

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**

In danno di:

Giudice delegato: **dott.ssa PASCULLI**

R.G.: **1158/14**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**, con sede in Matera, c.f. 00604840777, il giudice delegato **dott.ssa Rosa PASCULLI** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, tel./fax 080.4622503, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it, la quale prestava giuramento di rito nell'udienza del 29 settembre 2015. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione, strutturata per risposta puntuale ai quesiti numerati nel *Verbale di giuramento*.

1. PREMESSA

La **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA** società cooperativa per azioni, con sede in Matera, codice fiscale 00604840777, rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Chiarelli, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione, in data 13.02.2015 al n. R.G. 5236 e R.P. 4098, di atto di pignoramento a proprio favore e contro la sig.ra** _____, nata a _____, codice fiscale _____ sui seguenti immobili così descritti nel verbale di detto pignoramento e nella nota



di trascrizione (V. certificazione ex art. 567 2° co. per notaio Salvatore Pantaleo del 19.05.2015 in atti) :

“Unità negoziale 1

1.1 Monopoli (Ba), catasto terreni, foglio 90, particella 278, terreno, consistenza 4 are 71 centiare, contrada Stomazzelli”

1.2 Monopoli (Ba), catasto terreni, foglio 90, particella 275, terreno, consistenza 69 are 66 centiare, contrada Stomazzelli”

1.3 Monopoli (Ba), catasto fabbricati, foglio 90, particella 269, subalterno 2, categoria A3, consistenza 9,5 vani, contrada Stomazzelli, piano T-1”

1.4 Monopoli (Ba), catasto fabbricati, foglio 90, particella 269, subalterno 3, categoria C2, consistenza 55 metri quadri, contrada Stomazzelli, piano T”

1.5 Monopoli (Ba), catasto fabbricati, foglio 90, particella 269, subalterno 4, categoria A10, consistenza 4 vani, contrada Stomazzelli, piano 1”

1.6 Monopoli (Ba), catasto fabbricati, foglio 90, particella 268, subalterno 1, categoria D8, contrada Stomazzelli, piano T”

n.b.

nel quadro D si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da fondo rustico in Monopoli (Ba), in contrada Stomazzelli, con entro stante fabbricato rurale, contraddistinto da fg. 90, ptc. 278, fg. 90, ptc. 275, il fabbricato rurale contraddistinto da fg. 90 ptc. 269/2, fg. 90 ptc. 269/3, fg. 90 ptc. 269/4 e fg. 90 ptc. 26/1.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL'ESPERTO

2. QUESITO n. 1

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, in particolare il certificato notarile ex Art. 567 II Comma c.p.c. del 19.05.2015 del dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano (Ba), nonché dall'ulteriore



documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità della debitrice esecutata.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO)

- **Bari – 13.02.2015 - nn. 5236/4098: Trascrizione – a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA** società cooperativa per azioni **e contro** la sig.ra _____, nata a F376U – **di atto di pignoramento immobiliare** gravante sulla sugli immobili oggetto della presente perizia;
- **Bari – 29.01.2015 - nn. 2881/2213: Trascrizione – a favore della sig.ra _____, nata a _____ e contro** la sig.ra _____, – **di atto di locazione ultranovennale Ufficio Provinciale di Bari notaio Errico Stefania** gravante sulla sugli immobili oggetto della presente perizia: in Monopoli fg. 90 ptc. 15, fg. 90 ptc. 17/3, fg. 90 ptc. 17/2, fg. 90 ptc.17/1, fg. 90 ptc. 268/1, fg. 90 ptc. 269/2, fg. 90 ptc. 269/3, fg. 90 ptc. 269/4, fg. 90 ptc. 269/1, fg. 90 ptc. 275, fg. 90 ptc. 278, fg. 90 ptc.304, fg. 90 ptc. 305, fg. 90 ptc. 268 NCT;
- **Bari – 05.10.2012 - nn. 4526/38049: Iscrizione - a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONOPOLI SCRL con**



sede in Monopoli codice fiscale 04787450727 e contro la sig.ra

– **di ipoteca volontaria** su

capitale di Euro 235.000,00, per il complessivo importo di Euro 430.000,00 su immobili in Monopoli fg. 90 ptc. 268/1, fg. 90 ptc. 269/2, fg. 90 ptc. 269/3, fg. 90 ptc. 269/4, fg. 90 ptc. 278, fg. 90 ptc. 275, fg. 90 ptc. 268 NCT, fg. 90 ptc. 269 NCT;

- **Bari – 29.07.2004 - nn. 8753/38647: Iscrizione** - a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera codice fiscale 00604840777 e contro la sig.ra

, codice fiscale

– **di ipoteca volontaria** su capitale di Euro

500.000,00, per il complessivo importo di Euro 1.000.000,00 su immobili in Monopoli fg. 90 ptc.13, fg. 90 ptc. 76, fg. 90 ptc. 112, fg. 90 ptc. 115, fg. 90 ptc. 225, fg. 90 ptc. 227 , fg. 90 ptc. 229, fg. 90 ptc. 231;

- **Bari – 29.07.2003 - nn. 6780/36350: Iscrizione** - a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera codice fiscale 00604840777 e contro la sig.ra

, codice fiscale

– **di ipoteca volontaria** su capitale di Euro

245.000,00, per il complessivo importo di Euro 490.000,00 su immobili in Monopoli fg. 90 ptc.13, fg. 90 ptc. 76, fg. 90 ptc. 112, fg. 90 ptc. 115, fg. 90 ptc. 225, fg. 90 ptc. 227 , fg. 90 ptc. 229, fg. 90 ptc. 231.



PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Gli immobili pignorati appartengono per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà alla sig.

sono pervenuti alla stessa con decreto di trascrizione del Ufficio Provinciale di Bari del 29.07.2003 - nn. 36349/25695 per atto di compravendita con la sig.ra

(proprietà per 1/1), atto per notaio dott. Carino Roberto del 28.07.2003 (**V. copia atto allegato alla presente**). Alla sig.ra gli immobili sono pervenuti con decreto di trascrizione del Ufficio Provinciale di Bari del 12.10.1970 - nn. 42714/36662 per atto di divisione con usufrutto con la sig.ra

, atto per notaio dott. Nicchi del 22.09.1970, consolidatosi, in base al Certificato catastale storico allegato, 19.11.1983 n. 1274.1/2003 in atti dal 04.03.2003 - prot. N. 116212.

