

TRIBUNALE DI BRINDISI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 266/94 R. G. Es.

"Monte dei Paschi di Siena S.p.A."

c/



ELABORATO 1 DI 2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO

per intesa espres.
Brindisi 22.01.2024
[Signature]

dup 25/10/25
[Signature]

C.T.U. Dott. Arch. Pietro MAGGI



Ill.mo Sig. G.E. Dott. Roberto M. PALMIERI – dell' Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di BRINDISI.

1. Premessa

In data 21.07.2004, il sottoscritto Arch. Pietro MAGGI, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi al n° 183 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brindisi, veniva nominato Consulente Tecnico in merito alla procedura esecutiva n° 266/94, promossa dal "Monte dei Paschi di Siena S.p.A ", rappresentato e difeso dall' Avv. Tommaso MARRAZZA con studio in Brindisi, alla via Dè Terribile civ. 4 , in danno del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], ed ivi residente alla v [REDACTED]

L'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

di proprietà sig. [REDACTED]

1. Locale in Ceglie M.ca al vico 4° del Monte di mq 8, in catasto al foglio 135, p.lla 3209/1. Confina con Vico 4° del Monte, Annese Giuseppina, Urgesi Pietro;
2. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 30, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2123/2. Confina con via XX Settembre, proprietà Lacorte, proprietà Nacci;
3. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 46, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2116/1. Confina con abitazione di via XX Settembre, n° 30;
4. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2116/2. Confina con abitazione di via XX Settembre;
5. Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 89, mq 28, in catasto al foglio 135, p.lla 2560/2. Confina con abitazione di via XX Settembre.
6. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Dante Alighieri n° 45, piano 1°, vani 3, in catasto al foglio 135, p.lla 1157/1. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.



7. Locale in Ceglie M.ca alla via D. Alighieri n° 47 di mq 43, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157/2. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.
8. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Ospedale n° 42, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157/5. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.
9. Abitazione in Ceglie M.ca alla Piazza Plebiscito n° 55, piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.IIa 2861/2 e 2862/2; lo scantinato foglio 135, p.IIa 2861/1. confina con Piazza Plebiscito, proprietà Elia, proprietà Bellanova;
10. Locale in Ceglie M.ca alla via Urgesi n° 9 di mq 27, in catasto al foglio 135, p.IIa 2772/1. Confina con via Urgesi, proprietà Pepe, proprietà Urgesi.
11. Abitazione in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte n° 18, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.IIa 3475/3. Confina con Vico 4° di Monte, Gatti Maria, proprietà Elia;
12. Abitazione in Ceglie M.ca alla via S. Martino n° 2/4, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.IIa 1157/6. Confina con via San Martino, proprietà Ligorio e Calandro Tommaso.
13. Quota pari ad $\frac{1}{2}$ su locale di via Martina 67 in Ceglie M.ca di mq 45. In Catasto al foglio 70, p.IIa 485/6. Confina con via Palermo, via Martina, proprietà Monaco.
14. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Milano n° 26, piano 3°, vani 5,5. In Catasto al foglio 70, p.IIa 379/20. Confina con via Milano, via Bologna e via Padova.
15. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada S. Angelo, di are 37,43 in catasto al foglio 100, p.IIa 104. Confina con strada, Gallone Rocco, Pugliese Pietro.
16. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Carbone di are 22,39 in catasto al foglio 116, p.IIa 72. Confina con strada, Elia Pietro, Lerna Pietro.
17. Terreno in agro di Ceglie M.ca, alla via Varattolo di are 79,95 in catasto al foglio 98, p.IIa 87. Confina con strada comunale e Gatti Pietro da due lati.
18. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero esteso ettari 1.33.71. In catasto al foglio 87, p.IIe nn.193, 194, 195, 136 e 137. Confina con tratturo, La corte Vincenzo, Verardi Cosimo.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Maggi", written over the bottom part of the professional stamp.

19. Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero di are 47,77 in catasto al foglio 87, p.lle nn.119 e 120. Confina con tratturo, La corte Vincenzo, proprietà Argentiero.

20. Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Tagliente di are 24,93 in catasto al foglio 32, p.lle nn.9 e 117. Confina con strada, Lo russo Martino, proprietà Putignano.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

- Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, al sottoscritto venivano proposti i quesiti come da verbale di giuramento del 4 agosto 2004.
- Le risposte ai quesiti dovevano richiedere, oltre allo studio della documentazione ipocatastale consegnata allo scrivente nel corso della nomina, ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ceglie M.ca (BR), nonché i sopralluoghi necessari a definire la consistenza e lo stato degli immobili oggetto di pignoramento.
- Dopo aver esaminato i fascicoli convocai le parti, Avv. Tommaso Marrazza per il Monte dei Paschi di Siena ed il [REDACTED], previo avviso mediante lettere raccomandate nn 12529429160-0 e 12529429159-7, il giorno **13 ottobre 2004** alle ore 16.00, presso l'immobile in Ceglie M.ca alla [REDACTED]
- Presentatomi presso il luogo concordato ad attendermi vi era il sig. [REDACTED] nipote del debitore il quale mi informava che per gli stessi immobili oggetto di pignoramento era in atto una procedura fallimentare. Curatore fallimentare era stato nominato l'avv. Francesco Labate di Ostuni. Il sig. [REDACTED] mi chiese di rimandare i sopralluoghi al **15 ottobre 2004**. In quella occasione furono eseguiti i sopralluoghi presso i terreni ubicati in contrada



Tagliente ed in via Varattolo. Non fu possibile accedere ai fabbricati in quanto il sig. [REDACTED] non era in possesso delle chiavi di accesso.

- Nei giorni immediatamente successivi contattavo telefonicamente l'avvocato Labate, il quale confermava l'esistenza del procedimento fallimentare invitandomi a chiedere alla S.V. indicazioni in merito ad una eventuale sospensione delle attività.

- Nei giorni seguenti, venivo informato direttamente dalla cancelleria della sospensione momentanea delle attività peritali.

- Nell'udienza del 13 aprile 2005, la S.V. ill.ma disponeva il prosieguo delle operazioni peritali fissando al 26 ottobre 2005 il termine per il deposito della relazione di CTU.

- Con lettere raccomandate del 26 agosto 2005, nn. 12803113168-0, 12803113169-1 e 12803113171-4, si convocarono nuovamente le parti il giorno 3 settembre 2005 alle ore 15.30, presso l'immobile in Ceglie M.ca alla via Milano, oggetto di pignoramento.

