



Luciana Valente  
engineering architecture

C. F. VLNLNCN88P67A662T  
P. IVA 08008640727

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Bari al n. 10844

Via Pietro Colletta 28/A - 70124 Bari

+39 389 427 5277

ingvalenteluciana@gmail.com  
luciana.valente@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 226/2024 - Artt. 559 e 569 del c.p.c.

G.E. RUFFINO Antonio

**PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

CREDITORE: doValue S.p.a. (P.IVA 00390840239)

Mandataria speciale della BCC NPLs 2018-2 S.r.l. (P.IVA 04970410264)

Procura alle liti: Avv. RUCCIA Tommaso (C.F. RCCTMS66H16A662U)

ruccia.tommaso@avvocatibari.legalmail.it

DEBITORE:

[REDACTED]  
Data notifica precetto: 12/03/2024

Data notifica pignoramento: 16/05/2024

Legale rappresentante:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

CREDITORE intervenuto: Agenzia Delle Entrate - Riscossione (P.IVA 13756881002)

Responsabile delegato: VALLETTA Massimo - Procedure Cautelari e Immobiliari

pug.procedure.cautelari.immob@pec.agenziaiscossione.gov.it

CREDITORE intervenuto: BCC degli Ulivi - Terra Di Bari Soc. coop. (P.IVA 00274050723)

Procura alle liti: Avv. SCHIAVONI Antonio (C.F. SCHNNM61S21F842J)

antonioschiavoni@pec.giuffre.it

BENE PIGNORATO: n. 3 immobili a destinazione Opificio industriale

siti nel Comune di Bitetto (BA)

## Indice

- PREMESSE.....	3
- CONTROLLI PRELIMINARI.....	6
Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.....	6
Dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, e relativi estratti.....	7
Certificati anagrafici dell'esecutato.....	8
- ACCESSO AL BENE PIGNORATO.....	8
- QUESITI.....	9
1) Identificazione del bene e formazione del lotto per la vendita.....	9
2) Descrizione del bene con caratteristiche oggettive.....	12
3) Data di inizio delle costruzioni.....	13
4) Accertamento della regolarità edilizia.....	13
5) Urbanistica.....	23
6) Identificazione catastale dell'immobile.....	24
7) Accertamento dell'intestazione degli immobili.....	29
8) Provenienza dei beni immobili.....	29
9) Censo, livello o uso civico e affrancazione.....	30
10) Valore degli immobili pignorati.....	30
11) Lotti per gruppi omogenei.....	33
12) Stato di possesso del bene.....	33
13) Accertamento in merito a procedura espropriativa per pubblica utilità.....	34
14) Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica.....	34
15) Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita).....	34
16) Versione della perizia per la protezione dei dati personali.....	34
17) Check list.....	34
- CONCLUSIONI.....	34
- ALLEGATI.....	35

- **PREMESSE**

La sottoscritta Ing. VALENTE Luciana, nominata Esperto stimatore del compendio pignorato nel procedimento R.G.E. n. 226/2024, con provvedimento DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. notificato a mezzo pec in data 02/08/2024, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica in data 12/08/2024.

Col suddetto provvedimento, il Giudice fissava altresì prima udienza al 12/02/2025, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c. "Provvedimento per l'autorizzazione della vendita".

A seguito di Istanza di proroga richiesta dalla scrivente in data 11/12/2024, per impedimenti al reperimento di gran parte della documentazione necessaria entro i termini fissati, il Giudice rinviava l'udienza al 21/05/2025.

Con la presente si procede all'espletamento dell'incarico, rispondendo a quanto richiesto dal Giudice per il deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, ai sensi dell'art. 173 bis del c.p.c. "Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" ed in conformità ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione, di seguito riportati.

*"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:*

*A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.*

*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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE,*

il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

□ 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettuare 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, verificare 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, verificare 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 Comune 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 di quote indivise. 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 allegghi 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. 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."

#### - **CONTROLLI PRELIMINARI**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, l'Esperto ha proceduto alla verifica di completezza della documentazione fornita, come di seguito esplicitato.

#### **Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.**

L'art. 567 del c.p.c. disciplina l' "Istanza di vendita" dell'immobile pignorato e la relativa documentazione da depositare a cura del creditore richiedente.

L'Esperto precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dell'Istanza di vendita con i seguenti allegati:

- Nota di iscrizione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento.

Contestualmente al deposito dell'Istanza di vendita, il creditore ha richiesto proroga di 45 giorni per il deposito della documentazione da allegare all'Istanza, pertanto solo successivamente ha depositato:

- Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, redatta in data 25/06/2024 a firma del Notaio TIECCO Niccolò, attestante le risultanze delle visure catastali e con allegato l'Estratto di mappa catastale del 21/06/2024;
- Ispezione ipotecaria sulla nota di trascrizione del Verbale di pignoramento degli immobili;
- Ricevute attestanti il versamento del CU e bollo.

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, la certificazione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili è stata effettuata in data 19/06/2024, registro generale n. 30296 registro particolare n. 23360.

Mentre, come da *Storia ipotecaria ultraventennale* dall'attualità a ritroso, riportata nella certificazione ex art. 567 c.p.c., la proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutato dapprima con l'atto di Donazione di azienda e Costituzione di S.n.c. del 31/07/2003 repertorio n. 4680 raccolta n. 2394, a rogito Notaio CINQUEPALMI Amelia, trascrizione del 08/08/2003 formalità n. 27273.

Pertanto, si riscontra dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa.

Inoltre, l'Esperto ha reperito le copie di tutti gli atti che hanno interessato gli immobili pignorati, che si allegano alla presente perizia di stima e sono:

- Compravendita del 29/10/1990 repertorio n. 102 raccolta n. 42, a rogito Notaio CAPRIULO Francesco Raffaele;
- Compravendita del 05/07/2002 repertorio n. 4258 raccolta n. 2085, a rogito Notaio CINQUEPALMI Amelia;
- Donazione di azienda e Costituzione di S.n.c. del 31/07/2003 repertorio n. 4680 raccolta n. 2394, a rogito Notaio CINQUEPALMI Amelia.

Si allega inoltre Visura camerale fornita dall'esecutato.

#### **Dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, e relativi estratti**

Come già detto sopra, il creditore ha proceduto, in allegato all'Istanza di vendita, al deposito dell'Estratto di mappa catastale datato 21/06/2024.

L'Esperto precisa che nella certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. è presente l'indicazione dei dati catastali attuali degli immobili pignorati ma con un refuso (ripetizione del sub. 10 per due volte, al posto dell'indicazione del sub. 8, anche se piano e rendita sono coerenti), infatti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bitetto (BA) con i seguenti identificativi:

- Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 4, p.T, cat. D/1, rendita Euro 4.237,50;
- Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 8, p.T, cat. D/1, rendita Euro 1.698,18;
- Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 10, p.T-1, cat. D/1, rendita Euro 1.640,69.

L'Esperto ha successivamente proceduto alla ricostruzione dei dati catastali storici mediante l'analisi delle variazioni che si sono susseguite fino all'attuale identificazione dei beni, in relazione ai titoli edilizi (vedasi quesito n. 6).

Inoltre, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione della restante documentazione catastale relativa agli immobili pignorati, che si allega alla presente perizia di stima e consiste in:

- planimetrie catastali attuali e storiche;

- elaborato planimetrico dell'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, non disponibile;
- elenco subalterni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati;
- visure catastali storiche degli immobili pignorati.

### **Certificati anagrafici dell'esecutato**

Non essendo stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione dello stesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitetto (BA) e precisa che, come risultante dal certificato:

- lo stato civile attuale dell'esecutato [REDACTED] è CONIUGATO con [REDACTED]
- lo stato civile attuale dell'esecutato [REDACTED] è CONIUGATO [REDACTED]

Inoltre, l'Esperto ha acquisito altresì dal Comune il certificato di matrimonio degli esecutati, con indicazione delle annotazioni a margine riportanti per entrambe la scelta del regime di separazione dei beni.

Pertanto, alla data attuale non vi è coniuge in regime di comunione legale dei beni e quindi comproprietario cui notificare il pignoramento, infatti dalle visure storiche aggiornate l'esecutato risulta pieno proprietario al 100% dei beni pignorati.

Infine, come si autorizza al punto V) lettera b) del provvedimento DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. di nomina, l'Esperto ha richiesto al Comune competente certificato storico di residenza, che si allega alla presente assieme alla restante documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe.

### **- ACCESSO AL BENE PIGNORATO**

L'Esperto di concerto con il Custode Dott. PELLEGRINO Vito (C.F. PLLVTI67S22A662Y; vito.pellegrino@pec.commercialisti.it), entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico (come da lettera d dei compiti assegnati dal Giudice al Custode), ha eseguito il primo accesso in data 19/09/2024, in esito al quale è stato redatto verbale di tutte le operazioni effettuate, depositato in via telematica nel fascicolo della procedura dal Custode (come da lettera p dei compiti assegnati dal Giudice al Custode).

All'interno dell'immobile pignorato vi era il Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della "[REDACTED]", il quale ha dichiarato che l'attività di "[REDACTED]", esercitata all'interno dell'immobile, è in stato attiva con n. 10 addetti attuali dichiarati.

Si è proceduto alla ricognizione dei locali e l'Esperto ha effettuato il rilievo metrico e fotografico (vedasi quesito n. 14) dello stato dei luoghi, verificando che l'immobile fosse in

stato di sufficiente conservazione, come anche il complesso di cui è parte, e riportando nel verbale primi accorgimenti in merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda gli ulteriori accertamenti effettuati in merito all'effettiva consistenza dell'immobile e alla conformità sia edilizia sia catastale dello stesso, si rimanda ai quesiti n. 4 e 6.

## - QUESITI

Compiuti i preliminari controlli, ai sensi dell'art. 173 bis del c.p.c., l'esperto provvede alla redazione della relazione di stima rispondendo ai quesiti come di seguito.