3. QUESITO n. 2.a. Individuazione ed identificazione dei beni oggetto di stima

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento e la loro indivisibilità, è stato formato un **LOTTO UNICO**, costituito dall'immobile così come descritto di seguito.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Monopoli (Ba), in zona per attività produttivo-artigianale nei pressi di Macchia di Monte, consiste in un complesso vivaistico denominato “ ”, a ridosso della della S.S. 16 Bari-Brindisi, nei pressi e dell'autodromo “Egnazia” e nelle



vicinanze della Masseria Fortificata “Donnaloia”.

L’immobile è ubicato in agro di Monopoli, località “L’Assunta” contrada Stomazzelli, lungo la complanare “lato monte” posta a ridosso della S.S. 16; le sue coordinate geografiche **GSM** sono le seguenti: **N40°54’00.00” E17°19’39.92”** (fonte Google Earth). L’immobile in stima, in particolare, consiste in una ampio complesso vivaistico denominato “

”, cinto su tre lati da verde attrezzato di pertinenza dello stesso e costituito da:

a) “VILLINO rurale distribuito su due livelli (piano T-1) con annesse pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un ampio terrazzamento-veranda, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio 90, particella 269, subalterno 2, categoria A3, consistenza 9,5 vani, piano T-1”;

b) “FABBRICATO rurale su due livelli (piano T-1) con annesse pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un terrazzo, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio foglio 90, particella 269, subalterno 3, categoria C2, consistenza 55 metri quadri, piano T- subalterno 4, categoria A10, piano 1, consistenza 4 vani, piano 1;”

c) “SERRA-GARDEN a piano terra con annesse pertinenze esclusive, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio foglio 90, particella 268, subalterno 1, categoria D8;”



d) **“TERRENO AGRICOLO** inserito e costituite l’azienda florovivaistica, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (Ba), nel Foglio 90, particella 275, pascolo della consistenza di 69 are 66 centiare, e particella 278, seminativo della consistenza 4 are 71 centiare”.

VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il nucleo originario del villino e del fabbricato rurale è certamente databile in epoca anteriore al 01.09.1967. Successivamente sono state presentate diverse pratiche edilizie finalizzate all’ampliamento e sopraelevazione dei detti fabbricati ed alla edificazione degli altri manufatti (serra-garden, cisterne , ecc.) finalizzati all’attività aziendale in oggetto, come accertati nel corso del sopralluogo del sottoscritto C.T.U.. In particolare sono state presentate, assentite o regolarmente rilasciate dal U.T.C. del Comune di Monopoli:

1) D.I.A. del 07.10.2003 prot. n. 23319 relativa alle opere di recinzione ed interventi di manutenzione straordinaria; 2) D.I.A. del 22.12.2003 prot. n. 29890/03 relativa alle opere di realizzazione di n. 2 cisterne completamente chiuse interrato di raccolta acque piovane ed interventi di risanamento delle cisterne già esistenti; 3) concessione edilizia n. 14969/04 del 12.08.2004 pratica n. 16548; 4) concessione edilizia n. 2461/05 del 01.04.2005 pratica n. 16727, in variante della conc. edilizia n.14969/04.

Per il villino ed il fabbricato rurale è stata rilasciata dal U.T.C. del Comune di Monopoli in data 13.03.2006 autorizzazione di agibilità.

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla c.e. n. 2461/05 del 01.04.2005 ,



sono da rilevarsi alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi come accertato dal sottoscritto CTU, ad esempio, in particolare, non è stato edificato il previsto corpo di fabbrica nella zona retrostante il villino, all'oggi attrezzato a verde pertinenziale esclusivo dello stesso; il gazebo a struttura metallica e la posa in opera di una vasca circolare prefabbricata presenti nell'area a verde pertinenziale del villino, i locali deposito realizzati sul lastrico solare hanno dimensione e funzione diversa da quella indicata negli elaborati grafici di concessione. Pertanto ai fini di tutelare l'eventuale acquirente del presente Lotto di vendita, se effettivamente posto all'incanto, si ritiene di indicare in Euro 10.000,00 gli oneri necessari per la relativa pratica edilizia di sanatoria per dette opere difformi.

VARIAZIONI CATASTALI

I dati catastali dell'immobile oggetto di perizia corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 (intero) di piena proprietà di complesso vivaistico costituito da:

a) *VILLINO* rurale distribuito su due livelli (piano T-1) con annessa pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un ampio terrazzamento-veranda, sito in agro del comune di Monopoli, località "L'Assunta" alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio 90, particella 269, subalterno 2, categoria



A3, consistenza 9,5 vani, piano T-1;

b) FABBRICATO rurale su due livelli (piano T-1) con annesse pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un terrazzo, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio foglio 90, particella 269, subalterno 3, categoria C2, consistenza 55 metri quadri, piano T, subalterno 4, categoria A10, piano 1;

c) SERRA-GARDEN a piano terra con annesse pertinenze esclusive, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio foglio 90, particella 268, subalterno 1, categoria D8;

d) TERRENO AGRICOLO inserito e costituente l’azienda florovivaistica, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (Ba), nel Foglio 90, particella 275, pascolo della consistenza di 69 are 66 centiare, e particella 278, seminativo della consistenza 4 are 71 centiare.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE

IMMOBILI INDIVIDUATI con la lettera “a)”