- Le operazioni peritali venivano rinviate al **16 settembre 2005** accogliendo la richiesta del sig. [REDACTED]

- Il giorno concordato alla presenza del sig. [REDACTED], furono eseguiti i sopralluoghi presso:

- l'immobile ubicato in via Milano, 26 al terzo piano;
- i terreni distinti in catasto al foglio 100 p.lla 104;
- i terreni in catasto al foglio 116, particella 72
- i terreni in contrada Varattolo, in catasto al foglio 98, particella 87;
- i terreni in contrada Tagliente in catasto al foglio 32, particelle 9 e 117

- Le operazioni peritali proseguirono il **27 settembre 2005** presso:





- il locale in Ceglie M.ca al Vico Quarto di Monte in catasto al foglio 135 p.IIa 3209, sub 1
 - abitazione in via Dante n° 45, piano 1 in catasto al foglio 135, particella 2560, sub. 2.
 - Locale in via Ospedale n° 42 in catasto al foglio 135, particella 1157, sub. 5
 - Locale in via San Martino n° 2 in catasto al foglio 135, particella 1157, sub 6
 - Locale in via XX Settembre, 89 in catasto al foglio 135, p.IIa 2560, sub. 2.
 - Abitazione in Ceglie M.ca in via XX Settembre n° 30, piano terra, in catasto al foglio 135, p.IIa 2123, sub. 2.
 - Terreno in contrada Argentiero in catasto al foglio 87, paricelle 119 e 120;
 - Terreni in contrada Argentiero in catasto al foglio 87 paticelle 193, 194, 195, 136 e 137
 - Locale in Piazza Plebiscito civ. 53 piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.IIa 2861/2 e 2862/2; lo scantinato foglio 135, p.IIa 2861/1.
 - Locale in via Urgese, civ. 9 in catasto al foglio 135, particella 2772, sub. 1.
- Le operazioni di sopralluogo proseguirono il **1 ottobre 2005** con l'ispezione delle seguenti unità immobiliari:
- abitazione in via XX settembre 48 via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116/2.
 - terreno in contrada Argentiero e abitazione esistente. Terreno esteso ettari 1.33.71. In catasto al foglio 87, p.IIe nn.193, 194, 195, 136 e 137



- Nel corso del sopralluogo del **8 ottobre 2005** furono ispezionati le seguenti unità immobiliari:

- abitazione in Via Vico Quarto di Monte civ. 18 in catasto al foglio 135, particella 3475, sub 3.
- locale in via XX settembre 46

- I verbali di sopralluogo, redatti al termine delle operazioni sono riportati in allegato. **(All. 2)**

- Le operazioni peritali proseguirono presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, gli Uffici tecnici del comune di Ceglie m.ca, e si completarono presso il mio studio con la sintesi ed elaborazione degli elementi raccolti e la risposta ai quesiti proposti.

Quesito 1a Individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte della procedura esecutiva.

- In allegato si producono copie delle consultazioni per dati catastali **(All. 3)**, stralci catastali **(All. 4)** e planimetrie catastali **(All. 5)**.

- I beni oggetto di pignoramento facenti parte della procedura esecutiva sono:

di proprietà sig. [REDACTED]

1. **Locale in Ceglie M.ca al vico 4° del Monte di mq 8, in catasto al foglio 135, p.IIa 3209, sub 1. Confina con Vico 4° del Monte, Annese Giuseppina, Urgesi Pietro;**
2. **Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 30, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2123, sub 2. Confina con via XX Settembre, proprietà Lacorte, proprietà Nacci;**
3. **Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 46, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 1. Confina con abitazione di via XX Settembre, n° 30;**



4. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 2. Confina con abitazione di via XX Settembre;
5. Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 89, mq 28, in catasto al foglio 135, p.IIa 2560, sub 2. Confina con abitazione di via XX Settembre.
- 6. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Dante Alighieri n° 45, piano 1°, vani 3, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 1. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.
- 7. Locale in Ceglie M.ca alla via D. Alighieri n° 47 di mq 43, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 2. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.
- 8. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Ospedale n° 42, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 5. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.
9. Abitazione in Ceglie M.ca alla Piazza Plebiscito n° 55, piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.IIa 2861, sub 2 e 2862, sub 2; lo scantinato foglio 135, p.IIa 2861 sub 1. confina con Piazza Plebiscito, proprietà Elia, proprietà Bellanova;
10. Locale in Ceglie M.ca alla via Urgesi n° 9 di mq 27, in catasto al foglio 135, p.IIa 2772, sub 1. Confina con via Urgesi, proprietà Pepe, proprietà Urgesi.
11. Abitazione in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte n° 18, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.IIa 3475, sub 3. Confina con Vico 4° di Monte, Gatti Maria, proprietà Elia;
- 12. Abitazione in Ceglie M.ca alla via S. Martino n° 2/4, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 6. Confina con via San Martino, proprietà Ligorio e Calandro Tommaso.
13. Quota pari ad $\frac{1}{2}$ su locale di via Martina 67 in Ceglie M.ca di mq 45. In Catasto al foglio 70, p.IIa 485, sub 6. Confina con via Palermo, via Martina, proprietà Monaco.
14. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Milano n° 26, piano 3°, vani 5,5. In Catasto al foglio 70, p.IIa 379, sub 20. Confina con via Milano, via Bologna e via Padova.
15. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada S. Angelo, di are 37,43 in catasto al foglio 100, p.IIa 104. Confina con strada, Gallone Rocco, Pugliese Pietro.



16. *Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Carbone di are 22,39 in catasto al foglio 116, p.lla 72. Confina con strada, Elia Pietro, Lerna Pietro.*

→ 17. *Terreno in agro di Ceglie M.ca, alla via Varattolo di are 79,95 in catasto al foglio 98, p.lla 87. Confina con strada comunale e Gatti Pietro da due lati.*

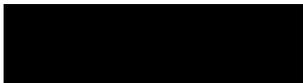
- La summenzionata particella catastale è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle: foglio 98, particella 442 di are 61.65, foglio 98 particella 443 di are 10.32, foglio 98 particella 444 di are 04.98.

