

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Riccardo CARLUCCI**

**Via Camillo Benso C.te di Cavour n. 20**

**72020 Cellino San Marco (BR)**

**Tel. 347- 4078480**

**Email:geom.ricarlucci@libero.it**

**Pec: riccardo.carlucci@geopec.it**



**TRIBUNALE DI BRINDISI**

**Procedura Esecuzione Immobiliare Post. Legge 80**

**N. 249/2017**

**P E R**

**CURATELA** [REDACTED]

**C/**

**G.E. Dott. Stefano SALES**

**PREMESSE:**

Il G.E. Dott. **Stefano SALES** del Tribunale di Brindisi, in data 6 febbraio 2018 affidava al sottoscritto C.T.U., **geom. Riccardo Carlucci**, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. 452, incarico per la consulenza tecnica d'ufficio, per il procedimento immobiliare **n. 249/2017**, nei confronti del **Sig.**, sottoponendo allo stesso i quesiti elencati nel verbale di giuramento che ne fanno parte integrante della presente relazione di stima.

Nella stessa data il sottoscritto formulava il giuramento di rito e gli veniva assegnato gg. 60 per l'espletamento e il deposito della presente relazione.

Con posta certificata il C.T.U. avvisava la parte procedente, mentre per l'esecutato con lettera raccomandata, che il giorno 3 Maggio u.s. alle ore 10,00 sui luoghi oggetto dell'espropriazione dava inizio alle operazioni peritali; e per tale giorno ed ora non ho avuto accesso agli immobili oggetto del pignoramento, perché nessuno si era presentato.

Procedo ancora ad avvisare le parti nei modi per legge, che per il giorno 6 settembre si dava inizio alle operazioni di stima, e per tale giorno ho avuto la presenza del solo sig. [REDACTED], parte attorea e dall'altra parte mi avvisavano che l'esecutato non poteva presenziare perché gravemente ammalato e si stabiliva di procedere alle operazioni per il giorno tre ottobre con la presenza del figlio nella persona del **Sig.** che mi ha accompagnato sui luoghi da stimare.

Dopo aver dato lettura ai quesiti richiesti dal Giudice, ho dato inizio alle operazioni di che trattasi, con i rilievi fotografici, la ricognizione dello stato dei luoghi, il rilievo metrico e fotografici degli alloggi esistenti, come da verbale di sopralluogo che si allega.

Dopo aver svolto i descritti lavori di perizia, ho ricercato con un'accurata indagine di mercato il più probabile valore dei beni oggetto di stima, infine mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ceglie Messapico, alla ricerca dei documenti urbanistici che comprovarebbero l'epoca della costruzione dei fabbricati con o senza la regolare licenza, concessione edilizia o permesso di costruire.

### **PREMESSO TUTTO CIO':**

di tanto il C.T.U. incaricato vi rende edotto V.S. Ill.ma a rispondere ai quesiti postigli.

#### **Parte 1^**

#### **Individuazione dei beni oggetto di stima:**

Gli immobili di proprietà dell'esecutato sottoposti a pignoramento da parte della Curatela, consistono in due palazzine composte da piano cantina, piano terra, primo piano secondo e terzo e porzione di terreno, ora suolo edificatorio, siti in Ceglie Messapica alla via Petrarca e via Taranto e per comodità di vendita gli stessi saranno suddivisi ed individuati in 15 lotti così distinti:

**- Lotto "1" - Lotto "2" - Lotto "3" - Lotto "4" - Lotto "5" - Lotto "6" - Lotto "7" - Lotto "8" -  
Lotto "9" - Lotto "10" - Lotto "11" - Lotto "12" - Lotto "13" - Lotto "14" - Lotto "15"**

## NOTE ESPLICATIVE PER LA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni pignorati risultano collocati in due distinti fabbricati ubicati alla periferia del Comune di Ceglie Messapica, alla via A. Petracca (già via Moretto) e alla via Taranto e un piano interrato disposto nel cortile interno tra i due fabbricati che si accede mediante una rampa sita a fianco sinistro del fabbricato di via Petracca e si accertato:

- **Su via Petracca**, che si sviluppa per quattro livelli fuori terra, si sono identificati al piano terra, un locale commerciale distinto al numero civico ,18, di seguito nominato **lotto nr.1** ; due appartamenti uno al piano primo e l'altro al secondo piano che vengono individuati come **lotto 2 al p.p. e lotto 3 al p. 2°**, con pertinenze al terzo piano adibiti a locali ad uso deposito aventi i **sub. 17-18 e i sub.15-16-19** (quest'ultimi essendo vani di disimpegno e necessari per l'accesso ai sub. 17-18 verranno considerati nel conteggio in quota in questi termini) :

**-Quota di ½ di proprietà indivisa del sub. 16 e sub.19; quota di proprietà indivisa di ¼ del sub. 15, tutti nelle rispettive quote denominate per i subalterni 17 e 18.**

- **Su via Taranto** la palazzina si sviluppa per due livelli fuori terra e sono stati accertati i seguenti beni oggetto di stima, due locali commerciali aventi i numeri civici ,5 e 7 di seguito nominato come **lotto 4 al p.t. e lotto nr. 5 al p.t., locale adibito a garage al piano seminterrato di seguito nominato lotto 6 (ubicato nella parte retrostante il fabbricato)**