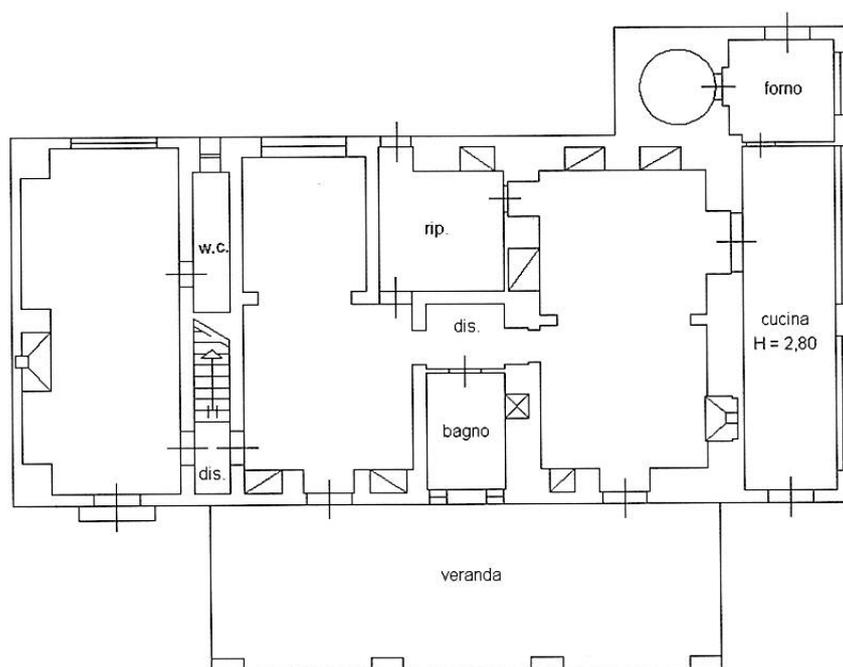
Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un VILLINO rurale distribuito su due livelli, piano terra e primo piano inseriti in un’ampia area a verde pertinenziale dove è presente oltre ad un gazebo circolare a struttura metallica anche una vasca-piscina circolare prefabbricata in pvc funzionante. Il collegamento tra i fabbricati e le attrezzature di servizio dell’azienda



avviene dalla viabilità interna e presenta delle zone pavimentate a terrazzamento rintagliate nel verde in prossimità delle scale esterne d'accesso e collegamento degli immobili posti alle diverse quote.

L'ingresso al villino avviene dal verde pertinenziale esclusivo delimitato da una recinzione e siepi in essenze arboree e due cancelli pedonali ed uno carrabile ai quali si accede dalla suddetta viabilità interna dell'Azienda Florovivaistica che si articola e si diparte direttamente dalla complanare della S.S.16 in contrada Stomazzelli.

PIANO TERRA H:3.70



Trattasi di costruzione rurale con struttura in muratura e pietra e copertura voltata (a botte- a stella) avente imposta a circa 250 cm e colmo a circa 365 cm. Le tramezzature interne sono da cm 10-15 rivestite con intonaco civile, mentre le murature portanti sono di spessore circa cm 40-80 in più parti



attrezzate a nicchie. Il villino è costituito da vani abitabili oltre ad accessori e servizi, così suddiviso: dalla veranda a sud-est, preceduta da pergolato, si accede direttamente all'ampio soggiorno-pranzo.

Dal soggiorno-pranzo si accede: a destra alla cucina avente vista mare ed ove è collocato il fuoco a cupola in pietra. La cucina è chiusa sul perimetro nord-est da un muro di 90 cm circa di altezza sormontato da una chiusura vetrata in; a sinistra ad una lavanderia avente doppio accesso ed al disimpegno zona notte ove è posto l'accesso al bagno. Oltrepassato il disimpegno si perviene in una anticamera-studio e camera da letto matrimoniale avente accesso diretto anche dalla veranda innanzi detta. Dalla suddetta camera si accede al vano scala che conduce al primo piano ed ad una seconda camera da letto matrimoniale, attrezzata di camino e di servizio igienico ricavato nel sottoscala. Questa seconda camera da letto matrimoniale ha accesso anche dall'area pertinenziale antistante il villino. I soffitti e le pareti dei singoli vani, eccetto porzioni di quelle dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle, sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato. L'angolo cottura della cucina è rivestito da piastrelle in maiolica a finitura lucida 10,50x10,50 sino a circa 2,20mt di altezza, per la sua intera estensione l'angolo cottura è realizzato in muratura con top in pietra naturale inglobante la vasca del lavello anch'essa pertanto in pietra naturale; la pavimentazione dell'intero piano è in gres porcellanato simil chianca rustica di diversa pezzatura 50x33, 33x33, 15x15. Il bagno padronale è rivestito per un'altezza di circa cm 200 con ceramica maiolicata a finitura lucida 10,5x10,5 ed è pavimentato da tozzetti rustici 15x15 color beige a fugatura aperta, ivi sono installati



apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso con geberit a doppia portata e cabina doccia in muratura con rubinetterie cromate dotate di miscelatore. Il servizio igienico ricavato nel sottoscala è dotato di piccola finestra ed anch'esso presenta rivestimento in ceramica maiolicata a finitura lucida 10,5x10,5 per un'altezza di circa cm 200 e pavimentazione in tozzetti rustici 15x15 color beige a fugatura aperta, ivi sono installati apparecchi sanitari "Duravit"(lavabo, vaso con geberit a doppia portata e bidè). Gli infissi esterni sono in legno massello e vetro con scuri mentre gli infissi interni sono in legno massello verniciato di verde con tipologia a battente ed a scomparsa.

Percorsa la scala che conduce al primo piano si perviene al pianerottolo ove è posto un piccolo ripostiglio: a sinistra ad un deposito attrezzato di cabina doccia in muratura rivestita in maiolica; in adiacenza a detto deposito trova collocazione un piccolo sgabuzzino in tavolato, occupante una porzione del lastrico solare da cui ha accesso; a destra ad un sottotetto in legno adibito a deposito anch'esso realizzato occupando parte del lastrico solare pavimentato in parte con lamparquet ed in parte in ceramica, chiuso con pannelli in pvc incernierati ed avvolgibili manualmente. Gli infissi esterni sono in anticorodal bianco e vetrocamera mentre gli infissi interni sono in anticorodal bianco con pannellature. Nella loro totalità i corpi di fabbrica presentano un buono stato di manutenzione e conservazione.