18. *Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero esteso etteri 1.33.71. In catasto al foglio 87, p.lle nn.193, 194, 195, 136 e 137. Confina con tratturo, La corte Vincenzo, Verardi Cosimo.*

19. *Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero di are 47,77 in catasto al foglio 87, p.lle nn.119 e 120. Confina con tratturo, La corte Vincenzo, proprietà Argentiero.*

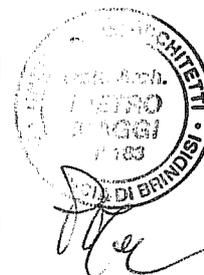
20. *Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Tagliente di are 24,93 in catasto al foglio 32, p.lle nn.9 e 117. Confina con strada, Lo russo Martino, proprietà Putignano.*

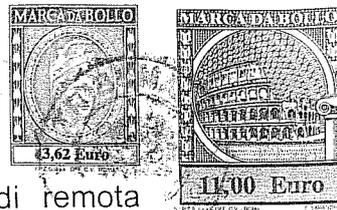
Quesito 1b Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio

di proprietà sig. 

1. *Locale in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte di mq 8, in catasto al foglio 135, p.lla 3209, sub 1. Confina con Vico 4° del Monte, Annese Giuseppina, Urgesi Pietro;*

- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del comune di Ceglie M.ca, è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca. Dall'esame della tipologia costruttiva e da considerazioni circa l'ubicazione ed il





contesto urbano in cui è inserito si ritiene che l'immobile sia di remota costruzione e più precisamente si ritiene sia stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui è entrata in vigore la legge urbanistica.

- Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile non presenti irregolarità edilizie.

2. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 30, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2123, sub 2. Confina con via XX Settembre, proprietà Lacorte, proprietà Nacci;

- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del comune di Ceglie M.ca, è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca.

- Dall'esame della tipologia costruttiva e da considerazioni circa l'ubicazione ed il contesto urbano in cui è inserito si ritiene che l'immobile sia di remota costruzione e più precisamente si ritiene sia stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui è entrata in vigore la legge urbanistica.

- Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile non presenti irregolarità edilizie. Lo stato dei luoghi presenta alcune variazioni rispetto alla planimetria catastale consistenti nella realizzazione di un piccolo locale wc.

3. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 46, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2116, sub 1. Confina con abitazione di via XX Settembre, n° 30;

- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del comune di Ceglie M.ca, è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca.

- Dall'esame della tipologia costruttiva e da considerazioni circa l'ubicazione ed il



contesto urbano in cui è inserito si ritiene che l'immobile sia di remota costruzione e più precisamente si ritiene sia stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui è entrata in vigore la legge urbanistica.

- Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile non presenti irregolarità edilizie.

4. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2116, sub 2. Confina con abitazione di via XX Settembre;

- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del comune di Ceglie M.ca, è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca. Dall'esame della tipologia costruttiva e da considerazioni circa l'ubicazione ed il contesto urbano in cui è inserito si ritiene che l'immobile sia di remota costruzione e più precisamente si ritiene sia stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui è entrata in vigore la legge urbanistica.

- Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile non presenti irregolarità edilizie.

5. Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 89, mq 28, in catasto al foglio 135, p.lla 2560, sub 2. Confina con abitazione di via XX Settembre.

- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del comune di Ceglie M.ca, è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca. Dall'esame della tipologia costruttiva e da considerazioni circa l'ubicazione ed il contesto urbano in cui è inserito si ritiene che l'immobile sia di remota



costruzione e più precisamente si ritiene sia stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui è entrata in vigore la legge urbanistica.

- Lo stato dei luoghi presenta alcune variazioni rispetto alla planimetria catastale consistenti nella realizzazione di una parete bassa avente funzione di separazione e nella maggiore larghezza dell'apertura di accesso.

- Si può comunque affermare che tali difformità non costituiscono irregolarità edilizie.

6. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Dante Alighieri n° 45, piano 1°, vani 3, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 1. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.

- Dalla documentazione risulta che l'immobile è stato accatastato il 19 febbraio 1940. L'immobile è stato pertanto edificato prima del 1942. In occasione del sopralluogo si è constatato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale. Come dichiarato dal dirigente dei Servizi Tecnici del comune di Ceglie M.ca, (allegato 7) non esistono pratiche edilizie relative alla unità immobiliare di cui trattasi.

- Si ritiene che l'immobile non presenti difformità edilizie.

7. Locale in Ceglie M.ca alla via D. Alighieri n° 47 di mq 43, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 2. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.

- Non è stato possibile ispezionare gli ambienti interni poiché la porta di ingresso risulta chiusa con blocchi di tufo; è necessario demolire la muratura di chiusura realizzata. Dalla documentazione risulta che l'immobile è stato accatastato il 19 febbraio 1940. L'immobile è stato pertanto edificato prima del 1942. In occasione del sopralluogo si è constatato che non esistono segni evidenti di lavori recenti.



Uca

- Da notizie fornite dal sig. Gioia Giovanni, risulta che il vano di accesso è stato chiuso a seguito di ordinanza del Sindaco del Comune di Ceglie M.ca per motivi igienici, emessa in data remota non meglio precisata.

8. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Ospedale n° 42, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 5. Confina con via D. Alighieri, via Ospedale Vecchio, Elia Rocco.

- Dalla documentazione risulta che l'immobile è stato accatastato il 18 febbraio 1940. L'immobile è stato pertanto edificato prima del 1942, anno di entrata in vigore della legge urbanistica. In occasione del sopralluogo si è constatato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

- Non esistono pratiche edilizie relative alla unità immobiliare di cui trattasi, giusta dichiarazione del Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Ceglie M.ca (allegato 7).

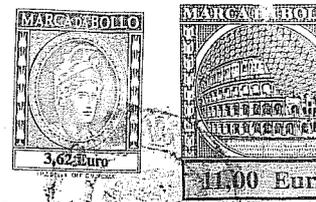
- Si ritiene che l'immobile non presenti difformità edilizie.

9. Abitazione in Ceglie M.ca alla Piazza Plebiscito n° 55, piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.lla 2861, sub 2 e 2862, sub 2; lo scantinato foglio 135, p.lla 2861 sub 1. confina con Piazza Plebiscito, proprietà Elia, proprietà Bellanova;

- Dalla documentazione risulta che l'immobile è stato accatastato il 10 aprile 1940. L'immobile è stato pertanto edificato prima del 1942. In occasione del sopralluogo si è constatato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale. Non esistono pratiche edilizie relative alla unità immobiliare di cui trattasi, giusta dichiarazione del Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Ceglie M.ca (allegato 7).