### 1) Identificazione del bene e formazione del lotto per la vendita



Il bene pignorato è individuato da n. 3 immobili a destinazione Opificio industriale e artigianale con spazi annessi, siti in zona periferica ad est del centro abitato del Comune di Bitetto (BA), facenti parte di un più ampio complesso industriale composto da più corpi di fabbrica, con accesso principale sia pedonale sia carrabile da strada pubblica interna al complesso denominata Via Federico Garcia Lorca (coordinate: 41.04010544425293, 16.756092309951786), tramite Strada Provinciale 67 per Bitritto (anche conosciuta come Via Bitritto, infatti è l'indirizzo catastale) e passando per Via Pablo Neruda, oltre ad accessi retrostanti.

L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione produttiva. Il grado di asservimento della zona è discreto relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc. L'accessibilità dell'area è discreta con una dotazione di parcheggi normale.

Il bene è porzione della Particella 2437 composta da n. 9 capannoni contigui coperti a volta, ed è costituito dalle ultime 5 campate ad est della Particella, precisamente:

- capannone posto al piano terra, composto da n. 3 campate destinate all'attività di lavorazione industriale, con annessi locali bassi nella parte posteriore a sud, addossati e comunicanti con il capannone stesso;

avente accesso autonomo da strada pubblica interna al complesso denominata Via Federico Garcia Lorca tramite n. 2 porte di ingresso a nord;

confini da nord a sud in senso orario:

strada pubblica interna al complesso denominata Via Federico Garcia Lorca, altra strada sterrata secondaria che porta sul retro, altra unità immobiliare sub. 8 per 2 lati;

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitetto (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 4

categoria D/1, rendita 4.237,50 euro, via Bitritto, piano T, intestati

- Proprietà 1/1;

- capannone posto al piano terra, composto da n. 1 campata destinata all'attività di lavorazione industriale, con annessi locali bassi comunicanti con il capannone stesso e terreno pertinenziale recintato di 637,60 mq circa (con entrostante pozzo artesiano non funzionante) nella parte posteriore a sud;

avente accesso autonomo da strada pubblica interna al complesso denominata Via Federico Garcia Lorca tramite una porta di ingresso principale pedonale a nord, oltre ad un cancello retrostante carrabile per i mezzi necessari all'attività;

confini da nord a sud in senso orario:

strada pubblica interna al complesso denominata Via Federico Garcia Lorca, altra unità immobiliare sub. 4 e altra strada sterrata secondaria che porta sul retro, strada sterrata secondaria, altra unità immobiliare sub. 10;

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitetto (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 8

categoria D/1, rendita 1.698,18 euro, via Bitritto, piano T, intestati

- Proprietà 1/1;

- capannone posto al piano terra, composto da n. 1 campata destinata all'attività di lavorazione industriale, con annessi locali bassi destinati a zona servizi con spogliatoi, 2

bagni, magazzino e disimpegno, capannone attiguo adibito a locale per attività produttive nella parte posteriore a sud, oltre a n. 2 soppalchi al piano primo, rispettivamente uno nell'angolo nord-est adibito ad uso ufficio in materiale metallico e l'altro nella parte posteriore a sud adibito ad uso deposito (sovrastante i locali bassi), entrambe con annesse scale di accesso;

avente accesso autonomo da strada pubblica interna al complesso denominata Via Federico Garcia Lorca tramite un portone di ingresso principale a nord, oltre ad un cancello retrostante a sud, entrambe carrabili per i mezzi necessari all'attività;

confini da nord a sud in senso orario:

strada pubblica interna al complesso denominata Via Federico Garcia Lorca, altra unità immobiliare sub. 8, altra strada sterrata secondaria che porta sul retro, altra unità immobiliare appartenente alla Particella 2437;

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitetto (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 10

categoria D/1, rendita 1.640,69 euro, via Bitritto, piano T-1, intestati

- Proprieta` 1/1.

ivi inclusa ogni altra adiacenza, pertinenza e dipendenza dell'immobile innanzi descritto.



Stralcio Ortofoto 2025 dal sito formaps.it  
<https://www.formaps.it/shared/map/e7c0998fa23e4fa4>

Si precisa che non si è ritenuto opportuno formare più lotti per la vendita.

Le unità immobiliari, collegate sia internamente sia nella parte retrostante, per la loro ubicazione e destinazione d'uso ad attività produttiva così come attualmente predisposte, costituiscono un LOTTO UNICO.

## 2) Descrizione del bene con caratteristiche oggettive

I **capannoni** pignorati, edificati negli anni '80 - '90, hanno esposizione su 2 lati opposti nord-sud e presentano struttura portante in c.a., costituita in fondazione da plinti e travi di collegamento, in elevazione da travi (circa 40 cm per 50 cm di altezza) e pilastri (circa 37 cm per 60 cm), il tutto poggiante su roccia calcarea compatta.

Le coperture dei capannoni sono a volta circolare ribassata, con tiranti Ø 22, costituite da nervature ad arco in c.a. poste ad interasse di 1,20 m circa e collegate alla sommità con un traverso in c.a.; tra le nervature ad arco poggiano delle tavelle dello spessore di 5 cm circa; superiormente alle tavelle è gettato in opera uno strato di calcestruzzo ed è realizzata l'impermeabilizzazione in asfalto.

Le tamponature perimetrali dei capannoni sono realizzate con muratura di tufo dello spessore di 40 cm e di altezza di 3,00 m; al di sopra delle tamponature sono realizzate ampie finestre a nastro di altezza di 2,00 m, che raggiungono la quota della trave perimetrale superiore di imposta delle volte; da questa partono ulteriori finestrature fino a raggiungere e chiudere l'intradosso delle volte.

Quindi, l'altezza interna fino all'appoggio delle volte è di 5,00 m mentre la freccia delle volte è di 2,10 m circa.

*RILEVAZIONI: dalle stesse foto allegate alla domanda di Sanatoria n. 7837/85, si evince che le dette ampie finestre di 2,00 m non sono state mai realizzate per i 2 capannoni d'angolo. Alla data del sopralluogo, come d'altronde si evince già dalle foto allegate alla successiva domanda di Sanatoria n. 69/95, si rileva che alcune delle finestre in questione originariamente realizzate sono state variate in muratura piena.*

Nella parte posteriore dei capannoni, a sud, sono stati realizzati dei **locali bassi** (oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria per ampliamento n. 7837/85 e 33/88) addossati e comunicanti con i capannoni stessi, con altezza utile interna di 2,70 m circa, fondazione continua in calcestruzzo con cordoli superiori, struttura portante parte in muratura di tufo e parte in blocchetti prefabbricati di cemento ed inerti (dello spessore di 25 cm per i tre lati non in comune con i capannoni), soffitto piano in c.a. con laterizi e travetti precompressi prefabbricati, tramezzature in laterizi.

L'intero bene è dotato dei seguenti impianti: impianto idrico-fognante; impianto elettrico; impianto di riscaldamento e condizionamento; impianto citofonico e telefonico; impianto antincendio.

*PRECISAZIONI: non è stato fornito progetto dell'impianto antincendio, né parere dei Vigili del Fuoco, che si raccomanda di eseguire/aggiornare nel rispetto delle normative vigenti.*

Per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti: pavimenti in battuto di cemento, rivestimenti in ceramica negli ambienti di servizio; porte interne in legno; portoni di accesso in lamiera metallica verniciata; finestre con profilati in ferro.

Inoltre, l'area scoperta pertinenziale annessa al **Sub. 8**, nella parte posteriore a sud del capannone industriale, presenta una recinzione in muratura con spessore 25 cm e altezza 3,00 m, oltre a cancello carrabile metallico.

Invece, per quanto riguarda il **Sub. 10**:

il capannone retrostante a sud, adibito a locale per attività produttive per un totale di 140,40 mq e attiguo a quello preesistente al piano terra ma realizzato successivamente, presenta struttura in profilati metallici, circa 5,70 m di altezza, copertura in pannelli autoportanti grecati a sandwich dello spessore di 35 mm;

il soppalco nell'angolo nord-est adibito ad uso ufficio in materiale metallico è a quota 2,60 m ed ha un'altezza interna di 2,30 m, mentre il soppalco nella parte posteriore a sud adibito ad uso deposito (sovrastante i locali bassi) è in muratura a quota 3,00 m circa ed ha un'altezza di 2,70 m circa, entrambe con annesse scale di accesso metalliche.

**In conclusione**, l'intero corpo di fabbrica risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, a parte il lieve ammaloramento dei prospetti sia alla base sia in sommità in corrispondenza delle travi, e la distribuzione planimetrica interna risulta razionale per la destinazione. Anche gli immobili sono in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, a parte le poche finiture mancanti. Sarebbe da eseguire un riordino generale e interventi ordinari di manutenzione, tra cui anche sostituzione di alcuni vetri alti rotti e inserimento di quelli mancanti, trattamento alle parti metalliche, concentrazione dei materiali da accatastare in aree dedicate.

