertinenziale esterna; all'interno di essa un tramezzo ad andamento curvilineo delimita la zona filtro di separazione dall'attigua cucina; il piano terra è inoltre composto da un vano ingresso, un ripostiglio-sottoscala, una hall, una reception, un disimpegno e dalla zona adibita a servizi sanitari.

Il **piano primo** è composto dalla sala ristorante/ricevimenti, dalla quale è possibile accedere, sui lati ovest, sud ed est, alla terrazza esterna; sul lato nord, la sala principale presenta un angolo bar con ripiano in marmo ed un tramezzo di delimitazione della zona filtro che la separa dalla cucina; per il resto, il piano primo è composto da una zona destinata ad uffici, un disimpegno, un guardaroba, servizi sanitari ed un'ulteriore terrazza rivolta verso nord, accessibile dalla cucina.

Il **piano seminterrato** del fabbricato risulta servito dal solo corpo scala-ascensori ubicato nell'angolo nord-ovest ed è composto da una zona cucina, locali destinati alla preparazione e alla conservazione di cibi, un vano ufficio, un locale tecnico dotato di un'unità di trattamento aria (U.T.A.), un disimpegno, servizi sanitari, due intercapedini perimetrali a sud-ovest e a sud-est del fabbricato, utilizzate come cantine, ed un deposito, ubicato nell'angolo sud-est delle intercapedini ed accessibile mediante una scala in ferro con n. 5 gradini.

Il **lastrico solare** risulta rivestito con guaina ardesiata, con l'eccezione di una porzione situata a nord, dell'estensione pari a 36 mq, pavimentata con mattonelle ceramiche.

////////

Il **FABBRICATO SECONDARIO** si sviluppa su due livelli, il piano seminterrato ed il piano di copertura, a quota stradale, sistemato come terrazza pavimentata.

Il **piano seminterrato** risulta composto da un deposito, al quale si accede tramite un portone in ferro ubicato sul prospetto nord del fabbricato, composto da un corridoio-disimpegno, quattro locali ed una cisterna interrata; per il resto, il piano seminterrato è costituito da una zona a nord destinata a lavanderia, recante n.2 accessi e composta da due vani e servizi sanitari, e da un'intercapedine perimetrale.

Il **piano di copertura** presenta pavimentazione in cls industriale con cordolo perimetrale in cemento armato (c.a.) e sovrastante ringhiera in ferro.

////////

STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPENDIO

Il fabbricato principale versa in buono stato di conservazione generale, ad eccezione dei succieli dei porticati del piano terra e delle terrazze del primo piano, che presentano quadri infiltrativi che, localmente, hanno causato la caduta dell'intonaco di rivestimento.

Il corpo di fabbrica secondario, invece, presenta, al piano seminterrato, vistosi degradi a soffitto causati da fenomeni infiltrativi provenienti dalla sovrastante terrazza pavimentata alla quota stradale del piano terra.

Le aree esterne versano in mediocre stato di conservazione.

2.1.5. Consistenza

Le superfici lorde riportate nella tabella derivano dall'elaborazione delle tavole planimetriche riportate in All. 7, verificate, nelle dimensioni più significative, mediante rilievo metrico sui luoghi.

FABBRICATO PRINCIPALE			
Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff. di ponderazione per dotazioni costruttive	Superficie convenzionale [mq]
P.Semint.: Superficie destinata a zona cucina, conservazione cibi, locali accessori e servizi	510	0,6	306
P.Semint.:Intercapedine	154	0,1	15
P.T.: Superficie destinata a hall, reception, sala ristorante / ricevimenti, cucina e servizi	481	1	481
P.T.: Superficie porticata	200	0,3	60
P.1°: Superficie destinata ad uffici, sala ristorante / ricevimenti, cucina e servizi	405	1	405
P.1°: Terrazze	256	0,3	77
Torrini a quota lastrico solare	40	0,5	20
Superficie destinata ai collegamenti verticali (scale e ascensori) ³	97	1	97
TOTALE SUPERFICIE			1.461

³ Computata per le superfici in pianta di un solo piano

FABBRICATO SECONDARIO			
Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff. di ponderazione per dotazioni costruttive	Superficie convenzionale [mq]
P.Semint.: Superficie destinata a lavanderia, deposito e cisterna interrata	862	0,5	431
P.Semint.: Intercapedine	138	0,1	14
P.T.: Terrazza pavimentata ⁴	897	0,25	224
TOTALE SUPERFICIE			669

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff. di ponderazione per dotazioni costruttive	Superficie convenzionale [mq]
Cabina elettrica	31	0,5	15

TOTALE SUPERFICIE EDIFICATA⁵	2.145
--	--------------

⁴ Vedi nota 2

⁵ Ai fini della determinazione del più probabile costo di riproduzione deprezzato