- Si ritiene che l'immobile non presenti difformità edilizie.





10. Locale in Ceglie M.ca alla via Urgesi n° 9 di mq 27, in catasto al foglio 135, p.lla 2772, sub 1. Confina con via Urgesi, proprietà Pepe, proprietà Urgesi.

- Dalla documentazione risulta che l'immobile è stato accatastato il 5 aprile 1940.
- L'immobile è stato pertanto edificato prima del 1942. In occasione del sopralluogo si è constatato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.
- Come dichiarato dal dirigente dei Servizi Tecnici del comune di Ceglie M.ca, non esistono pratiche edilizie relative alla unità immobiliare di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca.
- Si ritiene che l'immobile non presenti difformità edilizie.

11. Abitazione in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte n° 18, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.lla 3475, sub 3. Confina con Vico 4° di Monte, Gatti Maria, proprietà Elia;

- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del comune di Ceglie M.ca, è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca.
- Dall'esame della tipologia costruttiva e da considerazioni circa l'ubicazione ed il contesto urbano in cui è inserito si ritiene che l'immobile sia di remota costruzione e più precisamente si ritiene sia stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui è entrata in vigore la legge urbanistica.
- Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile non presenti irregolarità edilizie. Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali.

12. Abitazione in Ceglie M.ca alla via S. Martino n° 2/4, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 6. Confina con via San Martino, proprietà Ligorio e Calandro Tommaso.



- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del comune di Ceglie M.ca, è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui trattasi. In allegato 7 è riportata la dichiarazione rilasciata in data 4 ottobre 2005 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie M.ca.
- Dall'esame della tipologia costruttiva e da considerazioni circa l'ubicazione ed il contesto urbano in cui è inserito si ritiene che l'immobile sia di remota costruzione e più precisamente si ritiene sia stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui è entrata in vigore la legge urbanistica.
- Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile non presenti irregolarità edilizie. Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali.

13. Quota pari ad ½ su locale di via Martina 67 in Ceglie M.ca di mq 45. In Catasto al foglio 70, p.IIa 485, sub 6. Confina con via Palermo, via Martina, proprietà Monaco.

- Da ricerche effettuate presso il Comune di Ceglie M.ca è emerso quanto segue:

- il fabbricato cui fa parte l'immobile è stato edificato in virtù della licenza edilizia n° 1648/A rilasciata dal Sindaco in data 3 luglio 1974 ai sgg. Urso Michele e F.lli Scatigna.
- Autorizzazione del progetto di variante rilasciata dal Sindaco di Ceglie M.ca in data 18 agosto 1975 e parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 11 agosto 1975 verb. N° 167, pag. 340.

14. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Milano n° 26, piano 3°, vani 5,5. In Catasto al foglio 70, p.IIa 379, sub 20. Confina con via Milano, via Bologna e via Padova.

- Da ricerche effettuate presso il Comune di Ceglie M.ca è emerso quanto segue:



- il fabbricato cui fa parte l'immobile è stato edificato in virtù del Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Ceglie M.ca in data 7 ottobre 1976, pratica n° 2222 al sig. [REDACTED]

“ Costruzione di fabbricato urbano per civile abitazione con piano terra esistente, sopraelevazione al piano primo, secondo e terzo”

- Dal sopralluogo effettuato è risultato che non vi sono difformità edilizie. Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali.

15. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada S. Angelo, di are 37,43 in catasto al foglio 100, p.lla 104. Confina con strada, Gallone Rocco, Pugliese Pietro.

- Il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente Programma di Fabbricazione: **Zona produttiva per attività primaria** (destinazione prevalente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura).

Prescrizioni: tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura, alle foreste alla caccia, ecc; ad allevamenti di bestiame; industrie estrattive. In tali zone il P. di F. si attua per interventi edilizi diretti, previo impegno a cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione secondaria relative alla istruzione (4 mq per ogni 100 mc di costruzione) ed alle attrezzature di interesse comune (2 mq per ogni 100 mc di costruzione oppure eventuali quote compensative ed alla cessione della quota parte relativa alla costruzione delle opere stesse con la seguente normativa:

1. lotto minimo previsto 10.000 mq
2. indice di fabbricabilità fondiaria 0,2 mc/mq per attività di tipo B e 0,05 mc/mq per attività di tipo A e per entrambe al massimo 0,03 mc/mq per attività destinate alla residenza



3. rapporto massimo di copertura 10 % della superficie del lotto
4. altezza massima 8,00 ml
5. distanza dai confini minimo 5 ml o H
6. distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati e comunque non inferiore a 20 ml
7. parcheggi: minimo il 20 % della superficie dei lotti
8. verde agricolo minimo il 60% della superficie del lotto.

- La zona risulta sottoposta alle prescrizioni del P.U.T.T. approvato con delibera della Giunta Regionale n° 1748 del 15/12/2000 e secondo gli Atlanti della documentazione cartografica redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- Distanza dal perimetro urbano km 2,800. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

Dal sopralluogo effettuato **non si sono riscontrate difformità catastali.**

16. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Carbone di are 22,39 in catasto al foglio 116, p.IIIa 72. Confina con strada, Elia Pietro, Lerna Pietro.

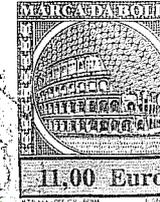
- Il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente Programma di Fabbricazione: **Zona produttiva per attività primaria** (destinazione prevalente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura).

1. Prescrizioni: le stesse previste per il lotto 15

- La zona risulta sottoposta alle prescrizioni del P.U.T.T. approvato con delibera della Giunta Regionale n° 1748 del 15/12/2000 e secondo gli Atlanti della documentazione cartografica redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- Dal sopralluogo effettuato **non si sono riscontrate difformità catastali.**





17. Terreno in agro di Ceglie M.ca, alla via Varattolo in catasto foglio 98, particella 442 di are 61.65, foglio 98 particella 443 di are 10.32, foglio 98 particella 444 di are 04.98. Confina con strada comunale e Gatti Pietro da due lati.