Locali ad uso box e depositi al piano interrato distinti come **lotti nr.-7-8-9-10-11-12-13-14-15.**

## ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE DEI FABBRICATI

Dalla disamina delle cartelle edilizie si è riscontrato che i fabbricati sono stati realizzati mediante Concessione edilizia **n.3498 del 24.04.1984** e successive varianti **n. 3498/A del 19.09.1984, n. 3498/B del 22.10.1985, n. 3498/C del 10.10.1986 e n. 3498/D del 02.01.1989** rilasciate alla ditta XXXXXXXXXX

Dalla comparazione dello stato di fatto mediante rilievi metrici sul luogo, sono emerse le seguenti difformità:

1. piccole variazioni di superfici dei locali adibiti a box e depositi al piano interrato ubicato tra i due fabbricati, riportati e distinti in catasto al fg 70 p.lla 37 con i sub 29,31,35,41;
2. realizzazione di vano ripostiglio e variazione del prospetto (prospiciente lo spazio interno tra i due fabbricati ubicati in via A. Petracca e via Taranto), del locale destinato a rimessa e contraddistinto in catasto al fg 70 p.lla 37 con il sub 25,;
3. variazione della sagoma della C.I. a servizio del fabbricato prospiciente via A. Petracca civ 18-16-14;

4. realizzazione di un w.c. all'interno del locale commerciale sito in via Taranto civico 5 ed identificato in catasto al fg. 70 p.lla 37 sub 21;

Per quanto sopra evidenziato, che per il conseguimento della regolarità urbanistica necessita acquisire Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Ceglie Messapica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, nel rispetto della vigente normativa e per tutto quanto sopra menzionato si stimano i seguenti costi:

1. Redazione di progetto in sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 2.500 (euro duemilacinquecento)
2. n. 2 marche da bollo € 16,00 x 2 = € 32,00 (euro trentadue)
3. Diritti di segreteria € 100,00 (euro cento)
4. Sanzioni euro 516,00

per un totale di € 3.148,00 (tremilacentoquarantotto).

Altresi si afferma che i fabbricati oggetto di stima risultano privi di certificato di agibilità e/o abitabilità, fatto salvo per l'immobile situato in via Taranto al civico 5 e distinto in catasto al fg 70 p.lla 37 sub 21 destinato ad attività commerciale, certificato di agibilità in data 17.04.1997 reg. n. 101

#### **NOTA ESPICATIVA TECNICA BUROCRATICA**

Si fa presente:

- Che preliminarmente all'emissione del decreto di trasferimento necessita procedere alla voltura dei beni in favore del sig. così come disposto dalle sentenze innanzi citate per la quota di 100/100 e la quota di 1/36; **quest'ultimi non possono essere frazionati per una comoda divisione pertanto se ne quantifica la propria quota di appartenenza.**
- Che La porzione di suolo del F.70 part.lla 37 (ex part.lle 37 e 40) individuata nell'atto di pignoramento, attualmente rappresenta il sedime su cui insistono i fabbricati nei quali sono collocati gran parte dei beni pignorati e che per essa non verrà costituito un lotto indipendente, ma sarà intesa come parte integrante di ogni singolo bene.
- Che la palazzina su via Petracca presenta all'esterno degrado, per mancanza di manutenzione e gravi lesioni e cedimenti nelle strutture del piano dei locali tecnici come si evidenzia dalle foto.
- **Che gli immobili numerati 20-21-22-23-24-e 25 nell'atto di pignoramento, non sono stati inseriti nella nota di trascrizione del 22.09.2017 perché mancanti della quota di appartenenza e quindi non verranno stimanti dal sottoscritto.**
- Che Da informazioni assunte in loco dai possessori/occupanti le proprietà immobiliari oggetto di stima, non risulta formatosi alcun condominio, pertanto non

sono individuabili spese fisse per garantire la fruizione delle parti comuni; stante ciò, dette spese, vengono definite e ripartite al bisogno. Per quanto riguarda il terrazzino del terzo piano aggettante la via Petracca risulta istituita una servitù di passaggio ai depositi- caldaia, e alla stradina comune di accesso al cantinato.

- Che l'individuazione nel ventennio dei precedenti proprietari si è constatato che i alcuni beni sottoposti a pignoramento, attualmente risultano di proprietà del sig. , [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, pervenuti in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce n. 800/94 e 576/2007 e precedentemente al trasferimento detti beni risultavano intestati alla società " [REDACTED]." di [REDACTED] [REDACTED] che li aveva realizzati in virtù dell'atto di permuta del 19.04.1984 stipulato dal dr. Giuseppe Trincherà notaio in Ceglie Messapica, rep. n.13.292 e racc. n. 37728, contro i [REDACTED], [REDACTED] e e della concessione edilizia n. 3498 del 24.04.1984 e successive varianti.
- Che il lotto **nr.2**, attualmente risulta di proprietà del sig. o in piena proprietà pervenuta per mezzo delle sentenze di cui sopra e precedentemente al trasferimento detti beni risultavano intestati ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pervenuta ad essi per atto di compravendita contro la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che lo aveva realizzato in virtù dell'atto di permuta del 19.04.1984 stipulato dal dr. Giuseppe Trincherà notaio in Ceglie Messapica, rep. n.13.292 e racc. n. 37728, contro i [REDACTED] [REDACTED] e della concessione edilizia n. 3498 del 24.04.1984 e successive varianti.
- Che il lotto **nr.3** , attualmente risultano di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuto in virtù delle sentenze su citate, precedentemente al trasferimento detti beni risultavano intestati alla [REDACTED] d essa giungevano per atto di compravendita contro la società [REDACTED] [REDACTED], che lo aveva realizzati in virtù dell'atto di permuta del 19.04.1984 stipulato dal dr. Giuseppe Trincherà notaio in Ceglie Messapica, rep. n. 13.292 contro [REDACTED] [REDACTED] e e della concessione edilizia n. 3498 del 24.04.1984 e successive varianti.