AREA ESTERNA	
Destinazione	Superficie convenzionale [mq]
Area pertinenziale esterna ricompresa nel lotto in stima	
Area di pregio frontistante il fabbricato principale	1.725
Area interessata da rampe e piazzali in asfalto	2.214
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA	3.939

2.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPIANTISTICHE

L'inizio dei lavori di ristrutturazione e consolidamento statico del fabbricato principale, in passato costituente il "Park Hotel Ferrulli", è avvenuto in data 21.09.2000; i lavori sono stati ultimati in data 06.05.2002, come dichiarato nella "Comunicazione di Fine Lavori" n. 007197 depositata in Comune il 07.05.2002; i lavori di edificazione della cabina elettrica e di sistemazione dell'area esterna pertinenziale, con la costruzione dei gazebo dotati di struttura in acciaio e pavimentazione galleggiante in listelli di legno, sono stati ultimati in data 02.05.2002, come dichiarato nella "comunicazione Fine Lavori" n. 007923 depositata in Comune il 20.05.2002.

I lavori di costruzione del fabbricato secondario sono iniziati in data 20.01.2003; le strutture sono state ultimate il 13.12.2003, come dichiarato dal Certificato di Collaudo Statico del 18.12.2003 ed i lavori sono stati completati in data 20.04.2004.

Area esterna

Recinzione: a sud, sulla pubblica strada, nel tratto prospiciente il fabbricato principale, per una lunghezza pari a 70 m circa, muretto rivestito in lastre lapidee con recinzione superiore in acciaio grigliato, mentre, nel tratto prospiciente il fabbricato secondario, per una lunghezza pari a 36 m circa, muretto a secco in pietra con recinzione superiore in ferro; a nord, muretto in cemento armato (h.= 70 cm) con sovrastante ringhiera in ferro (h= 80 cm); ad ovest, muretto con sovrastante ringhiera in ferro (h. tot= 160 cm); ad est, muretto in muratura con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro;

Pavimentazione: zona prospiciente i prospetti sud ed ovest del fabbricato principale con piazzale pavimentato e zona ovest pavimentata con moduli galleggianti di listelli in legno, su cui insistono i gazebo con struttura in acciaio e copertura a cupole in polycarbonato; per il resto sono presenti n.2 rampe carrabili ed i piazzali prospicienti i prospetti posteriori

in asfalto;

Fabbricato principale

Strutture portanti verticali e orizzontali: telai con pilastri e travi in c.a.;

Copertura del fabbricato: piana, rivestita con guaina ardesiata risvoltante alla base dei parapetti perimetrali, ad esclusione di una porzione situata a nord, pari a 36 mq, pavimentata con materiale ceramico;

Solai di interpiano: in latero-cemento;

Controsoffitti: in cartongesso;

Pareti esterne: tompagnature in muratura; le pareti delle torri contenenti i corpi scala-ascensori interni e della torre contenente il corpo scala esterno sono rivestite in lastre lapidee;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; nelle sale ristorante / ricevimenti del P.T. e del P.1° è presente un tramezzo in cartongesso, rispettivamente ad andamento curvilineo al P.T. e ad andamento rettilineo al P.1°, che separa la zona filtro interposta tra le sale e le cucine; rivestimenti in piastrelle di ceramica all'interno delle cucine e dei servizi sanitari del P.T., del P.1° nonché dei vani del P.Semint. destinati a cucina, preparazione e conservazione cibi ed a servizi;

Pavimentazione: in marmo al P.T. ed al P.1°, compreso i portici e le terrazze, ad esclusione delle cucine e dei servizi sanitari che presentano pavimento in piastrelle di ceramica; pavimento in piastrelle di ceramica negli ambienti del P.Semint.;

Rivestimento scale interne: in marmo;

Infissi esterni: porta di accesso all'ingresso est del P.T. ad unica anta in legno con vetrocamera; porte finestre di accesso ai porticati del P.T. e del P.1° a doppia anta in legno con vetrocamera; porte di accesso al lastrico solare ad unica anta in legno; porte di accesso

al P.Semint. ad anta unica in legno; finestre in legno con vetrocamera;

Infissi interni: porte REI tagliafuoco di accesso ai corpi scala-ascensore situati a nord-est e a nord-ovest; porte interne prevalentemente in legno tamburato;

Impianto elettrico: prevalentemente sottotraccia; nelle cucine del P.T. e del P.1° sovratraccia con canaline a vista;

Impianto idrico: prevalentemente sottotraccia, allacciato alla rete pubblica;