SUPERFICI	MQ.	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	MQ.
Piano terra			
Soggiorno-pranzo	28,44	100%	28,44
Cucina	23,96	100%	23,96
Anticamera letto	16,00	100%	16,00



Letto matrimoniale	9,60	100%	9,60
Disimpegno	2,88	100%	2,88
Letto matrimoniale	31,90	100%	31,90
Lavanderia	8,40	100%	8,40
Bagno	5,60	100%	5,60
Servizio igienico	2,89	100%	2,89
Veranda	44,40	25%	11,10
Pergolato anteriore d'accesso	18,4	25%	4,60
Pergolato angolare post.	9,99	25%	2,50
Muri esterni ed interni	52,00	100%	52,00
Superficie commerciale			197,37
Condizioni di manutenzione	ottime		

SUPERFICI	MQ.	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	MQ.
Piano primo			
Rip. su pianerottolo	1,26	100%	1,26
Deposito in muratura	9,12	100%	9,12
Stenditoio sottotetto	17,53	25%	4,38
Muri esterni ed interni	4,14	100%	4,14
Superficie commerciale			18,90
Superf. commerciale raggugiata al piano rialzato = Sup. commerciale x coeff. riduzione = 18,90 x 0,65 =			12,29
Condizioni di manutenzione	ottime		

SUPERFICIE	MQ.	Coeff. Di ragguglio rispetto al p. rialzato	MQ.
Area pertinenziale esterna	1.500	8%	120



Superficie commerciale	120,00
Condizioni di manutenzione	ottime

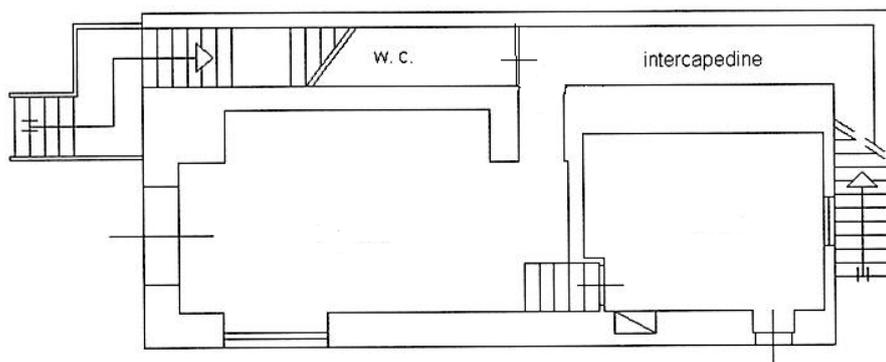
IMMOBILI INDIVIDUATI con la lettera “b)”

Il **FABBRICATO** rurale su due livelli trova collocazione nella parte pressoché terminale del piazzale-parcheggio, precisamente sul retro dell’ampia serra denominata “garden”; in particolare, esso si compone di piano rialzato e primo piano. Il fabbricato rurale presenta le pareti esterne rivestite in carparo e le scale esterne rivestite in pietra naturale. A piano rialzato si giunge dal piazzale-parcheggio a mezzo di una alcuni gradoni, costeggianti le fioriere attigue al patio esterno, che immettono su di un piccolo terrazzino antistante la vetrata d’accesso al piano rialzato. Superata la vetrata d’accesso, a struttura lignea, si perviene in un ampio vano voltato a botte con altezza al colmo di 3,00 mt circa ed imposta a 1,70 mt circa. Detto vano adibito a soggiorno-pranzo presenta la parte basamentale della muratura a ridosso della quale è collocata la scalinata esterna che conduce a primo piano, a faccia vista. Esso presenta doppio affaccio, sul verde pertinenziale e sull’adiacente patio pavimentato facente parte del complesso vivaistico.

Detto vano è attrezzato di angolo cottura a penisola realizzato in muratura con top e vasca in pietra naturale. Sulla parete di testata a terminazione del vano trova collocazione una breve rampa che conduce al attiguo vano adibito a camera da letto matrimoniale anch’esso coperto a botte avente il colmo a 3,00 mt circa e l’imposta a 1,40 mt circa ed avente accesso diretto dall’attiguo patio.



PIANO TERRA H:3.00

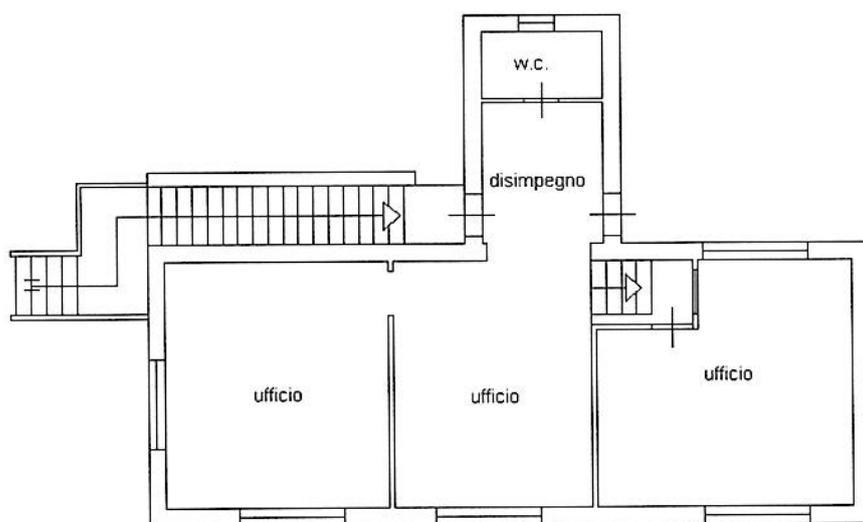


Dal soggiorno-pranzo, inoltre, si accede all'intercapedine utilizzata come ripostiglio-deposito e che consente l'accesso al bagno ricavato nel sottoscala dotato di finestra e con la parete libera rivestita a tutta altezza con ceramiche beige 20x20cm con inserti decoro in maiolica 10x20cm, mentre ove sono installati gli apparecchi sanitari vaso, bidè e la doccia a pavimento presenta rivestimento ceramico beige 20x20cm a 45°, il lavabo in muratura è interamente rivestito da piastrelle maiolicate.

Il primo piano adibito ad uffici ha accesso diretto dal piazzale-parcheggio per mezzo di un corpo scala esterno attraverso il quale si giunge all'accesso degli uffici, costeggiato da un piazzale adibito a parcheggio parzialmente coperto da tettoia in lamiera e posto in adiacenza della cabina enel e del canile.