- Che Il Lotto **nr. 4**, attualmente risulta di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. Esso è pervenuto all'attuale proprietario in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce n. 800/94 e 576/2007. Precedentemente al trasferimento detto bene risultava intestato ai sig.ri [REDACTED] Ad essi giungeva per atto di compravendita contro la società "[REDACTED] che lo aveva realizzato in virtù dell'atto di permuta del 19.04.1984 stipulato dal dr. Giuseppe Trincherà notaio in Ceglie Messapica, rep. n. 13.292 e racc. n. 37728, contro i sig.ri [REDACTED] e della concessione edilizia n. 3498 del 24.04.1984 e successive varianti.
- Che il **lotto nr. 5** attualmente risulta di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. Esso è pervenuto all'attuale proprietario in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce n. 800/94 e 576/2007. Precedentemente al trasferimento detto bene risultava intestato ai sig.ri [REDACTED]. Ad essi giungeva per atto di compravendita contro la società "[REDACTED], che lo aveva realizzato in virtù dell'atto di permuta del 19.04.1984 stipulato dal dr. Giuseppe Trincherà notaio in Ceglie Messapica, rep. n.13.292 e racc. n. 37728, contro i [REDACTED] e della concessione edilizia n. 3498 del 24.04.1984 e successive varianti.

**Figura 1.**

**Fabbricato prospiciente la via Petracca**



**Figura 2.**

**Parte terminale del fabbricato su via Petracca si nota il mancato completamento della pensilina frangisole aggettante.**



**Figura 3.**

**Fronte retrostante del fabbricato di via Petracca che da nel cortile**



**Figura 4.**

**Fabbricato di via Taranto**



**Figura 5.**

**Retro prospetto del fabbricato di via Taranto che da nel cortile interno**



**- Lotto "I"**

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

**Figura 6.**

**Interno del locale commerciale**



Trattasi di un locale commerciale sito alla via Petracca nr. 18 che si accede mediante unico ingresso munita di vetrina eseguita in alluminio anodizzato e una serranda in ferro, con annesso servizio igienico con lavandini e w.c. interamente piastrellato sulle murature per H= 2,50 e pavimentazione in ceramica 25x25, dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.3, Categ. C/1, di 6°, mq. 59, RC= € 1.273,69;** a nome della **Società in Accomandita Semplice di [REDACTED] ma acquisito per accessione dall'esecutato, , ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con via Petracca e con altro locale al civ. 16.

Il bene attualmente non viene utilizzato, risulta nella disponibilità dell'esecutato.

### **Vincoli ed Oneri giuridici che gravano sul bene**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### • **Trascrizioni:-**

1. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] contro per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.
2. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

@ dalla disamina delle pratiche edilizie si è potuto accertare **l'esistenza dell'atto di asservimento**, stipulato dal notaio dr. Giuseppe Trincherà da Ceglie Messapica, in data 19.04.1984 rep. n. 13.292 e raccolta n. 37.728 con cui i sig. e la società [REDACTED] e c. s.a.s., vincolano in favore del Comune di Ceglie Messapico, per la costruzione delle palazzine in cui insistono i predetti beni pignorati, l'intera superficie che ha espresso la volumetria; **è stato altresì ulteriore atto d'obbligo** stipulato dal notaio dr. Giuseppe Trincherà da Ceglie Messapica in data 10.11.1986 rep. n. 40.403 e raccolta n. 14.485, con il quale il sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED], obbligandosi anche per gli aventi causa a qualsivoglia titolo, vincolava a parcheggio coperto a servizio del caseggiato di cui alla concessione edilizia 3498 e successive varianti, un'area di m<sup>2</sup> 182,23, al piano interrato avente

### **Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### **Tabella metrica**

#### **PIANO TERRA**

ml.  $5.80 \times 10.60 = \text{mq } 61.48$

Altezza Interna H= 4,00

#### **Caratteristiche strutturali**

La palazzina che ne fa parte la u.i. è stata costruita con strutture miste, opere in cemento armato e murature portanti in mattoni di cemento e tufo palmatico a doppio spessore di cm. 40, mentre quelle interne dello spessore di cm. 10, poggiate su fondazioni continue in c.a., la copertura è in latero cementizio del tipo ALA piana.

#### **Stato strutturale di manutenzione discreta**

La pavimentazione interna è in cemento ceramica 30x30 di colore rosato.

#### **Stato di manutenzione discreta**

Infissi esterni, in alluminio anodizzato di colore nero con serranda in ferro; infisso interno in legno tamburato.