Impianto di climatizzazione: canalizzato a soffitto, con unità di trattamento aria (U.T.A.) dalle quali si diramano i canali di distribuzione da cui l'aria è immessa negli ambienti, mediante bocchette prevalentemente collocate nella sommità delle pareti; sono presenti unità split interne nelle cucine del P.T. e del P.1°, le cui unità esterne sono ubicate sul lastrico solare;

Impianto fognante: allacciato alla rete pubblica;

Impianto e dotazioni antincendio: della tipologia a rete di idranti; n. 1 attacco doppio autopompa VV.F., ubicato sul muretto sud prospiciente la pubblica via; impianto di rilevazione fumi, allarme antincendio ed illuminazione di sicurezza;

Ulteriori dotazioni impiantistiche: n. 3 ascensori, di cui uno situato a nord-est e due, attigui, a nord-ovest; telecamere di sorveglianza;

Fabbricato secondario

Strutture portanti verticali e orizzontali: telai con pilastri e travi in c.a.;

Solaio di copertura: in lastre prefabbricate in c.a., del tipo a predalles;

Copertura del fabbricato: piana, con sovrastante pavimentazione in cls, con cordolo perimetrale in c.a. (h= 45 cm, largh.= 40 cm) sormontata da ringhiera in ferro (h= 100 cm);

Pareti esterne: in blocchi di cemento vibrato rifiniti ad intonaco civile; parete controterra

dell'intercapedine perimetrale in c.a.;

Pareti interne: in blocchetti di cemento vibrato;

Pavimentazione: prevalentemente in cls;

Infissi esterni: porta di accesso alla zona lavanderia in alluminio e vetro; portone di accesso al deposito in ferro; finestre in alluminio;

Infissi interni: porte interne prevalentemente in alluminio;

Impianto elettrico: di tipo sopra-traccia con canaline a vista;

Impianto idrico: allacciato alla rete pubblica.

Cabina elettrica

Copertura: piana;

Pareti esterne: rivestite in lastre lapidee;

Infissi esterni: porte di accesso e griglie di aerazione in ferro.

%%%%%%%%%

2.3. DISPONIBILITA' DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare, al momento del sopralluogo di rilievo, risultava libero e sorvegliato dalla ditta “ di Castellana Grotte.

2.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZE

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta (cfr. All.24) risultano le seguenti ricostruzioni dei titoli di proprietà e delle provenienze.

%%%%%%%%

Unità immobiliare identificata al Fg. 39, p.lla 304 sub 2 (ex 304 sub 1 ex 304) del catasto

Urbano di Noci.

L'immobile allibrato al Fg. 39, p.lla 304 sub 2 del catasto Urbano di Noci, identificato con le originarie particelle **304** (ex 177/E di a. 20.80), **326** (ex 130/b di a. 15.31) e **303** (ex 177/d a. 20.27) tutte dei terreni, si apparteneva al ventennio rispettivamente:

- la 304 a per essergli pervenuta da
on atto di compravendita per notar Pietro
Notarnicola del 16/10/1978, trascritto il 27/10/1978 ai nn. 27541/25377;
- la 326 a xxxx
con atto di
compravendita per notar Maria Lanzillotta del 11/05/1982, trascritto il 02/06/1982 ai
nn. 17732/15163;
- la 303 a xxxx
, con atto di compravendita per notar Pietro Notarnicola del
16/10/1978, trascritto il 27/10/1978 ai nn. 27540/25376.

Con atto di donazione per notar Francesco Curci del 25/05/1982, trascritto il 12/06/1982 ai
nn. 18837/16047, Fxxxxx

la quota di
1/2 delle particelle 304 di a. 20.80 e 326 di a. 15.31.

Con Tipo Mappale del **05/10/1984**, Prot. n. 21190, in atti dal **15/01/2002**, la particella 304
passava alla Partita Speciale 1 diventando pertanto “Ente Urbano” e passando ai Fabbricati
dove generava la nuova particella 304 classificata “In corso di definizione”.

Con atto di compravendita per notar Assunta Larocca del 17/05/1999, trascritto il 18/05/1999
ai nn. 17291/11830, il

SRL con sede in Noci la propria quota di 1/2 della predetta particella 304 dei fabbricati,

indicata come “, la particella 304 dei terreni di a. 20.80 e la 326 dei terreni di a. 15.31.

Con atto di compravendita per notar Michele Buquicchio del 27/10/1999, trascritto il 25/11/1999 ai nn. 42850/28764, il , rappresentato dall’Avv. Locorotondo Giuseppe, quale Curatore del Fallimento di Ferrulli Antonio, trasferiva alla società con sede in Noci la propria quota di 1/2 della predetta particella 304 dei fabbricati, indicata come “X - Fabbricato”, la particella 304 dei terreni di a. 20.80 e 326 dei terreni di a. 15.31, detenuta in “regime di separazione dei beni”.