PIANO PRIMO H:3.50



Il piano degli uffici ha altezza interna utile di 3.50 mt circa, e si compone di: una struttura ad “open space” in prossimità della zona ingresso; un bagno dotato di ampia finestra e rivestito per una altezza di 1,95 cm con ceramiche beige 20x20cm con inserti decoro in maiolica 10x20cm ove è collocato il lavabo e la finestra, mentre la parete ove sono installati gli apparecchi sanitari della “Kerasan” (vaso e bidè) presenta rivestimento ceramico beige 20x20cm a 45°. Frontalmente all’ingresso trova collocazione la porta che conduce al verde pertinenziale del retroposto villino; un ufficio direzionale realizzato separando la struttura ad “open space” con una armadiatura-archivio dotata di vano porta che si sviluppa per l’intera estensione (larghezza) lo spazio; un



altro ufficio posto a quota leggermente superiore rispetto alla quota di calpestio di piano pertanto accessibile tramite una breve rampa. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in gres porcellanato a finitura opaca 45x45cm color beige a fugatura aperta. Gli uffici si affacciano tramite ampie vetrate sull'antistante patio scoperto a ridosso del quale è collocata la serra denominata "garden". Gli infissi interni sono in legno tamburato, con tipologia a scrigno la porta del bagno, a battente la porta dell'ufficio rialzato. Gli infissi esterni sono in anticorodal bianco e doppio vetro.

SUPERFICI	MQ.	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	MQ.
Piano rialzato			
Soggiorno -pranzo	27,50	100%	27,50
Letto matrimoniale	17,28	100%	17,28
Terrazzino antistante	13,20	25%	3,30
Bagno	5,76	100%	5,76
Intercapedine	10,24	4%	0,41
Muri esterni ed interni	30,80	100%	30,80
Superficie commerciale			84,86
Condizioni di manutenzione	ottime		

SUPERFICI	MQ.	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	MQ.
Primo Piano			
Ingresso	7,58	100%	7,58
Ufficio open space	22,20	100%	22,20
Ufficio singolo	18,20	100%	18,20
Ufficio rialzato	23,10	100%	23,10
Disimpegno	1,04	100%	1,04
Bagno	3,00	100%	3,00
Muri esterni ed interni	20,24	100%	20,24

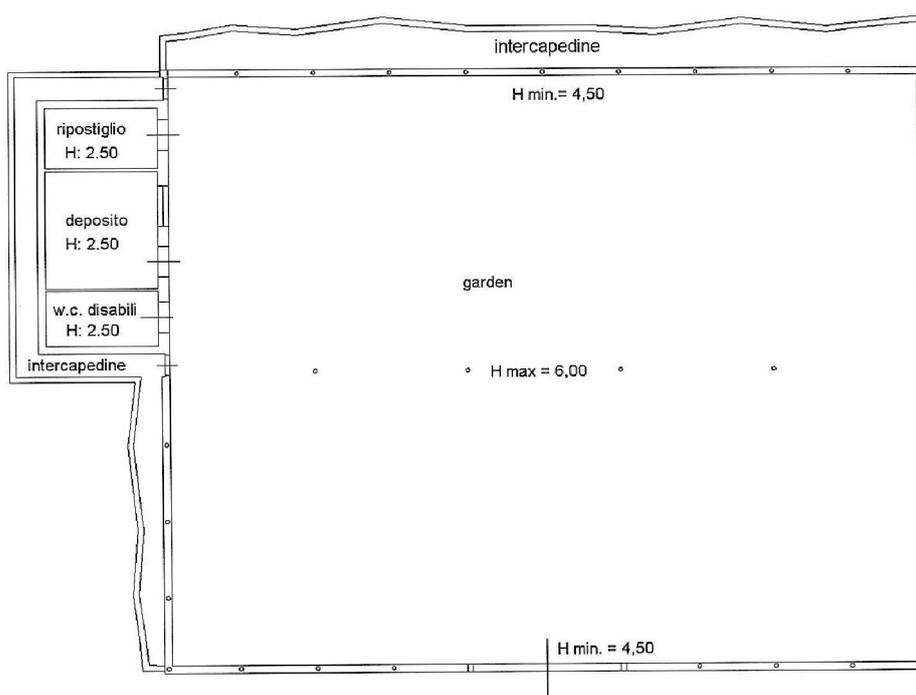


Superficie commerciale	95,36
Condizioni di manutenzione	ottime

IMMOBILI INDIVIDUATI con la lettera “c)”

La **SERRA-GARDEN** si sviluppa interamente su un unico livello, piano terra, ha in pianta una forma assimilabile ad un quadrato e comprende un'area adibita all'esposizione delle piante, magazzino ed area per la vendita di prodotti agricoli e florovivaistici il tutto per una estensione di circa mq 513,55.

PIANO TERRA H:2,50



La serra-garden è dotata di un accesso al pubblico posto sul fronte sud-est cui si giunge direttamente dal piazzale-parcheggio e di un accesso di servizio



posto sul retro esposto a nord-est, essa è corredata di zona espositiva ed è attrezzata di un blocco di servizi ed accessori.

La struttura con cui è realizzata è di tipo leggero, puntiforme in acciaio con chiusura vetrata in anticorodal bianco e vetro dotata di elementi di oscurazione interna costituiti da tendaggi in telo bianco. L'intera struttura presenta alla base una zoccolatura in muratura di circa 60 cm altezza lungo il perimetro su cui si imposta il sistema vetrato di chiusura, mentre all'esterno tale zoccolatura è attrezzata a fioriera. La copertura comprende quattro ampie campate strutturali aventi una luce di 5,00 mt circa ed è costituita da una successione di arcate a tutto sesto con altezza minima di circa 4,50 mt (all'imposta) ed altezza massima di circa 6,00 mt (al colmo) impostate su travi tubolari a traliccio d'acciaio che ricoprono l'intera luce della serra, dette arcate sono sormontate da un telo voltato in pvc bianco terminanti in testata da canali di gronda e discendenti in scatolare metallico verniciato color bianco. In corrispondenza degli elementi "tiralelo" sono presenti i meccanismi di azionamento meccanico di movimentazione dei teli (apertura e chiusura).