#### **Stato di manutenzione discreta**

Paramenti interni con intonaco a tre strati civile liscio esterni intonaco graffiato di colore grigio.

#### **-Lotto "2"**

#### **Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di appartamento al primo piano prospiciente la via Petracca, si accede dal vano scala nella parte retrostante il fabbricato nel cortile interno; è composto da quattro locali e accessori. I pavimenti sono in marmette di ceramica colorata di terza scelta, gli infissi

interni in legno tamburato e quelli esterni in legno con tapparelle di plastica; impianti di riscaldamento autonomo di acqua corrente e fognante esistenti tutti realizzati sottotraccia, allacciati alla rete cittadina, funzionanti e rispondenti alla vigente normativa. Da quanto rilevato, si può affermare che l'alloggio risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione, internamente non sono stati riscontrati cedimenti statici né distacchi di intonaci o tracce di infiltrazioni d'acqua, esternamente si evidenzia la necessità di un ripristino della facciata.

L'immobile è potenziato con un vano caldaia sito al piano terzo ed è censito con il sub.18, e con accesso e passaggio attraverso locali contrassegnati ai sub. 15 e 16 e 19, che ne faranno parte integrante alla stima nelle quote di ½ indivisa del 16 e 19 e quota di ¼ del sub.15.

Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70, part.lla 37 sub. 8-18, piano primo e terzo graffati, Categ. A/3, di 5°, vani 5,5 , RC= € 511,29;**

a nome dei sig.ri **coniugi, [REDACTED] ma acquisito per accessione da [REDACTED] ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è occupato [REDACTED] per uso studio e abitazione con contratto regolarmente registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Ostuni in data 13.05.2003 al nr. 1228 serie 3°.**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

#### **Confina:**

con via Petracca e [REDACTED], mentre il vano caldaia confina con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Trascrizioni:-**

3. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] e di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.
4. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

### Descrizione Analitica del fabbricato

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### Tabella metrica

#### PIANO PRIMO

➤ Ingresso - disimpegno	4.80x1.30= mq.	6.24
➤ Tinello	3,90x4,00=mq.	15,60
➤ Cucina	3.00x3.74= mq.	11,22
➤ Letto	3.74x3.70=mq.	13.83
➤ Letto	3.70x4.00=mq.	14.80
➤ bagno	1.60x4.00=mq.	6.40
➤ bagno	1.24x2.07=mq.	2.56
<b>sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>70.65</b>
Balconi (ml.9.75x1.00)+(1,20x7,60)=	mq.	18.87
Vano caldaia	mq.	2,74
½ del sub.16, mq.22/2=	mq.	11,00
½ del sub.19, mq.21/2=	mq.	10,50
¼ del sub.15, mq. 14/4=	<u>mq.</u>	<u>3.50</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>46,61</b>

Mq. 46,61x30%=mq.14,00

Mq. 70.65+mq. 14,00= mq. 84,65

**Superficie commerciale totale appartamento mq. 84,65**

**Altezza Interna H= 2.75**

#### Caratteristiche strutturali

La palazzina che ne fa parte la u.i., è stata costruita con strutture miste, opere in cemento armato e murature portanti di mattoni di cemento e in tufo palmatico a doppio

spessore di cm. 40, mentre quelle interne dello spess. di cm. 10, poggiate su fondazioni continue in c.a., la copertura è in latero cementizio del tipo ALA piana

#### **Stato strutturale di manutenzione buona**

La pavimentazione interna è in ceramica 25x25 di colore bianco.

#### **Stato di manutenzione ottima**

Infissi esterni, in legno color noce con tapparelle in plastica; interni in legno tamburato color noce;

#### **Stato di manutenzione ottima**

Paramenti interni ed esterni con intonaco a tre strati civile liscio

#### **Stato di manutenzione ottima.**

**Tutti gli impianti tecnologici sono a norma.**

#### **Lotto "3"**

#### **Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di appartamento al secondo piano prospiciente la via Petracca, si accede dal vano scala nella parte retrostante il fabbricato nel cortile interno.

E' composto da quattro locali e accessori, i pavimenti sono in marmette di ceramica colorata di terza scelta, gli infissi interni in legno tamburato e quelli esterni in legno con tapparelle di plastica. Gli impianti esistenti sono quello idraulico, fognante e di riscaldamento autonomo, tutti realizzati sottotraccia, allacciati alla rete cittadina, funzionanti e rispondenti alla vigente normativa. Da quanto rilevato, si può affermare che l'alloggio risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione, internamente non sono stati riscontrati cedimenti statici né distacchi di intonaci o tracce di infiltrazioni d'acqua, esternamente si evidenzia la necessità di un ripristino della facciata.

L'immobile è potenziato con vano caldaia sito al piano terzo ed è censito con il sub.17.

Dall'esame dello stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70, part.lla 37 sub. 10-17, piano secondo e terzo graffiati, Categ. A/3, di 5°, vani 5,5 , RC= € 511,29; L'immobile è potenziato con un vano caldaia sito al piano terzo ed è censito con il sub.17, e con accesso e passaggio attraverso locali contrassegnati ai sub. 15 e 16 e 19, che ne faranno parte integrante alla stima nelle quote di ½ indivisa del 16 e 19 e quota di ¼ del sub.15.**

a nome dei sig.ri coniugi, [REDACTED] ma acquisito per accessione da ,ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.