- Il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente Programma di Fabbricazione – Piano Particolareggiato: **Zona per insediamenti produttivi a carattere artigianale e industriale.**

- Per la sua utilizzazione è necessario la stipula di apposita convenzione , giusta delibera della G.C. n° 994 del 18.11.1980 ratificata dal consiglio Comunale con deliberazione n° 172 del 13.03.1981, per la cessione gratuita al Comune di un'area pari al 30% della superficie catastale ed occorrenti per la realizzazione, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Prescrizioni

1. lotto minimo previsto 1.000 mq
2. distanza dal ciglio stradale ml 15,00
3. distanza dai confini pari all'altezza de fabbricato e comunque superiore a ml 6,00
4. distanza dai fabbricati ml 12,00
5. rapporto di copertura 0,60 della superficie del lotto
6. densità fondiaria 2 mc/mq
7. altezza massima 9,30 ml
8. parcheggio privato 20 % della superficie del lotto.

Dal sopralluogo effettuato **non si sono riscontrate difformità catastali.**



18. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero esteso etteri 1.33.71. In catasto al foglio 87, p.lle nn.193, 194, 195, 136 e 137. Confina con tratturo, La corte Vincenzo, Verardi Cosimo.

- Il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente Programma di Fabbricazione: **Zona produttiva per attività primaria** (destinazione prevalente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura).

1. **Prescrizioni:** le stesse previste per il lotto 15.

- Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che esiste una costruzione rurale a sistema costruttivo a "trullo" regolarmente introdotta in mappa. E' stato realizzato un ampliamento di oltre 300 mq. , ripartiti su due livelli.
- Tale costruzione, come dichiarato dal ██████████ non risulta accatastata ed è stata edificata senza alcuna licenza o autorizzazione edilizia.
- In allegato 10 è riportato il rilievo fotografico del terreno e dei fabbricati.

19. Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero di are 47,77 in catasto al foglio 87, p.lle nn.119 e 120. Confina con tratturo, La corte Vincenzo, proprietà Argentiero.

- Il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente Programma di Fabbricazione: **Zona produttiva per attività primaria** (destinazione prevalente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura).

1. **Prescrizioni:** le stesse previste per il lotto 15.

- La zona risulta sottoposta alle prescrizioni del P.U.T.T. approvato con delibera della Giunta Regionale n° 1748 del 15/12/2000 e secondo gli Atlanti della documentazione cartografica redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Maggi", written over the bottom right corner of the page.

- Distanza dal perimetro urbano km 1,500. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
- Sul terreno esiste una costruzione rurale tipica della zona costituita da sistema costruttivo a "trullo". **La costruzione rurale non risulta introdotta in mappa.**

20. Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Tagliente di are 24,93 in catasto al foglio 32, p.lle nn.9 e 117. Confina con strada, Lo Russo Martino, proprietà Putignano.

- Il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente Programma di Fabbricazione: **Zona produttiva per attività primaria** (destinazione prevalente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura). Risulta essere distante dal perimetro urbano km.2+700

Prescrizioni: tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura, alle foreste alla caccia, ecc; ad allevamenti di bestiame; industrie estrattive. In tali zone il P. di F. si attua per interventi edilizi diretti, previo impegno a cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione secondaria relative alla istruzione (4 mq per ogni 100 mc di costruzione) ed alle attrezzature di interesse comune (2 mq per ogni 100 mc di costruzione oppure eventuali quote compensative ed alla cessione della quota parte relativa alla costruzione delle opere stesse con la seguente normativa:

1. lotto minimo previsto 10.000 mq
2. indice di fabbricabilità fondiaria 0,2 mc/mq per attività di tipo B e 0,05 mc/mq per attività di tipo A e per entrambe al massimo 0,03 mc/mq per attività destinate alla residenza
3. rapporto massimo di copertura 10 % della superficie del lotto



4. altezza massima 8,00 ml
5. distanza dai confini minimo 5 ml o H
6. distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati e comunque non inferiore a 20 ml
7. parcheggi: minimo il 20 % della superficie dei lotti
8. verde agricolo minimo il 60% della superficie del lotto.

- La zona risulta sottoposta alle prescrizioni del P.U.T.T. approvato con delibera della Giunta Regionale n° 1748 del 15/12/2000 e secondo gli Atlanti della documentazione cartografica redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- Distanza dal perimetro urbano km 2,800. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

- Sul fondo esiste una piccola costruzione rurale a sistema costruttivo a trullo, regolarmente introdotta in mappa.

- Dal sopralluogo effettuato **non si sono riscontrate difformità catastali.**

Quesito 1c Identificazione catastale degli immobili

- I beni oggetto di pignoramento facenti parte della procedura esecutiva sono le unità immobiliari appresso indicate:

di proprietà sig. [REDACTED]

1. **Locale in Ceglie M.ca al vico 4° del Monte di mq 8, in catasto al foglio 135, p.lla 3209, sub 1. Confina con Vico 4° del Monte, Annese Giuseppina, Urgesi Pietro;**

Dati catastali:	<i>Locale in Ceglie M.ca, via Monte Vico IV, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 3209, sub 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 8 mq, rendita catastale pari a € 24,38; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] proprietario.</i>
------------------------	--





- Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio è risultato che la pratica catastale relativa alla unità immobiliare di cui trattasi è priva di planimetria catastale. L'immobile comunque risulta accatastato. A giudizio dello scrivente, considerato che trattasi di fabbricato di remota costruzione e accertato che non vi sono segni evidenti di lavori edili di modifica interna ed esterna, l'immobile non presenta difformità catastali. Si fa presente che sono tuttora in corso le ricerche della predetta planimetria presso L'agenzia del Territorio sede di Brindisi; eventuali comunicazioni saranno integrate con immediatezza alla presente relazione.

2. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 30, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2123, sub 2.

Dati catastali:	<i>Abitazione in Ceglie M.ca, via XX Settembre n° 30, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 2123, sub 2, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vano, rendita catastale pari a € 51,65; intestata al sig. ██████████ nato a Ceglie M.ca (BR) il ██████████ - proprietario..</i>
------------------------	--

- Dal sopralluogo eseguito si è riscontrata una lieve difformità catastale, come si evince dall'allegato rilievo dell'immobile e dalla planimetria catastale allegata; lo stato dei luoghi presenta alcune variazioni rispetto alla planimetria catastale consistenti nella realizzazione di un piccolo locale wc. Trattasi di difformità di lieve entità.

3. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 46, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2116, sub 1.

Dati catastali:	<i>Abitazione in Ceglie M.ca, via XX Settembre n° 46, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 2116, sub 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita catastale pari a € 44,42; intestata al sig. ██████████ nato a Ceglie M.ca (BR) il ██████████</i>
------------------------	---

[redacted] - proprietario.

- L'immobile non presenta alcuna difformità catastale. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale (allegato 5).

4. Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 2.

Dati catastali:	Abitazione in Ceglie M.ca, via XX Settembre n° 48, piano primo, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 2 , categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vano, rendita catastale pari a € 51,65; intestata al sig. [redacted] nato a Ceglie M.ca (BR) il [redacted] proprietario.
------------------------	--

- L'immobile non presenta alcuna difformità catastale. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale (allegato 5).

5. Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 89, mq 28, in catasto al foglio 135, p.IIa 2560, sub 2.

Dati catastali:	Locale in Ceglie M.ca, via XX Settembre n° 89, piano terra, in catasto al foglio 135, p.IIa 2560, sub 2 , categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita catastale pari a € 54,95; intestata al sig. [redacted] nato a Ceglie M.ca (BR) il [redacted] proprietario.
------------------------	---

- E' stata rilevata una lieve differenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistente in una maggiore larghezza del vano porta di ingresso. Sostanzialmente si può affermare la conformità catastale.

6. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Dante Alighieri n° 45, piano 1°, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 1.

[redacted] Abitazione in Ceglie M.ca, via Dante Alighieri n° 45, piano



Dati catastali:	<i>primo, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita catastale pari a € 44,42; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	--

- Non sono state rilevate difformità catastali. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

7. Locale in Ceglie M.ca alla via D. Alighieri n° 47 di mq 43, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 2.

Dati catastali:	<i>Locale in Ceglie M.ca, via Dante Alighieri n° 47, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, rendita catastale pari a € 44,42; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	---

- Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, è risultato che nella pratica in archivio relativa all'unità immobiliare di cui trattasi manca la planimetria catastale.

- Non è stato possibile accedere poiché il vano di accesso è stato murato a seguito di ordinanza del sindaco del comune di Ceglie M.ca, per motivi igienici.

- E' stata richiesta al rappresentante del proprietario copia della suddetta ordinanza.

8. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Ospedale n° 42, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 5.

Dati catastali:	<i>Abitazione in Ceglie M.ca, via Ospedale n° 42, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 5, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita catastale pari a € 44,42; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	---

- Non sono state rilevate difformità catastali. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

9. Abitazione in Ceglie M.ca alla Piazza Plebiscito n° 55, piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.lla 2861, sub 2 e 2862, sub 2; lo scantinato foglio 135, p.lla 2861 sub 1.

Dati catastali:	<i>Abitazione in Ceglie M.ca, Piazza Plebiscito n° 55, piano primo, in catasto al foglio 135, p.lla 2861, sub 2, p.lla 2862, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale pari a € 103,29 e locale scantinato in catasto al foglio 135, p.lla 2861, sub 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 14 mq, rendita catastale pari a € 222,70; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	---

- Dal sopralluogo eseguito si è riscontrata una lieve difformità catastale, come si evince dall'allegato rilievo dell'immobile e dalla planimetria catastale allegata consistente nella realizzazione di un piccolo vano WC.

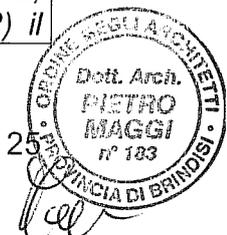
10. Locale in Ceglie M.ca alla via Urgesi n° 9 di mq 27, in catasto al foglio 135, p.lla 2772, sub 1.

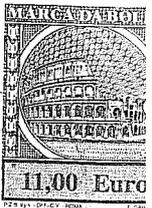
Dati catastali:	<i>Locale in Ceglie M.ca, via Urgesi n° 9, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 2772, sub 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 27mq, rendita catastale pari a € 316,54; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	---

- Dal sopralluogo eseguito non si sono riscontrate difformità catastali.

11. Abitazione in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte n° 18, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.lla 3475, sub 3.

Dati catastali:	<i>Abitazione in Ceglie M.ca, Vico 4° del Monte n° 18, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 3475, sub 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita catastale pari a € 66,62; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	--





_____ proprietario.

- Dal sopralluogo eseguito si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Non si sono riscontrate difformità catastali

12. Abitazione in Ceglie M.ca alla via S. Martino n° 2/4, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 6.

Dati catastali:	<i>Abitazione in Ceglie M.ca, via San Martino n° 2, piano terra, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 6, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita catastale pari a € 66,62; intestata al sig. _____ nato a Ceglie M.ca (BR) il _____ - proprietario.</i>
------------------------	---

- Dal sopralluogo eseguito si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

- Non si sono riscontrate difformità catastali

13. Quota pari ad ½ su locale di via Martina 67 in Ceglie M.ca di mq 45. In Catasto al foglio 70, p.lla 485, sub 6.

Dati catastali:	<i>Locale in Ceglie M.ca, via Martina Franca n° 67, piano terra, in catasto al foglio 70, p.lla 485, sub 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 47 mq, rendita catastale pari a € 747,62; intestato a sig. _____ nato a Ceglie M.ca (BR) il _____ - proprietario ½ e sig. _____ nato a Ceglie M.ca (BR) il _____ - proprietario ½</i>
------------------------	--

- Dal sopralluogo eseguito si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

- Non si sono riscontrate difformità catastali



14. Abitazione in Ceglie M.ca alla via Milano n° 26, piano 4°, vani 5,5. In Catasto al foglio 70, p.IIa 379, sub 20.

Dati catastali:	Abitazione in Ceglie M.ca, via Milano n° 26, piano IV, interno 6, scala B, in catasto al foglio 70, p.IIa 379, sub 20, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale pari a € 355,06; intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] proprietario.
------------------------	---

- Dal sopralluogo eseguito si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

- Non si sono riscontrate difformità catastali.

15. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada S.Angelo, di are 37,43 in catasto al foglio 100, p.IIa 104.

Dati catastali:	Terreno in agro di Ceglie Messapica, in catasto al foglio 100, p.IIa 104, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 37.43, reddito dominicale € 15,46, reddito agrario € 13,53 intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] proprietario.
------------------------	---

- Dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate difformità catastali.

16. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Carbone di are 22,39 in catasto al foglio 116, p.IIa 72.

Dati catastali:	Terreno in agro di Ceglie Messapica, in catasto al foglio 116, p.IIa 72, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 22.39, reddito dominicale € 9,21, reddito agrario € 8,06 intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.
------------------------	--

- Dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate difformità catastali.



[Handwritten signature]

17. Terreno in agro di Ceglie M.ca, alla via Varattolo in catasto foglio 98, particella 442 di are 61.65, foglio 98 particella 443 di are 10.32, foglio 98 particella 444 di are 04.98.

Dati catastali:	<i>Terreno in agro di Ceglie Messapica, in catasto al foglio 98, p.IIa 442, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 61.65, reddito dominicale € 25,47, reddito agrario € 22,29, al foglio 98, p.IIa 443, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 10.32, reddito dominicale € 4,26, reddito agrario € 3,73, al foglio 98, p.IIa 444, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 04.98, reddito dominicale € 2,06, reddito agrario € 1,80, intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	--

- Dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate difformità catastali.

18. Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero esteso ettari 1.33.71. In catasto al foglio 87, p.IIe nn.193, 194, 195, 136 e 137.

Dati catastali:	<i>Terreno in agro di Ceglie Messapica, in catasto al foglio 87, p.IIa 136, qualità fabbricato rurale, superficie are 01.16, al foglio 87, p.IIa 137, qualità Ficheto, classe 2, superficie are 72.25, reddito dominicale € 42,91, reddito agrario € 29,85, al foglio 87, p.IIa 193, qualità Ficheto, classe 2, superficie are 20.00, reddito dominicale € 11,88, reddito agrario € 8,26, al foglio 87, p.IIa 194, qualità Ficheto, classe 2, superficie are 20.30, reddito dominicale € 12,06, reddito agrario € 8,39, al foglio 87, p.IIa 195, qualità Ficheto, classe 2, superficie are 20.00, reddito dominicale € 11,88, reddito agrario € 8,26, intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	--

- Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che esiste una costruzione rurale a sistema costruttivo a "trullo" regolarmente introdotta in mappa. E' stata realizzata una costruzione adiacente di circa 300 mq complessivi, su due livelli.

- Tale costruzione, come dichiarato dal [REDACTED] non risulta accatastata ed è stata edificata senza alcuna licenza o autorizzazione edilizia. Nella valutazione dell'immobile si terrà conto della predetta difformità catastale.



19. Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero di are 47,77 in catasto al foglio 87, p.lle nn.119 e 120.

Dati catastali:	<i>Terreno in agro di Ceglie Messapica, in catasto al foglio 87, p.lla 119, qualità Ficheto, classe 3, superficie are 12.67, reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 4,58, foglio 87, p.lla 120, qualità Ficheto, classe 2, superficie are 35.10, reddito dominicale € 20,85, reddito agrario € 14,50, intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	---

- Sul terreno esiste una costruzione rurale tipica della zona costituita da sistema costruttivo a " trullo". **La costruzione rurale non risulta introdotta in mappa.**

20. Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Tagliente di are 24,93 in catasto al foglio 32, p.lle nn.9 e 117.

Dati catastali:	<i>Terreno in agro di Ceglie Messapica, in catasto al foglio 32, p.lla 9, fabbricato rurale, superficie are 01.58, foglio 32, p.lla 117, qualità Ficheto, classe 3, superficie are 23.35, reddito dominicale € 10,85, reddito agrario € 8,44, intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie M.ca (BR) il [REDACTED] - proprietario.</i>
------------------------	--

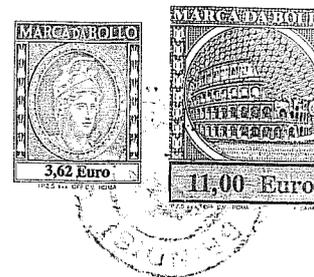
- Sul terreno esiste una costruzione rurale tipica della zona costituita da sistema costruttivo a " trullo". La costruzione rurale risulta regolarmente introdotta in mappa.

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Quesito 2 Relazione di stima degli immobili pignorati

- Al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, si è proceduto ai sopralluoghi, agli accertamenti ed ai riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare, non solo l'ubicazione degli immobili di cui occorre determinare il valore di mercato in un preciso momento storico, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni.





→ Quesito 2a Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.

- Si è proceduto alla suddivisione degli immobili oggetto di pignoramento in lotti che per caratteristiche dimensionali e funzionali costituiscono unità immobiliari indipendenti.

- Si riporta l'elencazione dei beni componenti i lotti individuati.

LOTTO 1

Locale in Ceglie M.ca al vico 4° del Monte di mq 8, in catasto al foglio 135, p.IIa 3209, sub 1.

LOTTO 2

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 30, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2123, sub 2.

LOTTO 3

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 46, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 1

LOTTO 4

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 2.

LOTTO 5

Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 89, mq 28, in catasto al foglio 135, p.IIa 2560, sub 2.

LOTTO 6

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Dante Alighieri n° 45, piano 1°, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 1.

LOTTO 7

Locale in Ceglie M.ca alla via D. Alighieri n° 47 di mq 43, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 2.



LOTTO 8

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Ospedale n° 42, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 5.

LOTTO 9

Abitazione in Ceglie M.ca alla Piazza Plebiscito n° 55, piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.IIa 2861, sub 2 e 2862, sub 2; lo scantinato foglio 135, p.IIa 2861 sub 1.

LOTTO 10

Locale in Ceglie M.ca alla via Urgesi n° 9 di mq 27, in catasto al foglio 135, p.IIa 2772, sub 1.

LOTTO 11

Abitazione in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte n° 18, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.IIa 3475, sub 3.

LOTTO 12

Abitazione in Ceglie M.ca alla via S. Martino n° 2/4, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 6.

LOTTO 13

Quota pari ad ½ su locale di via Martina 67 in Ceglie M.ca di mq 45. In Catasto al foglio 70, p.IIa 485, sub 6.

LOTTO 14

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Milano n° 26, piano 4°, vani 5,5. In Catasto al foglio 70, p.IIa 379, sub 20.

LOTTO 15

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada S. Angelo, di are 37,43 in catasto al foglio 100, p.IIa 104.

LOTTO 16

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Carbone di are 22,39 in catasto al foglio 116, p.IIa 72.