In quest'area vendita e magazzino la pavimentazione è in battuto di cemento. La serra è corredata di un blocco di servizi a se stante realizzato in muratura cinto lungo il perimetro esterno da una intercapedine ed addossato sull'estremità sud-ovest del fianco della serra. Detti servizi consistono in: un bagno adatto ai diversamente abili dotato di sanitari appropriati e rubinetterie cromate corredate di miscelatore, il rivestimento delle pareti è in ceramica comune 20x20 montata a 45° per una altezza di circa 2,00 mt, la pavimentazione è in gres porcellanato opaco 45x45 a fugatura aperta color



beige; un deposito materiali chimici utilizzati dall'attività florovivaistica (concimi, fertilizzanti, ecc.); un ripostiglio utensili ed attrezzature varie. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato elettrotinteggiato con pannellature in pvc mentre la pavimentazione della serra è in battuto di cemento;

Per quel che concerne la dotazione di impianti sono presenti impianti di acqua potabile, energia elettrica, il riscaldamento avviene per diffusione a mezzo di caldaia a gasolio posta in prossimità del blocco servizi.

Lo stato di manutenzione e di conservazione della serra-garden è da ritenersi buono, pertanto, sono solo necessari lavori di manutenzione ordinaria.

SUPERFICI	MQ.	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	MQ.
Serra	513,55	100%	513,55
Bagno	7,20	100%	7,20
Deposito.	14,62	100%	14,62
Ripostiglio	7,80	100%	7,80
Superficie commerciale			543,17
Condizioni di manutenzione	buone		

IMMOBILI INDIVIDUATI con la lettera “d)”

Il TERRENO agricolo costituente ed inglobante gli immobili oggetto di stima comprende un'area dell'estensione di circa 26.428 mq inserita e facente parte dell'azienda florovivaistica, sita in agro di Monopoli località l'Assunta.

Il terreno agricolo adibito alla coltivazione e pratica dell'attività florovivaistica costituisce parte integrante dell'azienda in oggetto. Esso è dotato di viabilità interna in battuto di pietrisco di cava, che si diparte da due accessi dell'azienda realizzati lungo la recinzione sulla complanare della S.S.



16 e che pone in agevole comunicazione e continuità le diverse quote altimetriche che lo compongono e l'accesso agli immobili in precedenza descritti. Il terreno agricolo in oggetto è altresì attrezzato di un'ampia area destinata a piazzale-parcheggio a servizio della clientela e degli operatori dell'azienda.

L'immobile che, detratta la superficie del costruito ovvero degli immobili edificati e delle aree di pertinenza esclusiva degli stessi (villino ed area a verde pertinenziale ad uso esclusivo, fabbricato rurale, serra-garden), ha una superficie di 24.000 mq circa, risulta adibito alla coltivazione e pratica dell'attività florovivaistica e si articola su diverse quote, risulta provvisto di due cisterne idriche interrato di raccolta acque piovane utilizzate all'irrigazione dell'attività florovivaistica. La cisterna idrica interrato di maggiore capacità ha profondità di circa 6,50 mt è posta in prossimità della complanare in vicinanza dell'ingresso nell'angolo che definisce il confine sud-est dell'azienda in oggetto. Mentre la cisterna idrica interrato di capacità più limitata, ha profondità di circa 5,50 mt è posta nella zona in precedenza occupata dall'ombraio andato distrutto ovvero in prossimità della scala d'accesso al primo piano (piano uffici) del fabbricato rurale. L'azienda florovivaistica è attrezzata di impianto di irrigazione automatico avente condotti (tubazioni in pvc nero) a vista con sistema di irrigazione a goccia dotato di apposite elettrovalvole per il sistema di temporizzazione dei turni irrigui. Sono, altresì, presenti nella zona posteriore ovest, degli "ombrai", sempre a servizio dell'attività dell'azienda florovivaistica.

Lungo il lato sud è presente un'area libera attualmente occupata da piantine in vaso originariamente utilizzata come "ombraio" e pertanto attrezzata di



struttura a tralicci metallici e copertura in telo, struttura all'oggi smantellata e andata persa e di cui rimangono alcune tracce di elementi (cavalletti) (V. foto allegate).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE IN STIMA

L'immobile in stima è occupato dalla sig.ra

attuale conduttrice ed amministratore unico dell'Azienda Florovivaistica.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Bari – 13.02.2015 - nn. 5236/4098: Trascrizione – a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA società cooperativa per azioni e contro la sig.ra**
nata a
– **di atto di pignoramento immobiliare gravante sulla sugli**
immobili oggetto della presente perizia;
- **Bari – 29.01.2015 - nn. 2881/2213: Trascrizione – a favore della sig.ra** il



e contro la sig.ra

– di atto di locazione

ultranovennale Ufficio Provinciale di Bari notaio Errico Stefania

gravante sulla sugli immobili oggetto della presente perizia: in Monopoli fg. 90 ptc. 15, fg. 90 ptc. 17/3, fg. 90 ptc. 17/2, fg. 90 ptc.17/1, fg. 90 ptc. 268/1, fg. 90 ptc. 269/2, fg. 90 ptc. 269/3, fg. 90 ptc. 269/4, fg. 90 ptc. 269/1, fg. 90 ptc. 275, fg. 90 ptc. 278, fg. 90 ptc.304, fg. 90 ptc. 305, fg. 90 ptc. 268 NCT;

- **Bari – 05.10.2012 - nn. 4526/38049: Iscrizione** - a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONOPOLI SCRL con sede in Monopoli codice fiscale 04787450727 e contro la sig.ra

– di ipoteca volontaria su

capitale di Euro 235.000,00, per il complessivo importo di Euro 430.000,00 su immobili in Monopoli fg. 90 ptc. 268/1, fg. 90 ptc. 269/2, fg. 90 ptc. 269/3, fg. 90 ptc. 269/4, fg. 90 ptc. 278, fg. 90 ptc. 275, fg. 90 ptc. 268 NCT, fg. 90 ptc. 269 NCT;

- **Bari – 29.07.2004 - nn. 8753/38647: Iscrizione** - a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera codice fiscale 00604840777 e contro la sig.ra

– di ipoteca volontaria su capitale di Euro

500.000,00, per il complessivo importo di Euro 1.000.000,00 su immobili in Monopoli fg. 90 ptc.13, fg. 90 ptc. 76, fg. 90 ptc. 112, fg.