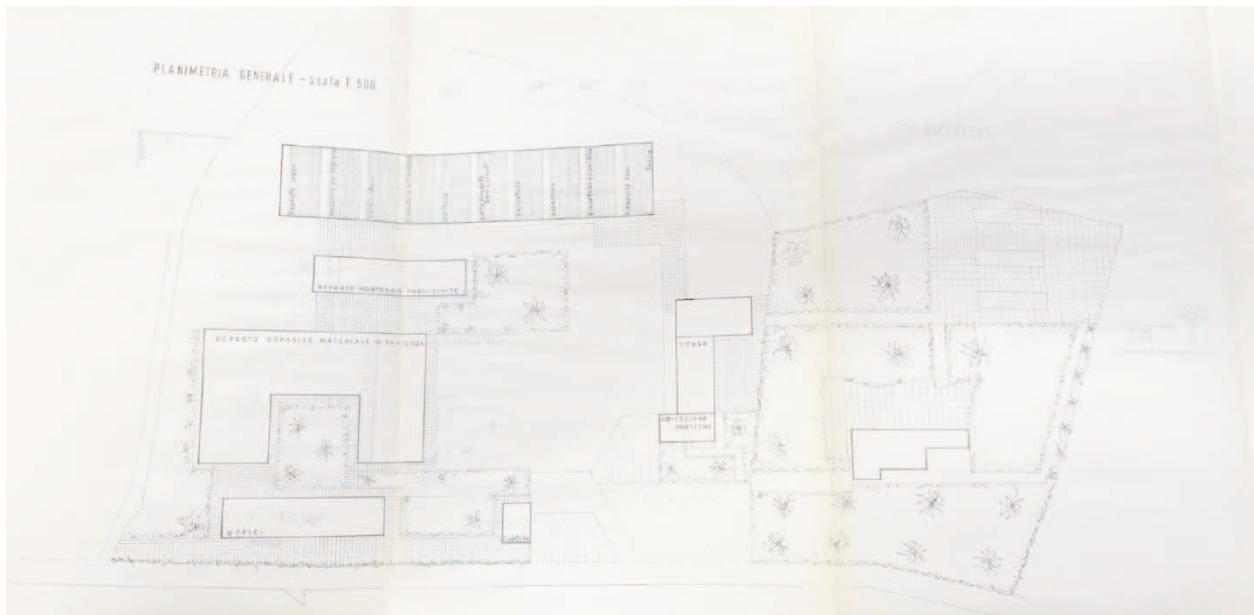
### 3) Data di inizio delle costruzioni

Non trattandosi di "...opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967...- art. 40 comma 2 Legge n. 47 del 28/02/1985", si rimanda al successivo quesito n. 4.

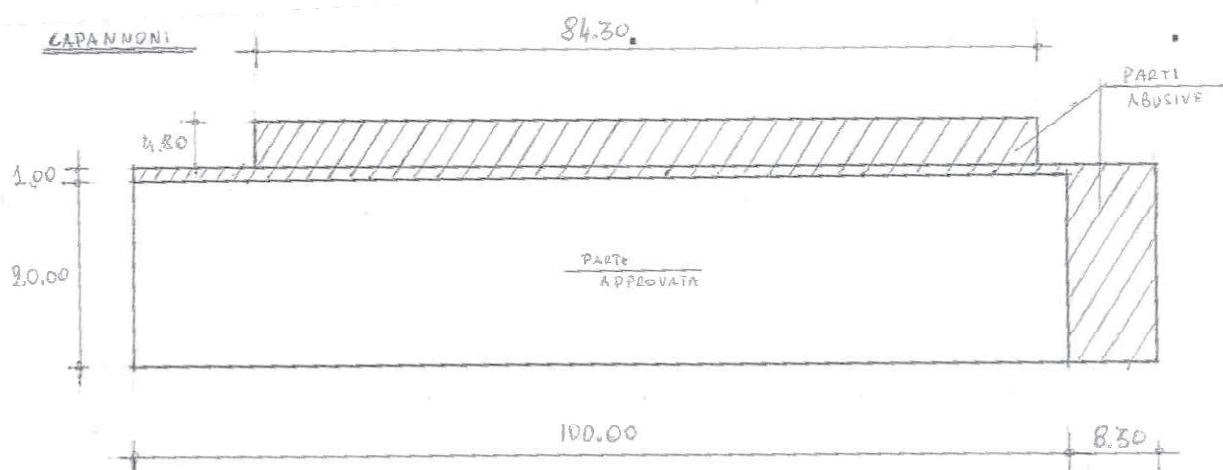
### 4) Accertamento della regolarità edilizia

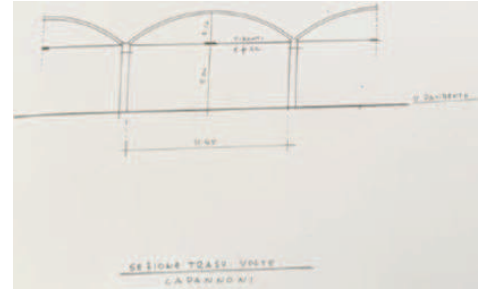
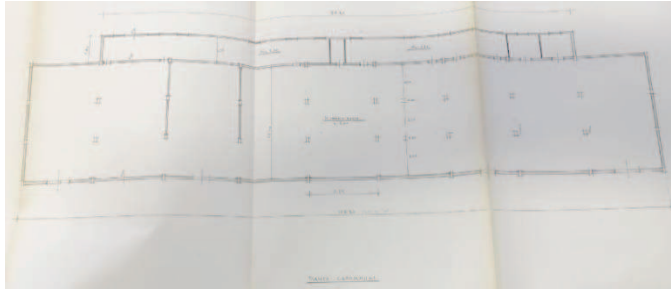
L'Esperto ha provveduto ad inviare via pec Richiesta di accesso agli atti al Servizio urbanistica ed edilizia del Comune di Bitetto (BA), accertando le pratiche edilizie (allegate alla presente) che hanno interessato gli immobili in oggetto, alcune già citate negli atti notarili di provenienza, di seguito elencate.

- **Nulla osta n. 66/63 rilasciato il 06/05/1964**, per la costruzione di un complesso industriale con viabilità interna privata per accesso sia dalla parte anteriore sia posteriore, costituito da:
  - capannoni per la lavorazione di legno e tubi, con struttura in cemento armato e solai latero-cementizi prefabbricati (*tra cui quelli oggetto della presente relazione*);
  - uffici, mensa, spogliatoi e abitazione del portiere, con struttura in muratura portante di tufo e solai latero-cementizi.



- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7837/85 e 33/88 rilasciata il 04/10/1988**, per opere edilizie abusive in ampliamento connesse con l'attività industriale, realizzate in difformità dalla costruzione originariamente approvata con Nulla osta n. 66/63 ed ultimate nel 1966, consistenti in:
  - ampliamento di n. 9 capannoni contigui e comunicanti internamente (*tra cui quelli oggetto della presente relazione*), per realizzazione di locali bassi nella parte posteriore a sud, addossati e comunicanti con i capannoni stessi;
  - ampliamento con cambio di destinazione d'uso di n. 1 stabile destinato a ufficio, deposito e servizi;
  - realizzazione di n. 1 cabina elettrica;
  - opere non quantificabili in termini di superficie o di volume.





- **Agibilità n. 7838/85 rilasciata il 17/10/1989.**
- **Autorizzazione Edilizia n. 5828/90 rilasciata il 17/07/1990**, per divisione del Fg. 17 P.IIa 2437 Sub. 5 da cui deriva l'attuale Sub. 8.

*RILEVAZIONI: dalla planimetria catastale del Sub. 8, usata come elaborato grafico del progetto approvato e allegata alla pratica, si evince realizzazione di recinzione all'area scoperta pertinenziale, con 2 cancelli di cui uno a sud e l'altro ad est per l'accesso posteriore alla detta area, nonché realizzazione di muri divisori dagli altri subb. e portone di accesso a nord resi necessari a seguito della divisione, il tutto non menzionato ma appunto riportato graficamente. Alla data del sopralluogo, si rileva che il cancello a sud non è stato mai realizzato.*



- **Autorizzazione Edilizia n. 1366/92** richiesta il **24/02/1992** e rilasciata in data **11/05/1992**, per frazionamento del Fg. 17 P.IIa 2437 Sub. 7 da cui deriva l'attuale Sub. 10.

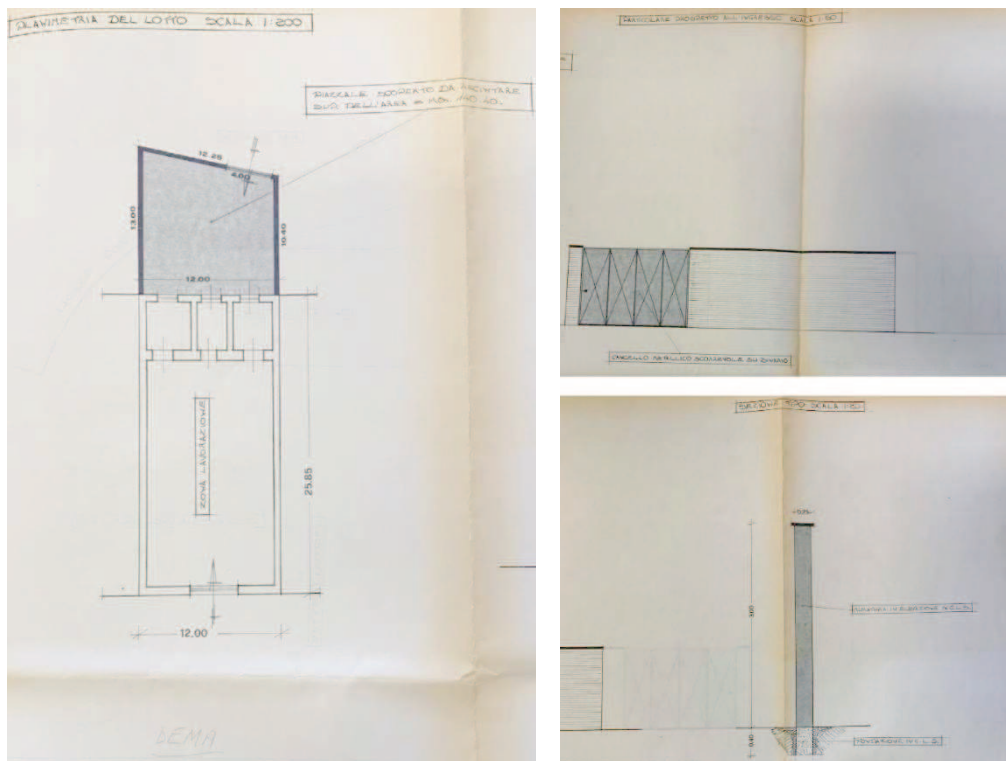
*PRECISAZIONI: dalla planimetria catastale del Sub. 10, usata come elaborato grafico del progetto approvato e allegata alla pratica, si evince realizzazione di muri divisori dagli altri subb. e portone di accesso a nord resi necessari a seguito della divisione, il tutto non menzionato ma appunto riportato graficamente.*

- **Certificato di Destinazione d'Uso** del Sub. 10, **attestata** dal Comune di Bitetto (BA) il **12/03/1992**, come "Opificio industriale composto da capannoni, uffici, deposito e servizi".
- **Autorizzazione Edilizia n. 1367/92** rilasciata in data **11/05/1992**, per la realizzazione di una recinzione stabile in calcestruzzo all'area scoperta pertinenziale annessa al Sub. 10 nella parte posteriore a sud del capannone industriale, per tentativi di furto e atti vandalici consistenti nella rottura delle vetrate sul retro, per un totale di 140,40 mq.