N.B.: Non è chiaro come la quota precedentemente indicata dell'asia passata

al _____

vendita per notar Maria Lanzillotta del 20/09/2000, trascritto il 26/09/2000 ai nn. 31772/21834, il L

ciascuno per la quota di 1/2, trasferivano alla società HOTEL con sede in Noci la particella 303 di a. 20.27.

Con successiva Tabella di Variazione del 23/04/2002 la particella 326 veniva soppressa e confluiva nella predetta particella 304 (già Ente Urbano) che pertanto aumentava l'estensione in a. 36.11.

Con variazione catastale del 16/05/2002, prot. n. 227180, la particella 304 assumeva l'identificativo **304 sub 1** e la categoria D/3.

Con atto di fusione di società a rogito per notar Bissatini Francesca del 14/05/2003, trascritto il 23/06/2003 ai nn. 28957/20462, la società _____

con sede in Noci, trasferendo, tra le altre,

le particella 304 sub 1 dei fabbricati e la 303 dei terreni dell'estensione di a. 20.27.

Con tabella di variazione catastale del 28/01/2004, prot. n. BA0020030, la particella 303 di a. 19.88 veniva soppressa ed accorpata alla 304 che aumentava l'estensione in a. 55.99.

Con variazione catastale per ampliamento del 19/02/2004, prot. n. BA0066353, la particella 304 sub 1 assumeva l'identificativo **304 sub 2** e la categoria D/2, quest'ultima variata successivamente in D/3 con variazione del 19/02/2004, prot. n. BA0107062.

Infine, con atto di scissione per notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463 racc. 33366, trascritto in data 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., l'immobile veniva trasferito alla società con sede in Noci.

Successivamente veniva trascritta il 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della che deve intendersi 07327050725.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

%%%%%%%%

Unità immobiliare identificata al Fg. 39, p.lla 441 sub 1 (ex 441, 303 e 177) del catasto**Urbano di Noci.**

L'immobile allibrato al Fg. 39, p.lla 441 sub 1 identificato con l'originaria particella **303** (ex 177/d a. 20.27) dei terreni, si apparteneva al ventennio a il per essergli pervenuta da , con atto di compravendita per notar Pietro Notarnicola del 16/10/1978, trascritto il 27/10/1978 ai nn. 27540/25376.

N.B.: In nota non viene indicato il regime patrimoniale del Con atto di compravendita per notar Maria Lanzilotta del 20/09/2000, trascritto il 26/09/2000 ai nn. 31772/21834, il con sede in Noci la particella 303 di a. 20.27.

Con variazione Tipo Mappale del 23/04/2002 prot. N. 179297, la particella 303 veniva frazionata generando la nuova 441 di ca. 39, classificata come Ente Urbano; questa, passata ai fabbricati, con costituzione del 14/05/2002 prot. n. 223026, assumeva l'odierno identificativo **441 sub 1** e la categoria D/1.

Con atto di fusione di società a rogito per notar Bissatini Francesca del 14/05/2003, trascritto il 23/06/2003 ai nn. 28957/20462, la società _____ si fondeva per incorporazione nella con sede in Noci.

N.B.: Nella trascrizione veniva indicata la particella 441 sub 1 ed anche la 303 di a. 20.27; quest'ultima, con tabella di variazione catastale del 28/01/2004, prot. n. BA0020030, nella ridotta estensione di a. 19.88 veniva poi soppressa ed accorpata alla 304.

Infine, con atto di scissione per notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463 racc. 33366, trascritto in data 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., l'immobile veniva trasferito alla società con sede in Noci.

Successivamente veniva trascritta il 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della che deve intendersi 07327050725.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

2.5. VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato principale adibito a sala ricevimenti e sala ristorante, nell'odierna destinazione d'uso, deriva dalla ristrutturazione e dal consolidamento statico del preesistente albergo denominato che venne edificato in virtù della C.E. n. 1070 del 20.3.1982, della prima variante con C.E. n.1146 del 09.08.1982 e della seconda variante con C.E. n.52 del 24.3.84; esso conseguì l'autorizzazione di Agibilità in data 29 marzo 1984; a riguardo dei suddetti titoli si segnala che essi furono preceduti dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Noci ed il Sig. , in data 12.12.1981, non reperita in sede di accesso agli atti presso il Comune di Noci; inoltre la C.E. n.1146 del 09.08.1982 veniva rilasciata a condizione che venisse “... *consentito il libero accesso al pubblico in occasione delle celebrazioni del mese di maggio dedicate alla SS: Madonna della Croce*”.