90 ptc. 115, fg. 90 ptc. 225, fg. 90 ptc. 227 , fg. 90 ptc. 229, fg. 90 ptc. 231;

- **Bari – 29.07.2003 - nn. 6780/36350: Iscrizione** - a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera codice fiscale 00604840777 e contro la sig.ra

– **di ipoteca volontaria** su capitale di Euro 245.000,00, per il complessivo importo di Euro 490.000,00 su immobili in Monopoli fg. 90 ptc.13, fg. 90 ptc. 76, fg. 90 ptc. 112, fg. 90 ptc. 115, fg. 90 ptc. 225, fg. 90 ptc. 227 , fg. 90 ptc. 229, fg. 90 ptc. 231.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteria di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, stabilito i seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;



- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Numerose agenzie immobiliari di zona e consultabili su rete internet, OMI e conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore: per villini rurali della stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 1.000,00 €/mq e € 1.500,00 €/mq di superficie commerciale; per quel che riguarda il fabbricato rurale si è rilevato un valore compreso tra i 950,00 €/mq e € 1.300,00 €/mq di superficie commerciale; per quel che riguarda l'ufficio a 1° piano sul fabbricato rurale (uffici a servizio dell'attività aziendale) si è rilevato un valore compreso tra i 1.000,00 €/mq e € 1.400,00 €/mq di superficie commerciale; per quel che riguarda la serra-garden (e locali ad essa pertinenti ad uso esclusivo) si è rilevato un valore compreso tra gli 800,00 €/mq e € 1.100,00 €/mq di superficie commerciale; per quel che riguarda il terreno agricolo inglobante gli immobili edificati e le loro pertinenze ad uso esclusivo, considerando ogni accessorio, pertinenza ed attrezzatura ivi esistente, si è rilevato un valore compreso tra i 8 €/mq e 12 €/mq. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dei beni oggetto di stima, la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la consistenza, le risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in: 1.300,00 €/mq per quel che concerne il villino rurale; in 1.100,00 €/mq per il fabbricato rurale ed in 1.200,00 €/mq per gli uffici a 1° piano a servizio dell'attività aziendale (sempre collocati nel predetto



fabbricato rurale) a piano terra; in 1.000 €/mq per la serra-garden (e locali ad essa pertinenti ad uso esclusivo) ed in 10 €/mq per quanto riguarda il terreno agricolo inglobante gli immobili edificati e le loro pertinenze ad uso esclusivo.

a) VALORE DI MERCATO DEL VILLINO RURALE

Il villino rurale ha complessivamente una superficie commerciale di mq 329,66 (= 197,37 mq + 12,29 mq + 120 mq); pertanto il valore del villino rurale (da intendersi comunque a corpo e non a misura, incluso ogni accessorio e pertinenza) è pari a:

$\text{mq } 329,66 * \text{€/mq } 1.300,00 = \text{Euro } 428.558,00$

(quattrocentototomilacinquecentocinquantotto/00)

b) VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO RURALE E DEGLI UFFICI A 1° PIANO

Il piano terra del fabbricato rurale, destinato ad abitazione, ha complessivamente una superficie commerciale di mq 84,86; pertanto il valore del piano terra del fabbricato rurale (da intendersi comunque a corpo e non a misura, incluso ogni accessorio e pertinenza) è pari a:

$\text{mq } 84,86 * \text{€/mq } 1.100,00 = \text{Euro } 93.346,00$

(novantatremilatrecentoquarantasei/00)

Il 1° piano del fabbricato rurale, destinato ad uffici, ha complessivamente una superficie commerciale di mq 95,36; pertanto il valore del 1° piano del fabbricato rurale (da intendersi comunque a corpo e non a misura, incluso ogni accessorio e pertinenza) è pari a:

$\text{mq } 95,36 * \text{€/mq } 1.200,00 = \text{Euro } 114.432,00$

(centoquattordicimilaquattrocentotrentadue/00)



c) VALORE DI MERCATO DELLA SERRA-GARDEN

La serra-garden ha complessivamente una superficie commerciale di mq 543,17; pertanto il valore della serra-garden (da intendersi comunque a corpo e non a misura, incluso ogni accessorio e pertinenza) è pari a:

$\text{mq } 543,17 * \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{Euro } 543.170,00$

(cinquecentoquarantatremilacentosettanta/00).

d) VALORE DI MERCATO DEL TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo inglobante gli immobili edificati e le loro pertinenze ad uso esclusivo, considerando ogni accessorio, pertinenza ed attrezzatura ivi esistente, ha una superficie commerciale di mq. 24.000 circa; pertanto il valore del terreno agricolo (da intendersi comunque a corpo e non a misura e considerando ogni accessorio, pertinenza ed attrezzatura ivi esistente) è pari

a: $\text{mq } 24.000 * \text{€}/\text{mq } 10,00 = \text{Euro } 240.000,00$

(duecentoquarantamilaeuro/00)

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

In considerazione di quanto sopra il valore di mercato del LOTTO UNICO (da intendersi comunque a corpo e non a misura e considerando ogni accessorio, pertinenza ed attrezzatura ivi esistente) è complessivamente pari a:

$\text{Euro } 428.558,00 + \text{Euro } 93.346,00 + \text{Euro } 114.432,00 + \text{Euro } 543.170,00 + \text{Euro } 240.000,00 = \text{Euro } 1.326.160,00$

a cui vanno sottratti Euro 10.000,00 connessi ai costi necessari alla regolarizzazione degli per opere illegittimamente realizzate (V. corpo presente relazione), pertanto, **il valore di mercato del LOTTO UNICO è pari ad Euro 1.316.160,00**



(unmilionetrecentosedicimilacentosessantaeuro/00).

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore a base d'asta dell'immobile, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato dell'immobile secondo il seguente criterio: “...omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ...omissis...”