Caratteristiche della recinzione:

- muratura in elevazione di cls con spessore 25 cm e altezza 3,00 m;
- fondazione di cls con altezza 40 cm.

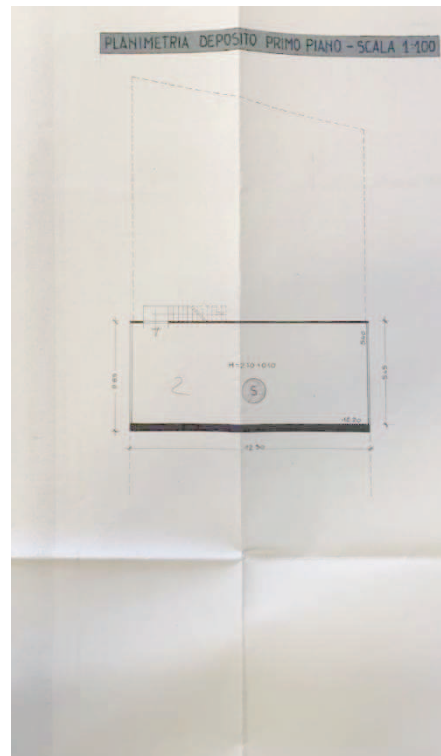
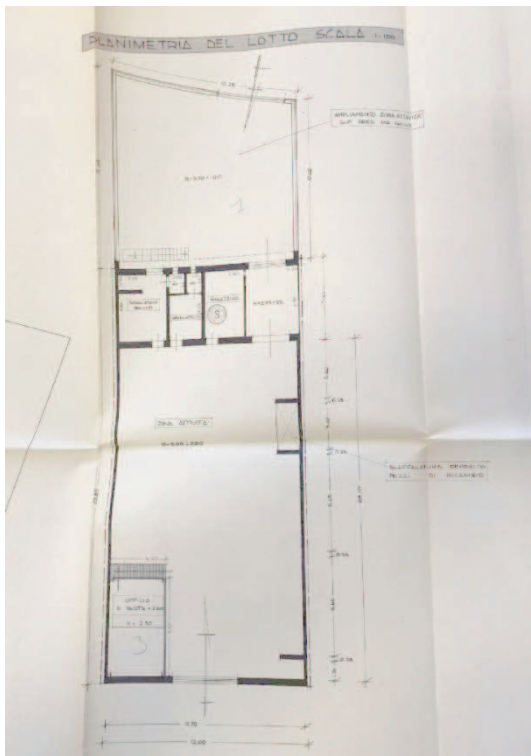
*PRECISAZIONI: dagli elaborati grafici del progetto approvato e allegati alla pratica, si evince inoltre realizzazione di un cancello metallico scorrevole su binario, di lunghezza 4,00 m per tutta l'altezza del muro di recinzione, per l'accesso posteriore alla detta area recintata, il tutto non menzionato ma appunto riportato graficamente.*

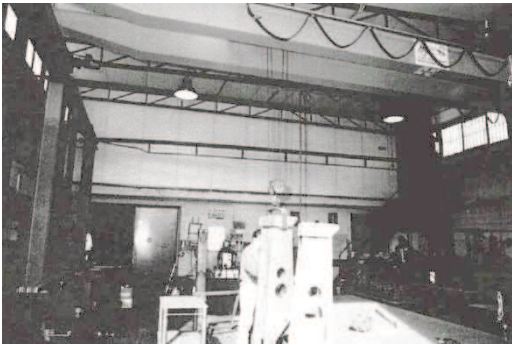


- **Comunicazione lavori interni n. 5374** del **31/07/1992**, per manutenzione ordinaria.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 rilasciata il 12/12/1995**, per opere edilizie abusive in ampliamento connesse con l'attività industriale, realizzate in difformità dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7837/85 e 33/88 ed ultimate nel mese di settembre 1992, facenti parte del capannone censito al Fg. 17 P.IIa 2437 Sub. 10 e consistenti in:
  - realizzazione di n. 2 soppalchi al piano primo, rispettivamente uno nell'angolo nord-est adibito ad uso ufficio in materiale metallico e l'altro nella parte posteriore a sud adibito ad uso deposito (sovrastante i locali bassi oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria per ampliamento n. 7837/85 e 33/88), entrambe con annesse scale di accesso, il tutto nell'ambito della stessa superficie del capannone esistente al piano terra;
  - chiusura dello spazio esterno scoperto retrostante a sud con struttura in profilati metallici, per realizzazione di capannone attiguo a quello esistente al piano terra, adibito a locale per attività produttive per un totale di 140,40 mq (stessa superficie recintata con Autorizzazione Edilizia n. 1367/92) e circa 5,70 m di altezza, il tutto coperto da pannelli autoportanti grecati a sandwich dello spessore di 35 mm.

*PRECISAZIONI: dal confronto tra i grafici allegati alla presente sanatoria e quelli allegati alle precedenti pratiche, si evince inoltre diversa distribuzione interna della zona servizi e magazzino al piano terra del capannone esistente, nonché diverse aperture sia verso l'interno del capannone stesso sia verso l'area retrostante chiusa, il tutto non menzionato ma appunto riportato graficamente.*





- **Agibilità n. 69 rilasciata il 20/02/1996.**

*PRECISAZIONI: si rilevano incongruenze minime nelle misurazioni presenti nelle diverse pratiche; inoltre, dalle ricerche effettuate non risulta sia stato rilasciato alcun ulteriore titolo abilitativo, anche se si precisa che nell'ultimo atto notarile di provenienza e di conseguenza nell'istanza di vendita e relativa relazione notarile, si cita già piccolo locale ad uso ufficio nel sub. 8, che difatti è stato realizzato come si vedrà di seguito ma non è né menzionato né rappresentato graficamente in alcun titolo abilitativo reperito.*

Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia utile relativa ad ogni immobile, si evidenziano le seguenti **realizzazioni effettuate in difformità.**

Il capannone censito al **Sub. 4** presenta:

- diversa distribuzione interna nella zona lavorazione della campata n. 1 di 3, confinante con il sub. 8, per realizzazione di ingresso compartimentato a nord, dal quale si accede a disimpegno di collegamento interno tra i subb. 8 e 4, oltre che a delle scale che conducono ad un sovrastante soppalco realizzato (in realtà in disuso ed inaccessibile);
- adiacenti a questo ingresso compartimentato realizzato vi sono, inoltre, n. 2 depositi sempre nella superficie della campata n. 1 ma accessibili dalla campata n. 2;
- realizzazione di porta tagliafuoco di collegamento tra campata n. 1 e n. 2 in muratura divisoria realizzata tra le zone lavorazione delle campate;
- realizzazione di portone di collegamento all'area esterna recintata del sub. 8.

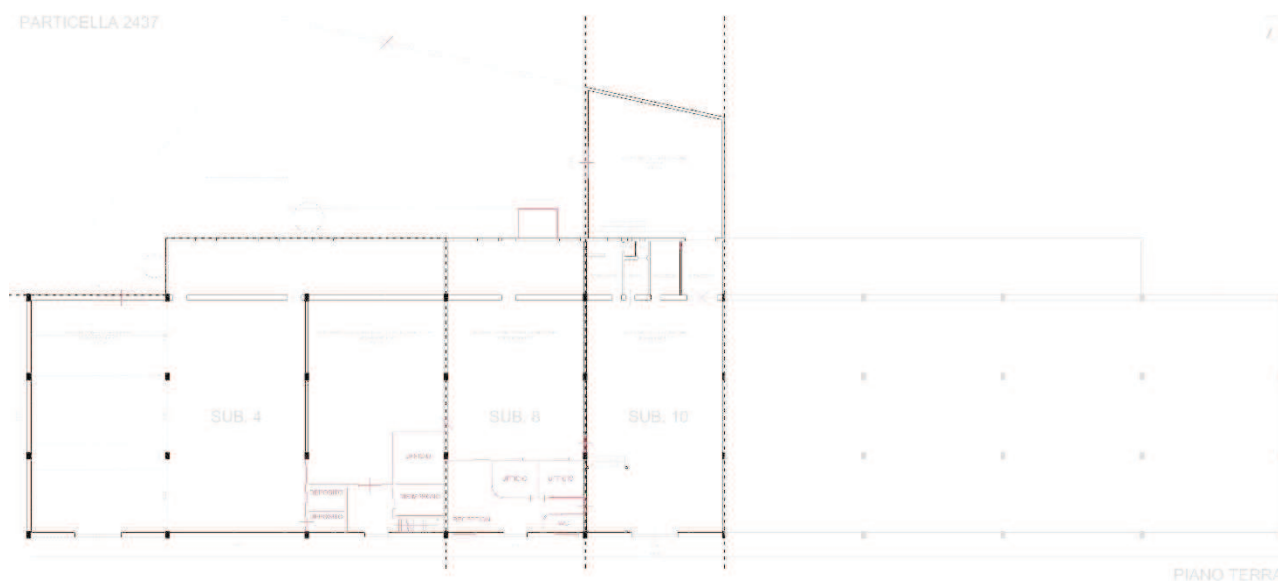
Il capannone censito al **Sub. 8** presenta:

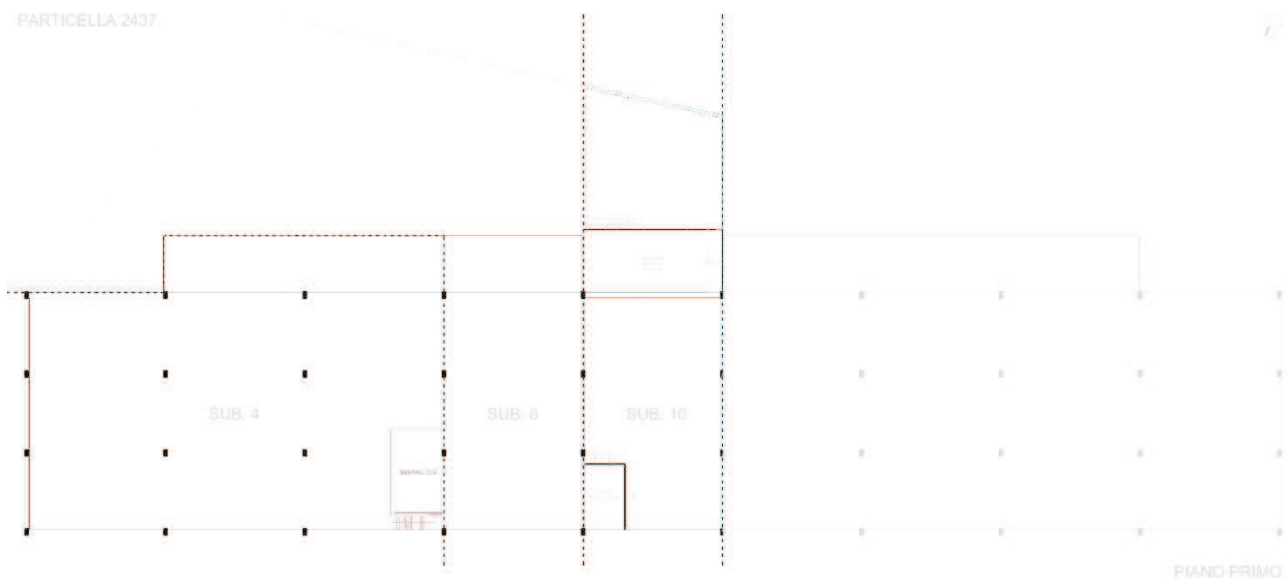
- modifiche prospetto nord, per realizzazione di n. 2 finestre alte;

- diversa distribuzione interna nella zona lavorazione, per realizzazione di ambiente controsoffittato all'ingresso a nord, destinato a reception con bagno e n. 2 uffici, nonché separato dalla vera e propria zona lavorazione tramite porta tagliafuoco;
- in questo ambiente realizzato vi sono, inoltre, n. 2 porte interne verso il sub. 4, una realizzata proprio per collegare internamente i subb. 8 e 4 e quindi accesso ad un disimpegno tra i subb., l'altra di accesso ad un 3° ufficio ricavato da un vano accorpato al sub. 8 dal sub. 4, oltre ad altra porta interna verso il sub. 10 realizzata per collegare direttamente i subb. 8 e 10;
- realizzazione di altro collegamento del sub. 8 al sub. 4 tramite apertura varco in muratura divisoria tra le zone lavorazione dei subb.;
- realizzazione di porta tagliafuoco di collegamento tra sub. 8 e sub. 10 in muratura divisoria tra le zone lavorazione dei subb.;
- nell'area esterna recintata, si rileva: mancata realizzazione di cancello a sud; n. 2 silos di aspirazione trucioli di legno e segatura, di cui uno in disuso; vano tecnico in muratura e tettoie, il tutto addossato ai locali bassi; collegamento al sub. 10 e 4.

Il capannone censito al **Sub. 10** presenta:

- realizzazione di porta tagliafuoco di collegamento tra sub. 8 e sub. 10 in muratura divisoria tra le zone lavorazione dei subb., oltre a porta interna tra l'ambiente controsoffittato realizzato all'ingresso a nord del sub. 8 e lo spazio sotto il soppalco a nord-est del sub. 10
- mancata realizzazione di porta divisoria tra zona lavorazione e disimpegno verso sud
- realizzazione di portone di collegamento all'area esterna recintata del sub. 8





RILIEVO DIFFORMITA' in rosso

### **Premesso che:**

*“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione ... o da quello ... che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio ...”, presumendo “... la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”, così come stralciato dall'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001.*

Le INCONGRUENZE rilevate, invece, nelle *“rappresentazioni progettuali”* delle pratiche edilizie che si sono susseguite, oltre alle diverse misurazioni presenti nelle stesse pratiche, possono rientrare nelle *“tolleranze costruttive”* che, *“non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze”*, così come stralciato dall'art. 34-bis del DPR 380/2001.

*“Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”*, ai sensi dell'art. 32 comma 2 del DPR 380/2001.

*“La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità”*, ai sensi dell'art. 64 comma 1 del DPR 380/2001.

Tanto premesso, si è effettuato il controllo presso l'ufficio tecnico del Comune della **possibilità di sanatoria** delle effettive DIFFORMITÀ realizzate rispetto all'ultima pratica edilizia utile relativa ad ogni immobile, e dal confronto con lo stesso ufficio è emerso quanto segue.

- La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori per gli interventi di manutenzione straordinaria 'leggera' eseguiti, che riguardano diversa distribuzione degli

spazi interni e frazionamento/accorpamento delle unità, comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 €, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001.

- Per gli interventi di modifica del prospetto, il rilascio di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo minimo di 516 €, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001.

- Per quanto attiene, invece, la realizzazione di n. 2 silos, vano tecnico in muratura e tettoie nell'area esterna recintata del Sub. 8, nonché di un soppalco nell'ambito della superficie coperta del Sub. 4, la valutazione circa la possibilità di sanare gli abusi riscontrati deve partire in riferimento alle NTA specifiche della zona in cui l'immobile ricade e al Regolamento Edilizio del comune.

Come riportato al quesito n. 5, il cespite ricade in "Contesto produttivo riveniente dal PRG vigente – CP.T", ex zona D1 del DM 68/1444, normato dall'Art. 33.3/S e 12.5/P delle NTA.

L'unico parametro da rispettare è il Rapporto di Copertura - Rc, in merito alla realizzazione di n. 2 silos, vano tecnico in muratura e tettoie nell'area esterna recintata del Sub. 8, per cui si rileva che:

il lotto ha un'estensione di circa 946,60 mq

il limite di copertura massimo consentito del lotto è di  $946,60 \text{ mq} * 50\% = 473,30 \text{ mq}$

la superficie del cespite in oggetto è pari a circa 413 mq, dove

309 mq circa è la parte assentita

8 mq circa è la parte abusiva di silos

9 mq circa è la parte abusiva di vano tecnico

87 mq circa è la parte abusiva di tettoie

la superficie del cespite in oggetto pari a circa 413 mq è inferiore al limite di copertura pari a circa 473,30 mq

ne consegue che il Rapporto di Copertura è rispettato, pertanto silos, vano tecnico e tettoie realizzati in assenza di titolo sono sanabili.

In merito alla realizzazione di un soppalco nell'ambito della superficie coperta del Sub. 4, il Regolamento Edilizio del comune riporta che nei locali di categoria A2, in cui rientra l'immobile in oggetto in quanto destinato ad attività artigianale/produttiva, sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 50 % del locale/vano stesso, con altezza minima netta al di sotto del soppalco pari a mt 3,00 in caso di attività produttiva/commerciale, e con altezza minima al di sopra del soppalco pari a mt 2,70. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito.

Per cui si rileva che:

la superficie del locale/vano in cui è stato realizzato il soppalco è pari a circa 250 mq

il limite di superficie soppalcabile massimo consentito è di  $250 \text{ mq} * 50\% = 125 \text{ mq}$

la superficie del soppalco è pari a circa 33 mq ed è inferiore al limite di circa 125 mq

ne consegue che il soppalco realizzato in assenza di titolo è sanabile.

L'altezza interna inferiore a 2,40 m, però, fa sì che il soppalco possa essere usato solo come deposito.

Verificata la possibilità di sanatoria, secondo il Regolamento Edilizio, gli interventi così descritti sono ascrivibili alla tipologia degli interventi di nuova costruzione e pertanto realizzati in assenza di permesso di costruire, per cui si può richiedere l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui rilascio è subordinato a:

verifica di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

pagamento, a titolo di oblazione, del contributo (commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, art. 16) in misura doppia.

Inoltre, trattandosi di interventi anche strutturali ed essendo in zona sismica 3, fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, necessitano del deposito del progetto strutturale, di cui all'art. 93 del DPR 380/2001.

Pertanto, il deposito del progetto strutturale è anche propedeutico al rilascio del "permesso in sanatoria" ovvero all'accertamento di conformità di cui all'art. 36, e solo in seguito verranno quantificati dall'ente preposto i costi di sanatoria delle opere strutturali.