L'attuale sala ricevimenti e sala ristorante ha conseguito i seguenti titoli legittimativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n.76 prot. n. 7268 rilasciata dal comune di Noci il 31.08.2000 (cfr. All. 8);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.017780 del 09.11.2000 (cfr. All. 9);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.00244 del 08.01.2001 (cfr. All. 10);
- Autorizzazione Edilizia n.10700 del 26.07.2001, per la costruzione della cabina elettrica e per la sistemazione dell'area esterna pertinenziale (cfr. All. 11);
- Autorizzazione Edilizia n.20732 del 07.01.2002, per la realizzazione di un tronco fognante su Strada Provinciale per Castellaneta (cfr. All. 12);
- Autorizzazione Edilizia n.3816 del 04.03.2002, per la costruzione di un marciapiede sul confine con la Strada Provinciale per Castellaneta (cfr. All. 13);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 30 prot. n. 10397 rilasciata dal Comune di Noci il 18.04.2002, in variante alla C.E. n. 76/2000, alla D.I.A. del 09/2000 ed alla

D.I.A. del 01/2001 (cfr. All. 14);

- Autorizzazione Edilizia n.6240 del 24.05.2002, per modifica della recinzione esterna (cfr. All. 15) rilasciata a condizione *“che venga consentito il libero accesso al pubblico in occasione delle celebrazioni di maggio della SS. Madonna della Croce”*⁶;
- Abitabilità n.7922 del 20.06.2002 (cfr. All. 16);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante del 24.07.2003 (cfr. All. 19).

////////

Il fabbricato secondario del complesso immobiliare in stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli legittimativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n.96 prot. n. 20735 rilasciata dal comune di Noci il 16.12.2002 (cfr. All. 17) a seguito di Convenzione col Comune di Noci in data 27.07.2002 (cfr. All. 17), nella quale, in particolare, all’art. 2, la Società proprietaria *“si obbliga a concedere senza oneri per il Comune, l'uso della sala di proprietà attigua all'area in questione per tre volte l'anno all'Ente Comunale, che accetta, per proprie manifestazioni previa domanda da inoltrarsi 30 (trenta) giorni prima della manifestazione stessa”* ed all’art. 3 *“ si obbliga a concedere, al Comune, che accetta, l'uso, senza oneri per lo stesso Ente, degli spazi esterni della proprietà tutta in occasione delle festività del 3 e 31 maggio di ogni anno”*;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 14.04.2003, in variante alla C.E. n.96/2002, per creazione ulteriore rampa di accesso al piano seminterrato, per lo spostamento e la variazione delle cisterne esistenti e per la suddivisione interna

⁶ Nella relazione tecnica della pratica edilizia (All. 15) si legge: “L’Autorizzazione richiesta si riferisce alla eliminazione di uno dei tre ingressi all'immobile ricettivo ex- Tale eliminazione è scaturita da esigenze di controllo degli accessi e per meglio organizzare le attività interne. Ad ogni buon conto si precisa **che l'accesso alla grotta ed al giardino** ivi esistenti è garantito, come stabilito dagli atti, dagli altri accessi che assicurano un maggiore controllo e sicurezza per la proprietà.

del vano deposito (cfr. All. 18);

- Certificato di Collaudo Statico prat. n. 372 del 22.12.2003 (cfr. All. 20);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante del 27.01.2005 (cfr. All. 21);
- Agibilità n.7846 del 24.06.2004 (cfr. All. 22);

Lo stato dei luoghi (cfr. elaborati planimetrici in All. 7) risulta sostanzialmente⁷ conforme allo stato legittimato, così come risultano sostanzialmente⁸ conformi anche le planimetrie catastali (cfr. All. 3).

%%%%%%%%

2.6. FORMALITÀ A CARICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta Sebema (cfr. All.24) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli⁹ sugli immobili ricompresi nel lotto di vendita:

PERIODO 01.01.1999-15/03/2012 (cfr. All.24)

Al di fuori del periodo d'esame si segnalano le seguenti formalità:

PIGNORAMENTO N. 31512 di R.G. e 25074 di R.P. del 17/10/1986

A favore

– grava sul suolo alle ptc. 326 e 304.

NON SI RILEVANO CANCELLAZIONI NE' RINNOVAZIONI ALLA DATA DEL 26/10/2021.

PIGNORAMENTO N. 44087 di R.G. e 33876 di R.P. del 30/12/1988

A favore e contro

– grava sul suolo alle ptc. 326 e 304.

⁷ Con l'eccezione di singolari modifiche non significative, per lo più interne

⁸ Vedi nota precedente

⁹ Oltre alle trascrizioni dei vincoli apposti sugli immobili in esame (cfr. All.24 a cui si rimanda)

NON SI RILEVANO CANCELLAZIONI NE' RINNOVAZIONI ALLA DATA DEL 26/10/2021.