**Il bene è occupato dal [REDACTED] con contratto di comodato d'uso gratuito per abitazione e studio per la durata di 18 mesi con tacito rinnovo, reg. a Ostuni in data 19.04.2011 al nr. 1271 serie 3°.**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED], è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

### **Confina:**

con via Petracca e proprietà di [REDACTED]

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

### • **Trascrizioni:-**

5. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.
6. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

### **Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

### **Tabella metrica**

#### **PIANO SECONDO**

- Ingresso - disimpegno 4.80x1.30= mq. 6.24
- Tinello 3,90x4,00=mq. 15,60
- Cucina 3.00x3.74= mq. 11,22
- Letto 3.74x3.70=mq. 13.83
- Letto 3.70x4.00=mq. 14.80
- bagno 1.60x4.00=mq. 6.40

➤ bagno	$1.24 \times 2.07 = \text{mq. } 2.56$
<b>sommano</b>	<b>mq. 70.65</b>
Balconi (ml. $9.75 \times 1.00$ ) + ( $1.20 \times 7.60$ ) =	mq. 18.87
Vano caldaia	mq. 2,74
$\frac{1}{2}$ del sub.16, mq. $22/2 =$	mq. 11,00
$\frac{1}{2}$ del sub.19, mq. $21/2 =$	mq. 10,50
$\frac{1}{4}$ del sub.15, mq. $14/4 =$	<u>mq. 3.50</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 46,61</b>

Mq.  $46,61 \times 30\% = \text{mq. } 14,00$

Mq.  $70.65 + \text{mq. } 14,00 = \text{mq. } 84,65$

**Superficie commerciale totale appartamento mq. 84,65**

**Altezza Interna H= 2.75**

### Caratteristiche strutturali

La palazzina è stata costruita con strutture miste, opere in cemento armato e murature portanti di mattoni di cemento e in tufo palmatico a doppio spessore di cm. 60, mentre quelle interne dello spessore di cm. 10, poggiate su fondazioni continue in muratura di tufo a doppio spessore; la copertura è in latero cementizio del tipo ALA piana.

### Stato strutturale di manutenzione buona

La pavimentazione interna è in ceramica 25x25 di colore grigio.

### Stato di manutenzione ottima

Infissi esterni, in legno color noce con tapparelle in plastica; interni in legno tamburato color noce;

### Stato di manutenzione ottima

Paramenti interni ed esterni con intonaco a tre strati civile liscio

### Stato di manutenzione ottima.

**Tutti gli impianti tecnologici sono a norma.**

### - Lotto "4"

### Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:

Trattasi di un locale commerciale sito alla via Taranto nr. 7 che si accede mediante una vetrina eseguita in alluminio anodizzato e una serranda in ferro con annesso servizio igienico.

Dall'esame dello stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è difforme alla planimetria catastale per la realizzazione del w.c. interno.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.20, Categ. C/1, di 6°, mq. 31, RC= € 669,22;**

a nome di [REDACTED] **in comunione dei beni, ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40**

divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.

**Figura 7.**

**Interno del locale commerciale della palazzina su via Taranto**



Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con via Taranto e altro bene al nr.5.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

7. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED]  
[REDACTED] contro per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed

interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

8. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Positivo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

### Descrizione Analitica del fabbricato

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### Tabella metrica

#### PIANO TERRA

$$(4,64 \times 8,86) + (2,65 \times 1,70) = \text{mq. } 45,61$$

Altezza Interna H= 4,00

#### Caratteristiche strutturali

La palazzina è stata costruita con strutture miste, opere in cemento armato e murature portanti in mattoni di cemento e tufo palmatico a doppio spessore di cm. 40, mentre quelle interne dello spessore di cm. 10, poggiate su fondazioni continue in muratura di tufo a doppio spessore; la copertura è in latero cementizio del tipo ALA piana.

#### Stato strutturale di manutenzione pessima

La pavimentazione interna è in cemento ceramica 30x30 di colore grigio.

#### Stato di manutenzione discreta

Infissi esterni, in alluminio anodizzato di colore nero con serranda in ferro;

#### Stato di manutenzione discreta

Paramenti interni con intonaco a tre strati civile liscio esterni intonaco graffiato di colore grigio.

#### - Lotto "5"

#### Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:

Trattasi di un locale commerciale sito alla via Taranto nr. 5 che si accede mediante una vetrina eseguita in alluminio anodizzato e una serranda in ferro con annesso servizio igienico.

Dall'esame dello stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.21, Categ. C/1, di 6°, mq. 45,00, RC= € 971,46;**

a nome di [REDACTED] **in comunione dei beni, ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

#### **Confina:**

con via Taranto e altro bene al nr.7.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### • **Trascrizioni:-**

9. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

10. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali: Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

#### **Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### **Tabella metrica**

#### **PIANO TERRA**

$$(4,80 \times 8,86) + (3,46 \times 1,20) = \mathbf{mq. 46,67}$$

Altezza Interna H= 4,00

#### **Caratteristiche strutturali**

La palazzina è stata costruita con strutture miste, opere in cemento armato e murature portanti in tufo palmatico a doppio spessore di cm. 40, mentre quelle interne dello spessore di cm. 10, poggiante su fondazioni continue in muratura di tufo a doppio spessore; la copertura è in latero cementizio del tipo ALA piana.