Per quanto riguarda i costi di sanatoria edilizia, non essendo espressamente specificato il costo di costruzione per la destinazione produttiva, si considera solo il doppio degli oneri di urbanizzazione per le costruzioni industriali e artigianali (Tabella 2 in vigore dal 11/06/2019), che secondo la classe di attività per n. 10 addetti dichiarati attualmente per mq di superficie coperta a piano, in ampliamento, è così calcolata:

Contributo Urbanizzazioni Primarie:  $0,61 \text{ €/mq} * 137 \text{ mq} = 83,57 \text{ €}$

Contributo Urbanizzazioni Secondarie:  $0,30 \text{ €/mq} * 137 \text{ mq} = 41,10 \text{ €}$

Totale =  $124,67 \text{ €} * 2 = 249,34 \text{ €}$

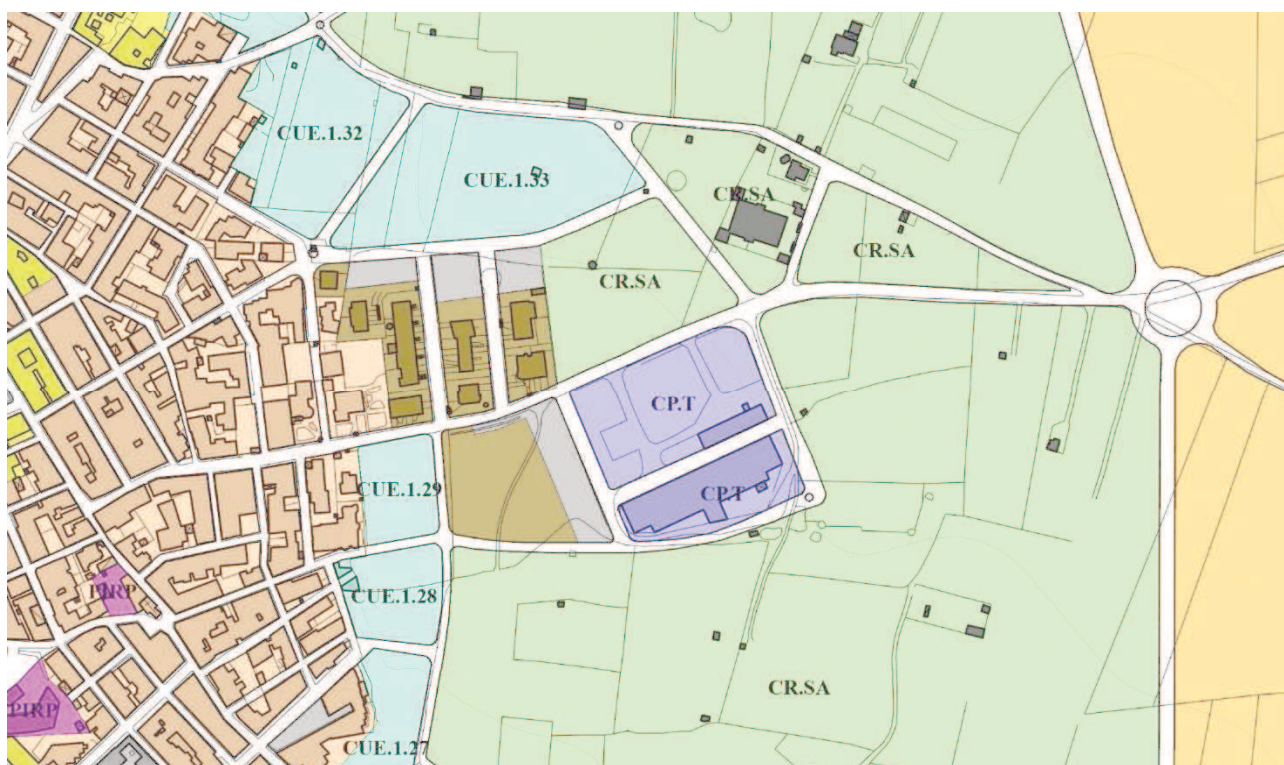
**In conclusione**, si stimano i costi totali di regolarizzazione di tutte le difformità rilevate in:

- 1.000,00 € a titolo di sanzione pecuniaria per la diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento/accorpamento delle unità;
- 516,00 € a titolo di oblazione minima per la modifica del prospetto;

- 249,34 € a titolo di oblazione per gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire;
- 6.000,00 € per il compenso professionale del tecnico da incaricare della redazione e presentazione della sanatoria sia edilizia sia strutturale, comprensivo di sopralluogo, rilievo, elaborati descrittivi/grafici.

## 5) Urbanistica

Non trattandosi di terreni, non si è allegato il relativo certificato di destinazione urbanistica, ma si riportano comunque i dati urbanistici: il Comune di Bitetto (BA) è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato definitivamente con DCC n. 14 del 31/07/2012 e variato in ultimo per adeguamento al PPTR con DCC n. 24 del 05/07/2021.



Stralcio Elaborato grafico PUG dal sito del Comune di Bitetto – PS.7 Carta dei contesti \_5000  
<https://www.halleyweb.com/bitetto/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/6>

Ad oggi il complesso è individuato nel "**Contesto produttivo riveniente dal PRG vigente – C.P.T**", ex zona D1 del DM 68/1444, normato dall'Art. 33.3/S e 12.5/P delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), come riportato di seguito.

### **Art.33.3/S** - C.P.T Contesto produttivo riveniente dal PRG vigente

1. Sono i contesti con destinazione per attività produttive riveniente dal PIP approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 09.09.1999.

2. I C.P.T sono destinati alle attività produttive secondo la definizione del comma i) dell'art.1 del DPR 160/2010, ovvero "le attività di produzione di beni e servizi" e nello specifico:

- le attività produttive legate alla trasformazione del prodotto agricolo;
- le attività commerciali (subordinate all'approvazione del Documento Strategico del commercio ai sensi dell'art.12 della LR n.24/2015 e alla verifica della dotazione dei relativi standard urbanistici ai sensi dell'art.5 del DM n.1444/68) con l'esclusione di attività al dettaglio con una superficie di vendita inferiore a 250 mq (dimensione degli esercizi di

vicinato secondo il comma 5 dell'art.16 della lr 24/2015) ivi comprese le attività di esclusiva somministrazione di alimenti e bevande;

- le **attività artigianali**;
  - i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge".
3. Nel CP.T, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Unità operativa minima:  $U_m = 2.000 \text{ mq}$ , articolabile in sub-lotti aventi dimensione minima pari a  $500 \text{ mq}$ ;
  - $R_c$  - Rapporto massimo di copertura: =  $50 \%$  di  $U_m$ ."

**"Art. 12.5/P** - CP.T Contesto produttivo riveniente dal PRG vigente

1. Nei CP.T gli interventi disciplinati nel PUG/S devono, rispettare i seguenti parametri.

- $H$  - Altezza massima del fabbricato: =  $m 8,00$  (o secondo quanto previsto dalla DCC n.17/2001);
- $D_c$  - Distanza dai confini dei lotti: =  $5,00 \text{ m}$ ;
- $D_f$  - Distacco tra i fabbricati: = uguale o maggiore di  $10,00 \text{ m}$ , qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza;
- $D_s$  - Distanza dalla strada: = non inferiore a  $10,00 \text{ m}$ ;
- $S_{pp}$  - Superficie permeabile in modo profondo:  $> = 25\%$  di superficie del lotto;
- $U_S$  - Urbanizzazioni secondarie  
attività industriali/artigianali  
 $U_S$  art 5 DM 1444/68 =  $10\%$  superficie del lotto, con la possibilità di realizzare parcheggi interrati;  
 $U_S$  legge 122/89 =  $1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$  di volumetria a realizzarsi, con la possibilità di realizzare parcheggi interrati;

...omissis...

2. Nella sagoma del fabbricato è consentita la realizzazione di una unità abitativa per lotto da destinare a residenza per il proprietario o per il personale di custodia, con superficie utile massima di  $95 \text{ mq}$ , oltre la volumetria per la produzione insediabile.

...omissis...

4.1. I CP.T, rivenienti dal PRG vigente e **ubicati sulla via per Bitritto**, gli interventi disciplinati nel PUG/S devono, rispettare i seguenti parametri.

- Superficie da cedere al Comune  $> = 20\%$  della  $M_{mi}$ ;
- Superficie coperta: definita dal PUE;
- Superficie permeabile del comparto dovrà essere pari almeno al  $20\%$  della superficie territoriale Totale;
- Altezza max (salvo costruzioni speciali) =  $8,0 \text{ m}$ ;
- $D_c$  = distanza minima dai confini =  $5,0 \text{ m}$ ;
- $D_f$  = distacco tra fabbricati = uguale o maggiore di  $10,0 \text{ m}$ , qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza;
- $D_s$  = distacco dalle strade: non inferiore a  $10,0 \text{ m}$ ;
- Parcheggi =  $1/10 \text{ mq}/\text{mc} + 10 \text{ mq}$  x addetto."

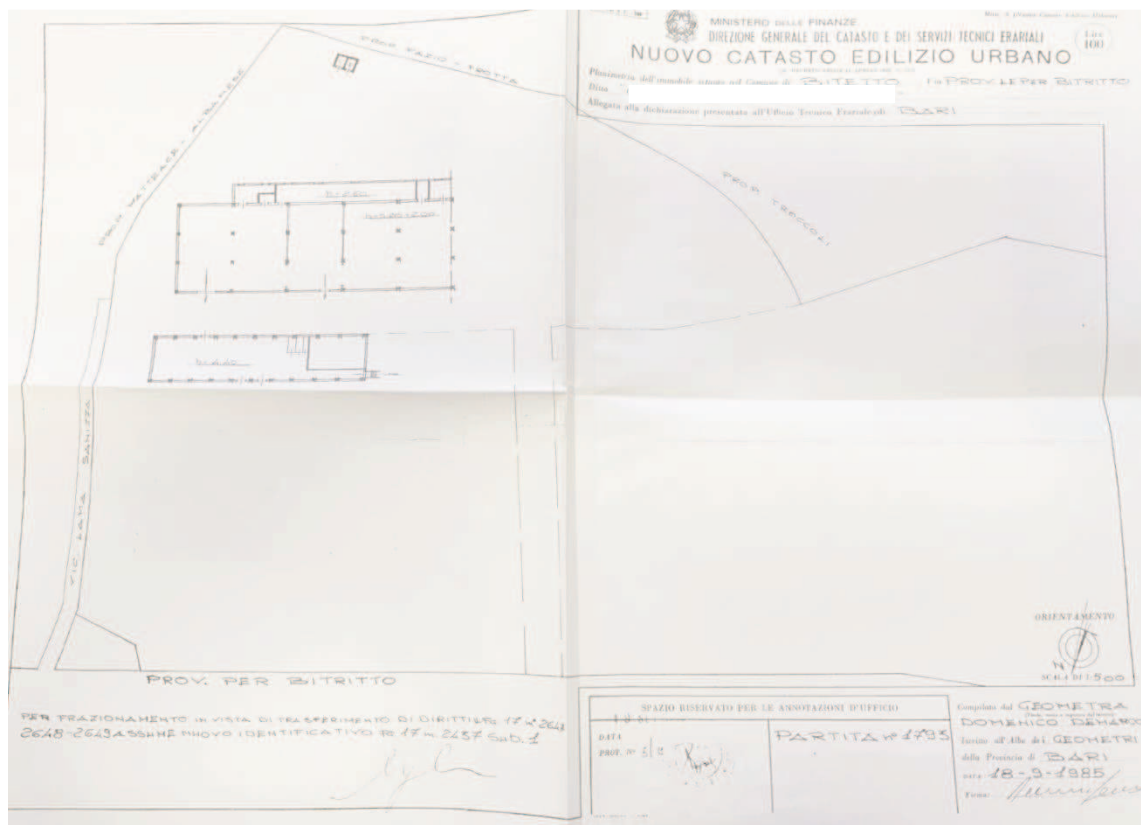
## 6) Identificazione catastale dell'immobile