Nel periodo in esame dal 1.1.1999 al 30/07/2012 si rilevano, contro i soggetti esaminati, le seguenti formalità pregiudizievoli:

CITAZIONE N. 32747 di R.G. e 22448 di R.P. del 03/09/1999

A favore e contro

con sede in Noci e – portante l'inefficacia

nei confronti di tutti i creditori iscritti nei pignoramenti riuniti, di cui alla originaria procedura n. 558/88 e grava sul fabbricato al Fg. 39 Ptc. 304 e sul suolo alle ptc. 326 e 304.

NON SI RILEVANO CANCELLAZIONI NE' RINNOVAZIONI ALLA DATA DEL 26/10/2021

PERIODO 15/03/2012-25/09/2019 (oggetto di altra perizia tecnica già depositata in

atti¹⁰, a cui si rimanda unitamente alle reltive ispezioni ipocatastali di riferimento ivi

accluse)

TRASCRIZIONI

➤ **N. 33199 del 20/07/2018 BARI Part. 23844 CESSIONE DI PIGIONI
A FAVORE BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA IN LIQUID. COATTA
AMMINISTRATIVA (VICEN
00204010243 per 1/1 PIENA PROPR.**

**CONTRO NOCI
per 1/1 PIENA PROPR.**

Atto . del 21/11/2017

***** CESSIONE DI PIGIONI.**

SI CEDONO I CREDITI RELATIVI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON LA SOC.

**"" IN DATA 16/3/2017 AVENTE DURATA DAL 1/4/2017 AL
31/3/2026.**

➤ **N. 3882 del 31/01/2019 BARI Part. 2721 PIGNORAMENTO**

A FAVORE

per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO

per 1/1 PIENA PROPR.

Atto UNEP C.A. BARI . del 17/12/2018

¹⁰ Recante la parte 1° dal titolo "RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA DECORRERE DALL' ATTO DI SCISSIONE DEL 15/03/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA DI , SINO ALL' ATTUALITA'

ISCRIZIONI**➤ N. 25718 del 03/07/2012 BARI Part. 3058 IPOTECA**

A FAVORE BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOP.PER AZIONI – BARI
00254030729 per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO per 1/1 PIENA PROPR.

Atto . del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00 CAPITALE di Euro _____
25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate semestrali con scadenza al 30/12/2029

ANNOTAMENTI A MARGINE

N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI

Atto . del 28/12/2012 [liberazione fabbricato via Cairolì angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)]

N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI

Atto . del 19/04/2013 [liberazione sala giochi C.so Cavour Bari (8) e
Impianti sportivi Noci (6)]

N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI

Atto . del 11/03/2014 [liberazione Palazzo Barone Ferrara (14/b)]

N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE Atto P . del
11/03/2014

***** RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD EURO 43.000.000.**

➤ N. 30507 del 06/09/2013 BARI Part. 4042 IPOTECA

VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI AL PORTATORE

A FAVORE (MASSA DEGLI OBBLIGAZIONISTI) NOCI

07327050725 per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO NOCI 07327050725

per 1/1 PIENA PROPR.

Atto . del 26/08/2013

IMPORTO di Euro 34.000.000,00 CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 5 anni

%%%%%%%%%

2.7. VALUTAZIONE

2.7.1. Premessa

Il complesso in stima, costituito da un fabbricato principale destinato a sala per ricevimenti e sala di ristorazione, oltre accessori, da un fabbricato secondario destinato a lavanderia, deposito e cisterna interrata, dalle pertinenze esterne e da una cabina elettrica a servizio del compendio, è stato dettagliatamente innanzi descritto nelle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il compendio in stima, nella sua specifica ubicazione e peculiarità, rappresenta un “unicum” per il quale non sono rinvenibili atti traslativi di possibile confronto; pertanto il relativo valore di stima (V) può rapportarsi all’aspetto economico del “più probabile costo di ricostruzione deprezzato” (K_d).

2.7.2. Valore del costo di riproduzione deprezzato

Il “più probabile costo di ricostruzione deprezzato” dell’intervento edilizio K_d risulta pari alla somma di tutte le spese occorrenti per riprodurre all’attualità un compendio analogo, a cui va detratto il deprezzamento che lo stesso ha subito per effetto della vetustà e dell’obsolescenza; esso può considerarsi composto dalle seguenti voci¹¹:

$$K_d = K_{cd} + A + S_a$$

Dove:

K_{cd} = Costo tecnico di costruzione (K_c) deprezzato in funzione della vetustà e obsolescenza del compendio;

A = Costo di acquisizione delle aree;

S_a = Spese accessorie ulteriori, costituite dagli Onorari professionali, Oneri finanziari e Oneri di Urbanizzazione;

¹¹ Oltre l’IVA da computarsi, se non deducibile, sui costi gravati da tale imposta, quali i costi tecnici di costruzione, gli oneri professionali, etc.