#### **Stato strutturale di manutenzione pessima**

La pavimentazione interna è in cemento ceramica 20x20 di colore grigio.

#### **Stato di manutenzione discreta**

Infissi esterni, in alluminio anodizzato di colore nero con serranda in ferro;

#### **Stato di manutenzione discreta**

Paramenti interni con intonaco a tre strati civile liscio esterni intonaco graffiato di colore grigio.

#### **Tutti gli impianti tecnologici non sono a norma.**

#### **- Lotto "6"**

#### **Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di un locale adibito a autorimessa realizzato al piano seminterrato nella palazzina di Via Taranto, si accede nella parte retrostante il fabbricato nel cortile interno, allo stato di fatto non è stato completato internamente infatti è privo di pavimentazione, infissi interni, intonaci e impianti tecnologici.

Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale per la realizzazione di un piccolo ripostiglio.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.25, Categ. C/6, di 3°, mq. 94, RC= € 184,48;**

a nome di **Società in Accomandita Semplice di [REDACTED]**, ma acquisito per **accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di**

#### **Figura 8.**

**Interno del locale rimessa della palazzina su via Taranto**



Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con via Taranto e cortile esterno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

11. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed

interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

12. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Positivo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

### Descrizione Analitica del fabbricato

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### Tabella metrica

#### PIANO TERRA

$(13,73 \times 8,66) = \text{mq. } 110,00$

Altezza Interna H= 4,00

#### Caratteristiche strutturali

La palazzina è stata costruita con strutture miste, opere in cemento armato e murature portanti in mattoni di cemento vibrato a doppio spessore di cm. 40, mentre quelle interne dello spessore di cm. 10, poggiate su fondazioni continue in muratura di tufo a doppio spessore; la copertura è in latero cementizio del tipo ALA piana.

#### - Lotto "7"

#### Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:

Trattasi di un locale destinato a deposito ubicato al piano interrato realizzato nel cortile interno tra le due palazzine; l'accesso alla corsia di manovra avviene mediante una rampa in c.a. ubicata su di una traversa di via A. Petracca; si presenta un unico ambiente con altezza interna pari a ml 2,50, ingresso su corsia interna di manovra, nessun affaccio, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, murature perimetrali a confine con altro locale in tufo dello spessore di cm 10 e solaio latero-cementizio. L'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione.

Dall'esame dello stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.26, piano interrato Categ. C/2, di 1°, mq. 78, RC= € 201,42**

a nome di **Società in Accomandita Semplice di** [redacted], ma acquisito per **accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di** [redacted].

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [redacted] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

13. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [redacted] e di [redacted] contro [redacted] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

14. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [redacted] in persona del curatore Avv. [redacted] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

**Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

**Tabella metrica**

**PIANO INTERRATO**

**mq. 78,00**

**Altezza Interna H= 2,50**

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Locale deposito ubicato nel piano interrato, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, e copertura piana con solaio latero-cementizio. Anch'esso si accede mediante rampa descritto come sopra. L'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione.

Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.27, piano interrato Categ. C/2, di 1°, mq. 14, RC= € 36,15 a nome di Società in Accomandita Semplice di [redacted] ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di [redacted].**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [redacted] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

15. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [redacted] e di [redacted] contro [redacted] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

16. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [redacted] in persona del curatore

Avv. [redacted] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

### Descrizione Analitica del fabbricato

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### Tabella metrica

#### PIANO INTERRATO

**mq. 14,00**

Altezza Interna H= 2,50

#### - Lotto "9"

#### Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:

Trattasi di un locale destinato a deposito ubicato al piano interrato, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, con ingresso su corsia interna di manovra, nessun affaccio, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, con copertura piana, risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione. Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.29, piano interrato Categ. C/2, di 1°, mq. 22, RC= € 56,81 a nome di Società in Accomandita Semplice di [redacted] ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di [redacted]**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [redacted] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

#### Confina:

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

17. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] contro per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

18. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali: Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

**Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

**Tabella metrica**

**PIANO INTERRATO**

**mq. 22,00**

Altezza Interna H= 2,50

**Lotto "10"**

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di un locale destinato a box ubicato al piano interrato, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, ingresso su corsia interna di manovra, nessun affaccio, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, solaio latero-cementizio. L'accesso alla corsia di manovra avviene mediante una rampa in c.a. ubicata su di una traversa di via A. Petracca, l'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione.

Dall'esame dello stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.30, piano interrato Categ. C/6, di 4°, mq. 17, RC= € 39,51**

a nome di **Società in Accomandita Semplice di [REDACTED]**, ma acquisito per **accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di [REDACTED].**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

19. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] e di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

20. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

**Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

**Tabella metrica**

**PIANO INTERRATO**

**mq. 14,00**

**Altezza Interna H= 2,50**

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di un locale destinato a box ubicato al piano interrato, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, e solaio latero-cementizio, l'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione, non sono state riscontrate tracce di cedimenti statici, nè presenza di infiltrazioni o umidità ascendente.

Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.31, piano interrato Categ. C/6, di 4°, mq. 17, RC= € 39,51 a nome di Società in Accomandita Semplice di [REDACTED] ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:• **Trascrizioni:-**

21. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] e di [REDACTED] contro per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.
22. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore

Avv. [redacted] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali: Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

### Descrizione Analitica del fabbricato

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### Tabella metrica

#### PIANO INTERRATO

**mq. 14,00**

Altezza Interna H= 2,50

**- Lotto "12"**

#### Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:

Trattasi di un locale destinato a deposito ubicato al piano interrato esso presenta un unico livello, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, ingresso su corsia interna di manovra, nessun affaccio, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, murature perimetrali a confine con altro locale in tufo dello spessore di cm 10 e solaio latero-cementizio. L'accesso alla corsia di manovra avviene mediante una rampa in c.a. ubicata su di una traversa di via A. Petracca, pertanto non sono presenti collegamenti verticali meccanizzati. L'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione, non sono state riscontrate tracce di cedimenti statici, nè presenza di infiltrazioni o umidità ascendente.

Dall'esame dello stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.35, piano interrato Categ. C/2, di 1°, mq. 19, RC= € 49,06 a nome di Società in Accomandita Semplice di [redacted], ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di .**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [redacted] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

23. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] e di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

24. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

**Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

**Tabella metrica**

**PIANO INTERRATO**

**mq. 19,00**

Altezza Interna H= 2,50

**- Lotto "13"**

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di un locale destinato a deposito ubicato al piano interrato, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, ingresso su corsia interna di manovra, nessun affaccio, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, murature perimetrali a confine con altro locale in tufo dello spessore di cm 10 e solaio latero-cementizio. L'accesso alla corsia di manovra avviene mediante una rampa in c.a. ubicata su di una traversa di via A. Petracca, pertanto non sono presenti collegamenti verticali meccanizzati. L'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto,

intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione.

Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.IIIa 37 sub.37, piano interrato Categ. C/2, di 1°, mq. 18, RC= € 46,48 a nome di Società in Accomandita Semplice di ██████████, ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.IIIe 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di ██████████, è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

• **Trascrizioni:-**

25. Pignoramento a favore della curatela del fallimento ██████████ e di ██████████ contro per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

26. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento ██████████ in persona del curatore Avv. ██████████ quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali : Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

**Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

**Tabella metrica**

**PIANO INTERRATO**

**mq. 18,00**

**- Lotto "14"**

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di un locale destinato a deposito ubicato al piano interrato ,presenta un unico livello, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, ingresso su corsia interna di manovra, nessun affaccio, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, murature perimetrali a confine con altro locale in tufo dello spessore di cm 10 e solaio latero-cementizio. L'accesso alla corsia di manovra avviene mediante una rampa in c.a. L'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione.

Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.IIIa 37 sub.39, piano interrato Categ. C/2, di 1°, mq. 15, RC= € 38,73 a nome di Società in Accomandita Semplice di [REDACTED], ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.IIIe 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

**Il bene è nella disponibilità di [REDACTED]**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Trascrizioni:-**

27. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] e di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

28. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: **Negativo**
- Difformità catastali: **Negativo**

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

### **Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

#### **Tabella metrica**

#### **PIANO INTERRATO**

**mq. 15,00**

Altezza Interna H= 2,50

#### **Lotto "15"**

#### **Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Trattasi di un locale destinato a deposito ubicato al piano interrato, presenta un unico livello, un unico ambiente, altezza interna pari a ml 2,50, ingresso su corsia interna di manovra, nessun affaccio, strutture portanti intelaiate in c.a. murature perimetrali a confine con il terrapieno in c.a di cm 30, murature perimetrali a confine con altro locale in tufo dello spessore di cm 10 e solaio latero-cementizio. L'accesso alla corsia di manovra avviene mediante una rampa in c.a., l'immobile risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto, intonaci o altre finiture, pavimentazioni ed infisso e presenta discrete condizioni di manutenzione.

Dall'esame dello stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Ceglie Messapico:

**Al F. 70 part.lla 37 sub.41, piano interrato Categ. C/2, di 1°, mq. 31, RC= € 60.66 a nome di Società in Accomandita Semplice di [REDACTED] ma acquisito per accessione dall'esecutato, ex art. 934 perché ricadente sulle part.lle 37 e 40 divenute di sue proprietà in virtù delle sentenze della Corte di Appello di Lecce nr. 800/94 e nr. 576/07.**

## **Il bene è nella disponibilità di.**

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 07 Settembre 2017 nr. 3391 con atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] è stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

### **Confina:**

con cortile interno.

Il bene attualmente non viene utilizzato.

### Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Positivo @
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### • **Trascrizioni:-**

29. Pignoramento a favore della curatela del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di euro 487.471,63 oltre spese ed interessi, trascritto il 20/06/2013, Reg. Gen. 9325 e Re. Part. Nr. 7227 su tutti i beni oggetto o di stima.

30. Pignoramento per Atto Cautelativo della somma di euro 270.762,55 a favore della Curatela del [REDACTED] in persona del curatore Avv. [REDACTED] quale assuntore del concordato fallimentare contro l'esecutato esteso su tutti gli immobili da stimare.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali: Negativo

Attualmente il locale è libero nella disponibilità della proprietà.

### **Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie del fabbricato è calcolata quella netta interna, che nella fattispecie s'identifica con la superficie residenziale commerciale.