Come anticipato al paragrafo "Dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, e relativi estratti", l'Esperto ha proceduto alla ricostruzione dei dati catastali storici mediante l'analisi delle variazioni che si sono susseguite fino all'attuale identificazione dei beni, in relazione ai titoli edilizi. Si riporta, pertanto, tutta la documentazione catastale, fornita e reperita, relativa agli immobili pignorati, evidenziati in rosso negli elaborati generali.

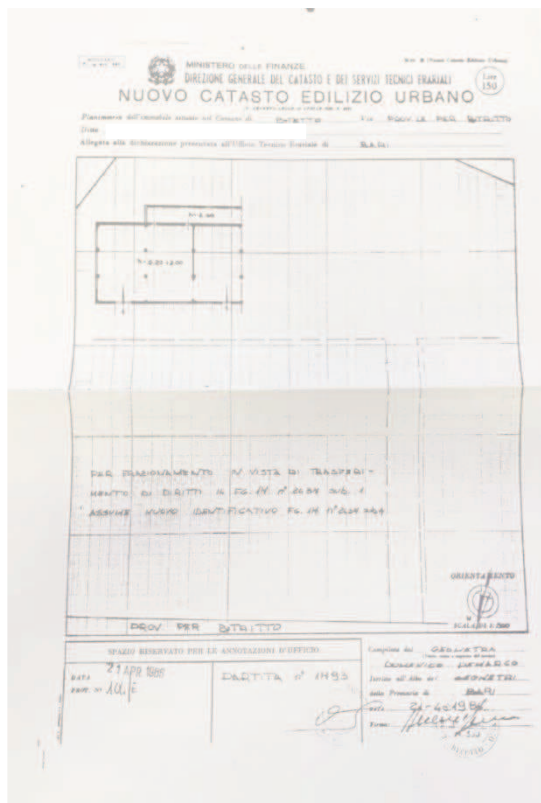


Estratto di mappa catastale attuale Foglio 17 Particella 2437

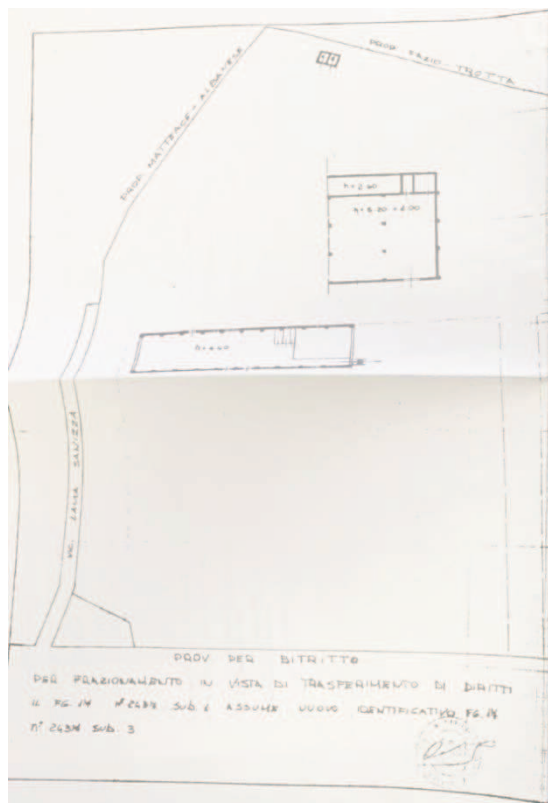
- Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 4: deriva dal frazionamento nei Subb. 3 e 4 dell'originario Sub. 1, effettuato il 21/04/1986.



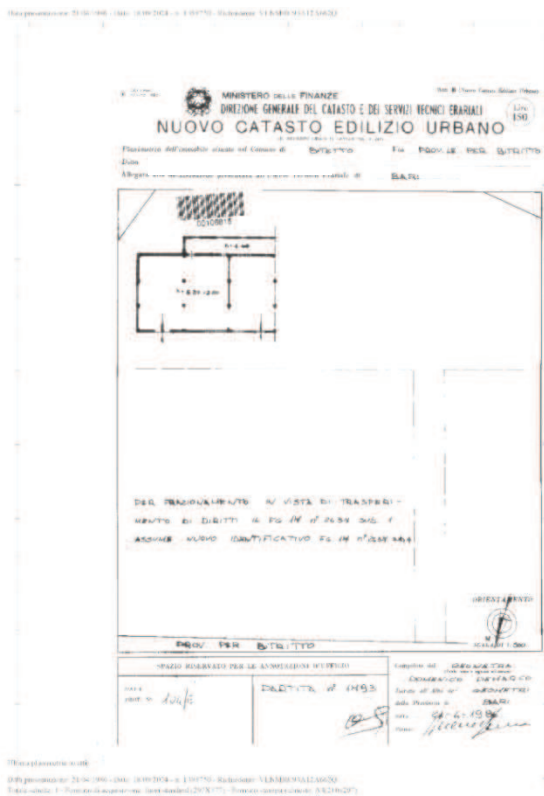
Originario Sub. 1 - frazionato come di seguito



Sub. 4



Sub. 3



Ultima planimetria in atti Sub. 4

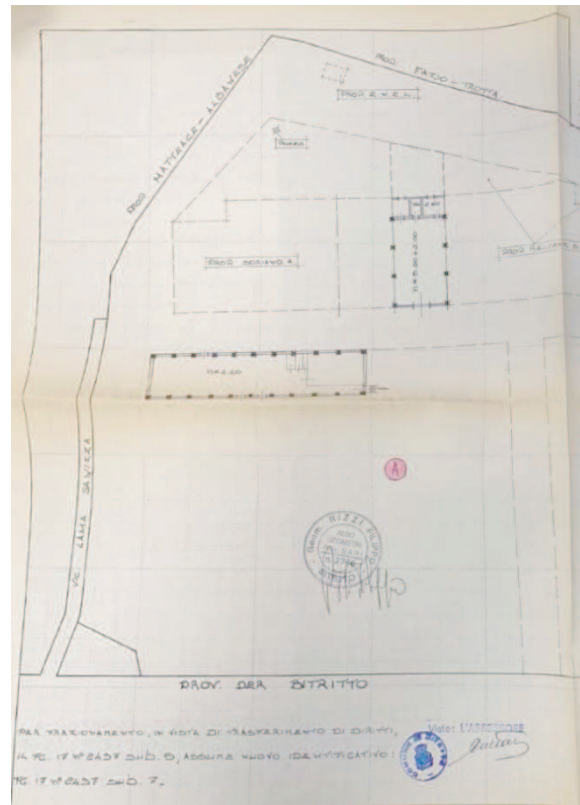
A livello planimetrico catastale, il Sub. 4 è attualmente identificato da un capannone a 3 campate, con annessi locali bassi nella parte posteriore a sud e n. 2 accessi principali a nord.

- Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 8: deriva dalla divisione, tramite realizzazione di muro interno, nei Subb. 7 e 8 del Sub. 5 (derivante a sua volta dal Sub. 3), effettuata il

16/07/1990 a seguito di richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 5828/90 rilasciata il 17/07/1990.



Sub. 8



Sub. 7



Ultima planimetria in atti Sub. 8

A livello planimetrico catastale, il Sub. 8 è attualmente identificato da un capannone ad 1 campata, con annessi locali bassi e terreno pertinenziale recintato con entrostante pozzo artesiano nella parte posteriore a sud, oltre ad accesso principale pedonale a nord e carrabile posteriore per i mezzi necessari all'attività.

- Foglio 17 Particella 2437 Subalterno 10: deriva dal frazionamento nei Subb. 9 e 10 del sub. 7 (derivante a sua volta dal Sub. 5), effettuato il 24/02/1992 a seguito di richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 1366/92 e n. 1367/92 rilasciate entrambe in data 11/05/1992.