I) Costo tecnico di ricostruzione deprezzato (Kc)

Il costo tecnico di costruzione (Kc) viene di seguito valutato, quale somma dei singolari costi di costruzione delle parti funzionali che compongono il compendio ($Kc = \sum Kc_i$), in maniera sintetica attraverso la diretta comparazione con prezzi di costo consuntivi di opere comparabili espressi attraverso il parametro unitario del metro quadro di superficie lorda. A tal fine si terrà conto dei costi parametrici indicati nell'ultimo *Prezziario Tipologie Edilizie 2019*, edito da DEI – Tipografia del Genio Civile, autorevole compendio diffuso in Italia da oltre 30 anni come riferimento lavorativo per imprese, pubbliche amministrazioni e consulenti tecnici; gli importi ivi indicati rappresentano i costi di costruzione, comprensivi di spese generali ed utili delle imprese appaltatrici, ricavati da computi metrici eseguiti a consuntivo.

Tanto premesso, per il compendio in esame è applicabile il costo parametrico unitario, adattato alle peculiarità di specie, per la costruzione di un complesso alberghiero (qual era quello in esame prima della ristrutturazione effettuata a partire dal 2000), comparabile sul piano dei costi, oggetto della scheda D8 del prezziario (cfr. pagina di sintesi in All.25), che, a seguito della sottrazione delle voci inerenti *Rivestimento facciate in pietra, Opere in acciaio e cristallo e Piscina*, non computate in quanto opere non ricomprese nell'intervento in esame, nonché delle *Opere esterne*, valutate in seguito in maniera separata, risulta¹² pari a **€/mq 1.541,00**. Computando la superficie lorda innanzi determinata al paragrafo 2.1.5, ne deriva il seguente costo tecnico di ricostruzione:

$$Kc_1 = \text{€/mq } 1.541,00 \times \text{mq } 2.145,00 = \text{€ } \underline{\underline{3.305.445,00}}$$

////////

¹² Tenendo conto dell'altezza media virtuale degli ambienti

La stima del costo di ricostruzione delle opere esterne tiene conto delle caratteristiche di specie già descritte al par. 2.1.4. Ne derivano i seguenti valori:

- per la parte di maggior pregio, delle dimensioni di 1.725,00 mq, può stimarsi un costo unitario pari a **€/mq 300,00**. Pertanto il costo stimato di ricostruzione ammonta a **€ 517.500,00**;
- per la parte di minor pregio, delle dimensioni di 2.214,00 mq, può stimarsi un costo unitario pari a **€/mq 50,00**. Pertanto il costo stimato di ricostruzione ammonta a **€ 110.700,00**;

Complessivamente, quindi, il costo di ricostruzione delle opere esterne può stimarsi pari a

$$K_{c2} = € 517.500,00 + € 110.700,00 = \underline{\underline{€ 628.200,00}}$$

////////

In definitiva, il costo tecnico di ricostruzione del complesso immobiliare ammonta a:

$$K_c = \sum K_{ci} = K_{c1} + K_{c2} = € 3.305.445,00 + € 628.200,00 = \underline{\underline{€ 3.933.645,00}}$$

////////

All'importo appena determinato occorre applicare un coefficiente di riduzione che tenga conto della vetustà e della obsolescenza funzionale e tecnologica dell'edificio e delle relative componenti impiantistiche innanzi descritte, nonché dei vizi riscontrati, che, secondo letteratura scientifica, nel caso di specie può attestarsi sul 40%; **ne deriva un costo tecnico di ricostruzione deprezzato del complesso immobiliare pari a:**

$$K_{cd} = € 3.933.645,00 - 40\% \cong \underline{\underline{€ 2.360.187,00}}$$

II) Costo di acquisizione delle aree (A)

Ai fini della determinazione del costo di acquisizione delle aree, risulta indicativo come il suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato secondario del complesso, originariamente allibrato presso il Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 39, particella 303, tipizzato in “Zona G/2 per attrezzature di interesse generale”, dall’estensione complessiva di 2.027 mq, venne acquistato, con atto di compravendita per notar Maria Lanzillotta del 20/09/2000, rep. n. 116144 (cfr. All. 23), al prezzo complessivo di € 154.937,07 (cfr. L 300.000.000 / 1936,27), corrispondente al valore unitario di **€/mq 76,44**, che può assumersi ai presenti fini peritali.