### **Tabella metrica**

#### **PIANO INTERRATO**

**mq. 31,00**

Altezza Interna H= 2,50

## Relazione di stima

### Parte 2^

#### CRITERI DI STIMA:

La definizione più corrente di “Valore di un bene” è identificata, sostanzialmente, con il prezzo che il mercato è disposto a riconoscergli all’atto di compravendita.

Si tratta, in sostanza, di un concetto di “equilibrio dinamico” ottenuto per reciproco contrappeso tra domanda e offerta, suscettibile anche di più o meno brusche variazioni in dipendenza di complessi fenomeni micrometrici (inflazione, rincaro quotazioni materie prime, decisioni pubbliche di politica economica ecc.).

E’ ovvio che, per quanto possibile, la tecnica della “valutazione del mercato”, per ricavare il giusto prezzo di un bene in libera contrattazione è la preferita ed attendibile.

#### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

I procedimenti di stima più idonei per individuare il valore di mercato di un bene immobile sono, indiscutibilmente, il procedimento analitico che consiste a rapportare i costi dei materiali, manovalanza e imprenditoriale che si verranno a spendere per realizzare il fabbricato oggetto di stima; in ultimo quello comparativo, cioè il raffronto con fabbricati più o meno simili che sono stati venduti nella zona o nelle proprie vicinanze aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche si avvicinano al bene oggetto di stima, procedimenti che se correttamente applicati e ben documentati, possono portare ad identici risultati.

Nella fattispecie il sottoscritto al fine di ben assolvere il proprio incarico e fornire il valore dell’immobile oggetto di stima quanto più possibile vicino a quello reale, ha proceduto a stimare il bene con il solo metodo della stima sintetica comparativa.

#### STIMA DEI BENI:

La comparazione è stata fatta da me presso studi tecnici e agenzie di vendita del luogo attraverso una sistematica e capillare comparazione con beni simili venduti negli ultimi due anni; si è avuto che per beni simili a condizioni intrinseche ed estrinseche il prezzo medio è il seguente:

- Per appartamenti euro 1050 al mq.(comprensiva dell’area di sedime)
- Locali commerciali euro 950 al mq.(comprensiva dell’area di sedime)
- Per costruzioni eseguite al rustico con intelaiature in c.a. euro 700 al mq..

#### Lotto “1”

Mq .61,48x€ 950= € 58.406,00

#### Lotto “2”

Mq. 84,65x1050=€ 88.882,50

#### Lotto”3”

Mq. 84,65x1050=€ 88.882,50

**Lotto"4"**

Mq 45,61x€ 950=€ 43.329,50

**Lotto"5"**

Mq. 46,67x€950=€ 44.336,50

**Lotto"6"**

Mq. 110,00x€ 700=€ 77.000

**Lotto"7"**

Mq. 78x€700=€ 54.00,00

**Lotto"8"**

Mq. 14x€700=€ 9.800,00

**Lotto"9"**

Mq. 22x€ 700=€ 15.400,00

**Lotto"10"**

Mq. 14x€ 700=€ 9.800,00

**Lotto"11"**

Mq. 14x€ 700=€ 9.800,00

**Lotto"12"**

Mq. 19x€700=€ 13.300,00

**Lotto"13"**

Mq. 18x€700=€ 12.600,00

**Lotto "14"**

Mq. 15x€700=€ 10.500,00

**Lotto "15"**

Mq. 31x€700=€ 21.700,00

Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "1"

per:

1. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
2. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
3. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 58.406x15%= € 8.760,00 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 49.646,00**

Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "2"

per:

- 4. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 5. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 6. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 88.882,00x15%= € 13.332,30 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 75.549,70**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "3"**

per:

- 7. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 8. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 9. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 88.882,00x15%= € 13.332,30 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 75.549,70**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "4"**

per:

- 10. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 11. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 12. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 43.329,50x15%= € 6.449,42 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 36.880,00**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "5"**

per:

- 13. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 14. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 15. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati

sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 44.336,50x15%= € 6.650,7 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 37.685,80**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "6"**

per:

16. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;

17. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;

18. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 77.000x15%= € 11.550 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 65.450,00**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "7"**

per:

19. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;

20. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;

21. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 54.000x15%= € 8.100 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 45.900,00**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "8"**

per:

22. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;

23. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;

24. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 9.800x15%= € 1.470 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 8.330,00**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "9"**

per:

- 25. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 26. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 27. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 15.400x15%= € 2.310 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 13.000,00**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "10"**

per:

- 28. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 29. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 30. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 9.800x15%= € 1.470 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 8.830,00**

**Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "11"**

per:

- 31. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 32. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 33. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 9.800x15%= € 1.470 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:****€ 8.830,00****Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "12"**

per:

- 34. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 35. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 36. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 13.300x15%= € 1.995 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:****€ 11.305,00****Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "13"**

per:

- 37. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 38. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 39. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 12.600x15%= € 1.890 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:****€ 10.710,00****Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "14"**

per:

- 40. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 41. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 42. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 10.500x15%= € 1.575 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:****€ 8.925,00****Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto "15"**

per:

- 43. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
- 44. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
- 45. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 21.700x15%= € 3.255 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

**€ 18.445,00**

**Totale generale della stima € 475.035,90**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Brindisi li, 09 Settembre 2018

Il C.T.U.  
**Geom. Riccardo CARLUCCI**