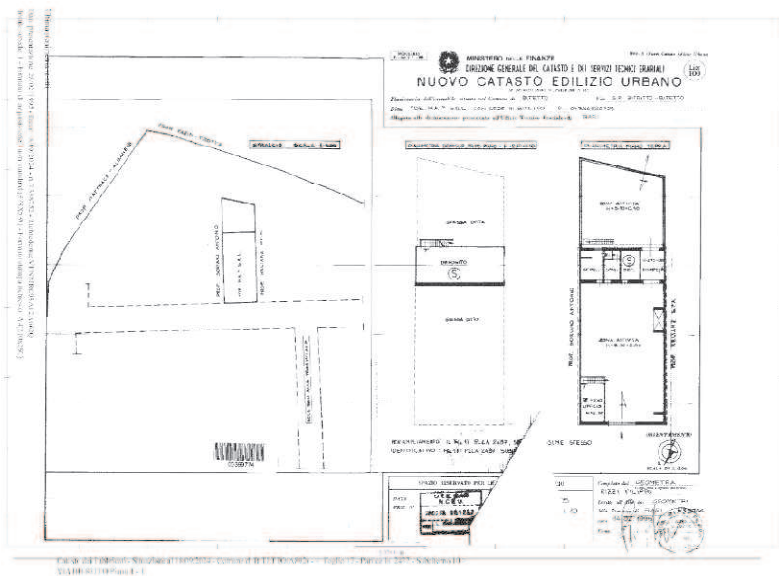
In seguito ad ulteriore Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 rilasciata il 12/12/1995, il Sub. 10, dapprima dislocato solo al piano terra, è stato definitivamente variato per ampliamento in data 28/02/1995, con l'aggiunta di n. 2 soppalchi al piano primo e chiusura del terreno pertinenziale a sud.



Sub. 10 - 1992



Sub. 10 - 1995



Ultima planimetria in atti Sub. 10

A livello planimetrico catastale, il Sub. 10 è attualmente identificato da un capannone principale ad 1 campata, con annessi locali bassi e capannone attiguo nella parte posteriore a sud, n. 2 soppalchi al piano primo, oltre ad accesso principale a nord e retrostante a sud entrambe carrabili per i mezzi necessari all'attività.

Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nelle ultime planimetrie in atti, si evidenziano le difformità già rilevate al quesito n. 4.

**In conclusione**, sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto per tutto quanto rilevato, da effettuarsi però solo in seguito alla regolarizzazione edilizia di cui al quesito n. 4, relative sia alle planimetrie catastali sia alla presentazione dell'elaborato planimetrico mancante, per un costo di 2.000,00 €.

Sanate le difformità riscontrate, edilizie e catastali, sarà possibile redigere l'APE.

## **7) Accertamento dell'intestazione degli immobili**

L'Esperto ha appurato che, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata [REDACTED] era intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza ad un atto regolarmente trascritto, e precisamente:

dei diritti di piena proprietà, pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott.ssa Cinquepalmi Amelia, Notaio in Bari, del 31/07/2003 rep. 4680, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/08/2003 al n. 27273 di formalità.

Si esclude la separazione in natura e la divisione degli immobili in porzioni.

## **8) Provenienza dei beni immobili**

Si riporta, come da Certificazione notarile sostitutiva fornita, l'esatta provenienza dei beni immobili pignorati mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

- Ipoteca volontaria n. 6654 del 26/05/2007 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI – TERRA DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Palo Del Colle (BA), (domicilio ipotecario eletto: Corso Garibaldi n.49/51 – Palo Del Colle) e contro: [REDACTED] per Euro 520.000,00 di cui Euro 260.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 5 anni 11 mesi 22 giorni, come da Atto Notarile pubblico Dott. Capriulo Francesco Raffaele, Notaio in Conversano, in data 24/05/2007 rep. 5024/3068.

- Ipoteca legale n. 4797 del 12/05/2011 favore: Equitalia E.TR. S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio ipotecario eletto: Via Re David 195 - Bari) e contro: [REDACTED] per Euro 49.840,70 di cui Euro 24.920,35 per capitale, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), Pubblico Ufficiale: EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede Cosenza, in data 06/05/2011 rep. 397/1411.

- Pignoramento Immobiliare n. 23360 del 19/06/2024 favore: BCC NPLS 2018-2 SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VISEB SRL X AVV. TOMMASO RUCCIA X DOVALUE SPA – PERUGIA - VIA G.B. PONTANI N°14) e contro: [REDACTED]



Destinazione	Piano	Superficie lorda (metri quadri)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (metri quadri)
Sub.4-Capannone	T	752	100%	752
Sub.4-Accessori	T	118	100%	118
Totale Sub.4				870
Sub.8-Capannone	T	250	100%	250
Sub.8-Accessori	T	59	100%	59
Sub.8-Area scoperta	T	637,6	10%	64
Totale Sub.8				373
Sub.10-Capannone	T	250	100%	250
Sub.10-Accessori	T	59	100%	59
Sub.10-Capannone retro	T	140,4	100%	140
Sub.10-Ufficio su soppalco	I	10	100%	10
Sub.10-Deposito su soppalco	I	70	50%	35
Totale Sub.10				494
Totale LOTTO UNICO				1737

Si precisa che i dati di consistenza sono stati desunti dalla documentazione grafica in nostro possesso, opportunamente riportata in scala a seguito di misurazioni a campione effettuate in loco alla data del sopralluogo.

Ai fini del computo della superficie utile, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo, così come stralciato dall'art. 34-bis comma 1-ter del DPR 380/2001.

## 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

*(riferimento: ABI - Linee guida per la valutazione degli immobili del 06/12/2024, adeguate agli standard internazionali ed europei di valutazione, oltre che agli interventi legislativi e regolamentari a partire dal Regolamento 575/2013/UE e s.m.i.)*

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile, come nel caso in oggetto.

Il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto comunque simili.

Descrizione comparabili	Prezzo unitario (€/mq)	Piano	Ubicazione	Taglio dimensionale	Stato manutentivo	Dotazione impiantistica	Trattativa	Prezzo corretto (€/mq)
Capannone sito a Modugno, Strada Provinciale Andriese-Coratina Sup. comm. 680 mq Prezzo richiesto 480.000,00 € ( <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/119661600/">https://www.immobiliare.it/annunci/119661600/</a> )	705,88	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	0,90	516,02
Capannone sito a Modugno, Via delle Petunie Sup. comm. 1849 mq Prezzo richiesto 1.950.000,00 € ( <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/113156165/">https://www.immobiliare.it/annunci/113156165/</a> )	1054,62	1,00	0,90	1,00	0,85	0,85	0,90	617,19
Capannone sito a Modugno, Via delle Violette 12 Sup. comm. 2341 mq Prezzo richiesto 1.804.000,00 € ( <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/104309019/">https://www.immobiliare.it/annunci/104309019/</a> )	770,61	1,00	1,00	1,10	0,90	0,90	0,90	617,95
Valore unitario medio (€/mq)								583,72

Gli aggiustamenti del prezzo unitario sono effettuati mediante coefficienti correttivi, esplicitati di seguito.

- Coefficiente di piano: tiene conto delle maggiori o minori appetibilità e funzionalità di un piano rispetto ad un altro.
- Coefficiente di ubicazione: tiene conto delle caratteristiche che rendono maggiormente appetibile una zona rispetto ad un'altra (ubicazione in zone centrali e/o di pregio, in contesti urbani dotati di infrastrutture e servizi).
- Coefficiente di taglio dimensionale: valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato; tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima.
- Coefficiente di stato manutentivo: tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi strutturali e di finitura.

- Coefficiente di dotazione impiantistica: tiene conto dello stato generale degli impianti e della classe energetica.
- Coefficiente di transazione: rappresenta il divario tra domanda e offerta "accettata"; si è applicato uno sconto del 10% per la trattativa di mercato.

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru.

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

Inoltre, per la specifica tipologia, quale capannone produttivo, si è attentamente considerato il legame tecnico-funzionale con il fondo di appartenenza e l'azienda che utilizza il fabbricato; non si è tenuto conto dei beni mobili non riconducibili alla componente immobiliare e quindi non suscettibili di ipoteca.

Quindi, dall'analisi dei dati del mercato di zona reperiti dalle agenzie immobiliari on line anche nei comuni limitrofi, si determina il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima in 583,72 €/mq.

Moltiplicandolo per la superficie commerciale, si ottiene un valore complessivo di 1.013.921,64 €, arrotondato a 1.014.000,00 €.

### 3 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito, si applica la riduzione del valore di mercato per:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, pari a 152.100,00 €;
- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale pari, a 9.765,34 €.

**In conclusione**, il prezzo base di vendita del bene pignorato è determinato in 852.134,66 €, arrotondato a **852.000,00 €**.

#### **11) Lotti per gruppi omogenei**

Per la natura degli immobili, non si è ritenuto opportuno formare lotti per gruppi omogenei e procedere all'eventuale relativo frazionamento catastale.

#### **12) Stato di possesso del bene**

Il Giudice richiede di accertare lo stato di possesso del bene, e come anticipato, in sede del primo accesso al bene pignorato vi era il Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della "[REDACTED]", il quale ha dichiarato che l'attività di "[REDACTED]"

, esercitata all'interno dell'immobile, è in stato attiva con n. 10 addetti attuali dichiarati.

Infine, non si è rilevata la sussistenza di eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

### **13) Accertamento in merito a procedura espropriativa per pubblica utilità**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **14) Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica**

Quanto richiesto dal quesito risulta in allegato alla presente.

### **15) Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita)**

L'Esperto ha provveduto 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, in allegato alla presente.

### **16) Versione della perizia per la protezione dei dati personali**

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 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, risulta in allegato alla presente.

### **17) Check list**

L'Esperto ha altresì allegato alla presente la check list (il cui modulo excel è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.

## **- CONCLUSIONI**

Si deposita la presente perizia di stima/relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica, unitamente alla nota specifica delle competenze (*istanza di liquidazione in word con allegati i prospetti di calcolo generati dall'applicativo excel, il tutto reperibile sul sito del Tribunale*), ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita.

A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e

come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati.

Inoltre, l'Esperto invia copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Si precisa che il fondo spese di 500,00 €, da versarsi a cura del creditore procedente e come assegnato all'Esperto dal G.E. al punto IV) del DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. di nomina, non è stato versato.

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bari, 22/04/2025

Ing. Luciana Valente

(firma dell'esperto)

- **ALLEGATI**

Atti di provenienza

Documentazione catastale

Certificati anagrafici

Documentazione edilizia e urbanistica

Documentazione fotografica

Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita)

Versione della perizia per la protezione dei dati personali

Check list

Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Nota specifica delle competenze