Pertanto il valore a base d'asta è pari a:

Euro 1.316.160,00 * 0,85 = Euro 1.118.736

(unmilione centodiciottomilasettecentotrentaseieuro/00)

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, restituisce la certificazione ex art. 567 comma 2° cpc per notaio Salvatore Pantaleo del 17.05.2015 e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito. Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Stralcio di mappa catastale;
3. Visure catastali relative agli immobili in stima;
4. Planimetria catastale degli immobili;
5. Visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari
6. Copia atto di compravendita del 28.07.2003 per notaio Carino, trascritto Bari 29/07/2003 ai nn. 36349/25695;
7. Copia D.I.A. del 07.10.2003 prot. n. 23319 relativa alle opere di recinzione ed interventi di manutenzione straordinaria;
8. Copia D.I.A. del 22.12.2003 prot. n. 29890/03 relativa alle opere di realizzazione di n. 2 cisterne completamente chiuse interrato di raccolta acque piovane ed interventi di risanamento delle cisterne già esistenti;
9. Copia concessione edilizia n. 14969/04 del 12.08.2004 pratica n. 16548 e stralcio

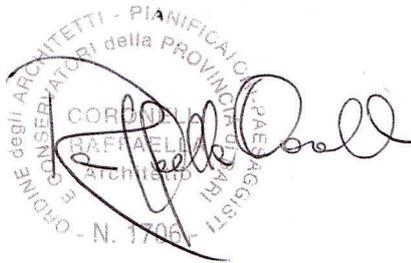


allegati;

- 10. Copia concessione edilizia n. 2461/05 del 01.04.2005 pratica n. 16727, in variante della conc. edilizia n.14969/04, e stralcio allegati.**
- 11. Copia autorizzazione di agibilità rilasciata dal U.T.C. del Comune di Monopoli in data 13.03.2006.**
- 12. Copia contratto di affitto (atto notaio Errico Stefania trascritto a Bari il 29.01.2015);**
- 13. Comunicazioni alle parti;**
- 14. Documentazione fotografica (n. 162 foto).**

Triggiano, li 12 dicembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. Arch. Raffaella Coronelli



The image shows a circular professional stamp for Raffaella Coronelli, an architect in the Province of Bari. The stamp contains the text: "CORONELLI RAFFAELLA ARCHITETTO", "CONSERVATORI della PROVINCIA DI BARI", "ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI", and "N. 1706". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**

In danno di:

Giudice delegato: **dott.ssa CUTOLO**

R.G.: **1158/14**

INTEGRAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In risposta a quanto disposto dal G.E dott.ssa Chiara Cutolo con proprio provvedimento del 30 giugno 2020 con il quale, a seguito di istanza del delegato alla vendita Avv. Maria Santa Attolico del 14.04.2020, veniva inoltrata richiesta di integrazione/chiarimenti volta a verificare:

“1) se il canone pattuito con la locazione ultranovennale possa considerarsi “vile” ai sensi dell’art. 2923 3 co. codice civile e nel qual caso determinare la misura congrua e/o il giusto prezzo del canone di locazione da applicare ai beni oggetto della presente procedura;

2) se è stato stipulato un contratto di subaffitto nei termini indicati e la data dello stesso e della sua eventuale registrazione, atteso che allo stato non è possibile proseguire nelle operazioni di vendita; ...omissis..”,

il G.E disponeva che *“l’Esperto e il Custode, di concerto tra loro, provvedano al deposito dell’integrazione di cui in parte motiva con relazione a firma congiunta (delle relative conclusioni si darà atto nell’avviso di vendita);”*.

1. Determinazione del canone di locazione da applicare ai beni oggetto della presente procedura

Ai fini della determinazione determinare della misura congrua del canone di

locazione canone di locazione dei beni oggetto della presente procedura, il sottoscritto CTU ha provveduto alla determinazione del canone secondo consolidati criteri estimativi immobiliari, ovvero secondo la seguente modalità di calcolo:

avendo già provveduto alla determinazione del valore venale dei beni oggetto di pignoramento, considerando un'incidenza del 15% delle spese generali medie annue relativa al singolo cespite ed un valore pari a 3% annuo del tasso di capitalizzazione, la reale tipologia, per natura ed uso dei beni, il sottoscritto, per ogni LOTTO, ha applicato la seguente procedura di calcolo:

$$\text{Canone di locazione mensile} = (\text{Valore venale} * 0,03) / (12 * 0,85)$$

Ne consegue:

- a) **LOTTO A:** *“VILLINO rurale distribuito su due livelli (piano T-1) con annesse pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un ampio terrazzamento-veranda, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio 90, particella 269, subalterno 2, categoria A3, consistenza 9,5 vani, piano T-1”*

Il valore venale del LOTTO A è stato stimato in complessivi Euro 428.558,00, pertanto risulta:

$$\text{Canone di locazione mensile LOTTO A} = (\text{Euro } 428.558,00 * 0,03) / (12 * 0,85) = \text{Euro } \mathbf{1.260,46}$$

**

b) “FABBRICATO rurale su due livelli (piano T-1) con annesse pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un terrazzo, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio 90, particella 269, subalterno 3, categoria C2, consistenza 55 metri quadri, piano T- subalterno 4, categoria A10, piano 1, consistenza 4 vani, piano 1;”

Il valore venale del LOTTO B è stato stimato in complessivi Euro 207.778,00, pertanto risulta:

Canone di locazione mensile LOTTO B = (Euro 207.778,00* 0,03) / (12 * 0,85) = **Euro 611,11**

**

c) “SERRA-GARDEN a piano terra con annesse pertinenze esclusive, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio 90, particella 268, subalterno 1, categoria D8;”

Il valore venale del LOTTO C è stato stimato in complessivi Euro 543.170,00, pertanto risulta:

Canone di locazione mensile LOTTO C = (Euro 543.170,00* 0,03) / (12 * 0,85) = **Euro 1.597,56**

**

d) “TERRENO AGRICOLO inserito e costituite l’azienda florovivaistica, sito in agro del comune di Monopoli, località “L’Assunta” alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (Ba), nel

*Foglio 90, particella 275, pascolo della consistenza di 69 are 66 centiare, e
particella 278, seminativo della consistenza 4 are 71 centiare”.*

Il valore venale del LOTTO D è stato stimato in complessivi Euro
240.000,00, pertanto risulta:

Canone di locazione mensile LOTTO D = (Euro 240.000,00* 0,03) / (12 *
0,85) = **Euro 705,88**

**

Il complessivo canone di locazione così determinato, relativo ai LOTTI A-B-
C-D è pertanto pari a:

Euro (1.260,46 + 611,11 + 1.597,56 + 705,88) = **Euro 4.175,02**

In base a quanto sopra espresso e determinato, il sottoscritto, pertanto, ritiene
“vile” il canone di locazione di Euro 1.000,00, in quanto inferiore ad 1/3
rispetto al giusto prezzo.

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la
presente relazione di integrazione.

Triggiano, li 03 agosto 2020

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
dott. Arch. Raffaella Coronelli