Tenuto conto che la consistenza complessiva delle p.lle 304 e 441 risulta pari a 5.638 mq, come richiamato al par. 2.1.1, il costo di acquisizione delle aree (A) può valutarsi pari a: $\text{mq } 5.638 \times \text{€/mq } 76,44 \cong \text{€ } \mathbf{430.969,00}$.

III) Spese accessorie ulteriori, costituite da Costi di allacciamento, Oneri di Urbanizzazione, Onorari professionali e Oneri finanziari (S_a)

Nel caso di specie le Spese accessorie (S_a) per Costi di allacciamento, Oneri di Urbanizzazione, Onorari professionali e Oneri finanziari connessi alla realizzazione dell’immobile, possono ragionevolmente quantificarsi nella percentuale del 15% del Costo tecnico di Ricostruzione. Ne consegue il seguente importo:

$$S_a = K_c \times 15\% = \text{€ } 3.933.645,00 \times 15\% \cong \text{€ } \mathbf{590.047,00}$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO E DEL VALORE DI STIMA: $K_{td} = V$

In base alle determinazioni sopra riportate, il più probabile costo di ricostruzione deprezzato, coincidente col Valore di stima, risulta pari a:

$$V = K_{td} = K_{cd} + A + S_a = € 2.360.187,00 + € 430.969,00 + € 590.047,00 = \underline{\underline{€ 3.381.203,00}}$$

(tremilionitrecentoottantunomiladuecentotre/00)

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”¹³ e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

$$\underline{\underline{€ 3.381.203,00 - 15\% \cong € 2.874.000,00 \text{ (duemilionioctocentosettantaquattromila/00).}}}$$

¹³ Abbattimento consueto in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

APPENDICE

- A. Rilievo fotografico

ALLEGATI

1. Estratto della mappa catastale con individuazione delle p.lle ricomprese nel lotto di vendita
2. Visura storica presso il Catasto Fabbricati del Comune di Noci della p.lla 304, sub. 2 del Fg. 39
3. Planimetrie catastali della p.lla 304, sub. 2 del Fg. 39
4. Visura storica presso il Catasto Fabbricati del Comune di Noci della p.lla 441, sub. 1 del Fg. 39
5. Planimetrie catastali della p.lla 441, sub. 1 del Fg. 39
6. Visure storiche presso il Catasto Terreni del Comune di Noci delle p.lle 304 e 441 del Fg. 39
7. Elaborati planimetrici del compendio pignorato
 - a. Tav. 1: planimetria dei fabbricati principale e secondario – quota piano seminterrato
 - b. Tav. 2: planimetria dei fabbricati principale e secondario – quota piano terra
 - c. Tav. 3: planimetria del fabbricato principale – quota piano primo
 - d. Tav. 4: planimetria del fabbricato principale – piano di copertura
 - e. Tav. 5: planimetria dei gazebo nella zona ovest dell'area esterna pertinenziale
8. Concessione Edilizia (C.E.) n.76 prot. n. 7268 rilasciata dal comune di Noci il 31.08.2000
9. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.017780 del 09.11.2000

10. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.00244 del 08.01.2001
11. Autorizzazione Edilizia n.10700 del 26.07.2001
12. Autorizzazione Edilizia n.20732 del 07.01.2002
13. Autorizzazione Edilizia n.3816 del 04.03.2002
14. Concessione Edilizia (C.E.) in variante n. 30 prot. n. 10397 rilasciata dal Comune di Noci il 18.04.2002
15. Autorizzazione Edilizia n.6240 del 24.05.2002
16. Abitabilità n.7922 del 20.06.2002
17. Concessione Edilizia (C.E.) n.96 prot. n. 20735 rilasciata dal comune di Noci il 16.12.2002
18. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 14.04.2003, in variante alla C.E. n.96/2002
19. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) in variante del 24.07.2003
20. Certificato di Collaudo Statico prat. n. 372 del 22.12.2003
21. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante del 27.01.2005
22. Agibilità n.7846 del 24.06.2004
23. Atto di compravendita per notar Maria Lanzillotta del 20/09/2000
24. Ispezioni ipocatastali (periodo 01.01.1999-15.03.2012) commissionate dalla Curatela alla ditta “Sebema di Sebastiani Emanuele” sulla P.lla 304 sub.2 e sulla P.lla 441 sub.1 del Foglio 39 del catasto fabbricati del Comune di Noci: RELAZIONI SINTETICHE – VISURE STORICHE CATASTALI – ISPEZIONI IPOTECARIE
25. Scheda D8 estratta dall’ultimo Bollettino *Prezzi Tipologie Edilizie 2019*, edito da DEI – Tipografia del Genio Civile

Bari, 28.06.2022

Il Tecnico incaricato

Dr. Ing. Matteo Quagliariello