LOTTO 17



Terreno in agro di Ceglie M.ca, alla via Varattolo in catasto foglio 98, particella 442 di are 61.65, foglio 98 particella 443 di are 10.32, foglio 98 particella 444 di are 04.98.

LOTTO 18

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero esteso etteri 1.33.71. In catasto al foglio 87, p.lle nn.193, 194, 195, 136 e 137.

LOTTO 19

Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero di are 47,77 in catasto al foglio 87, p.lle nn.119 e 120.

LOTTO 20

Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Tagliente di are 24,93 in catasto al foglio 32, p.lle nn.9 e 117.

RISPOSTA AI QUESITI E VALUTAZIONE DI OGNI SINGOLO

LOTTO

- In riferimento alla tipologia degli immobili e alla valutazione degli stessi si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.
- Il criterio si basa sul seguente assunto: <<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità>>
- Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, della superficie



dei tramezzi, quella dei muri perimetrali e la metà della superficie dei muri di confine.

- Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

- Si sono, inoltre, consultate alcune riviste specializzate in particolare "Il Consulente Immobiliare", le quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e le quotazioni riportate su "Osservatorio Immobiliare" Tecnocasa edizione 2004, pubblicato da "Il Sole 24 Ore". (All. 9)

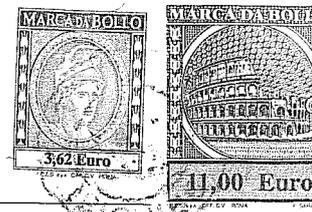
- Nella tabella seguente si riportano le quotazioni medie, prese come riferimento nella stima degli immobili oggetto di pignoramento:

Comune	Zona	Tipologia	Valore medio
Ceglie M.ca	Semicentrale	Medio Usato	800 €/mq
Ceglie M.ca	Centrale	Economico normale	1.200 €/mq
Ceglie M.ca	Centrale	Deposito	1.200 €/mq

- Per quanto concerne i terreni si riportano le quotazioni medie per uliveti facendo riferimento ai prezzi di mercato vigenti.

Comune	Zona	Tipologia	Valore medio
Ceglie M.ca		Uliveto	12.500 €/ha
Comune	Zona	Tipologia	Valore medio





Ceglie M.ca		Zona P.I.P.	30,00 €/mq
-------------	--	-------------	------------

- Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario medio si ha:

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2$$

- Dove

V_{media} = valutazione media dell'immobile

S_c = Superficie commerciale

V_m^2 = valore unitario medio.

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

k_1 *rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione.*

k_2 *rappresenta lo standard dei servizi.*

k_3 *rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di straordinaria manutenzione necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive medie.*

k_4 *rappresenta il coefficiente di dimensione*

k_5 *rappresenta il coefficiente di posizione dell'immobile rispetto all'intero fabbricato di cui fa parte.*

k_6 *coefficiente di manufatto che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati per la realizzazione del fabbricato.*



- Nei paragrafi seguenti saranno formulate per ogni singolo lotto le risposte ai quesiti proposti e calcolati i valori degli immobili e i valori delle relative quote di proprietà.

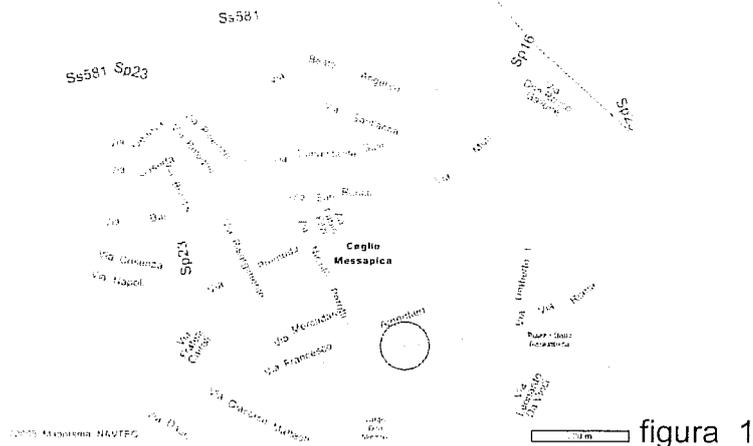
LOTTO 1

Locale in Ceglie M.ca al vico 4° del Monte di mq 8, in catasto al foglio 135, p.IIa 3209, sub 1.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di locale di remota costruzione ubicato nel centro storico del Comune di Ceglie M.ca. La struttura è a muratura portante in blocchi di tufo tinteggiati a calce, la copertura è a volte a crociera. E' di piccole dimensioni ad unico vano.
- Non c'è attacco idrico né fognario. Il pavimento è in pessime condizioni. Nell'allegato fotografico sono evidenziate le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in argomento.
- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico; non vi sono spazi per parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 1 viene riportato la planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.





- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico; non vi sono spazi per parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 1 viene riportata la planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. Gioia Pasquale anteventennio.
- Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è in uso a terze persone in comodato d'uso (contratto non registrato).

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**



- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

**2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati
al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- Da ricerche effettuate presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Brindisi e Lecce per gli immobili in oggetto e sulla scorta del certificato notarile redatto dal Notaio Benedetto PETRACHI e depositati in Cancelleria in data 16 dicembre 1999, allegati al fascicolo, si annota quanto di seguito:

Accertamenti ipotecari registrati in Brindisi dal 14.12.1974 al 14.12.1994

Iscrizioni Contro:

IPOTECA VOLONTARIA – N° 799 – del 20.05.1991

- Ipoteca volontaria iscritta a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario SpA, in data 29 maggio 1991, al n° 799 di particolare per lire 187.500.000 complessive, di cui lire 75.000.000 sorte capitale, da rimborsare mediante n° 20 rate semestrali. Atto Notar Labriola del 22 maggio 1991. Contro XXXXXXXXXX nato il XXXXXX. **Grava su:**

- *Appartamento in Ceglie Messapica, via Milano civ. 26, al 3° piano, censito in catasto al foglio 70, particella 379, sub. 20, vani 5,5.*

IPOTECA GIUDIZIALE – N° 1495 – del 05.12.1992

- Ipoteca giudiziale iscritta a favore del Monte dei Paschi di Siena, in data 5 dicembre 1992, al n° 1495 di particolare per lire 99.500.000 complessive, di cui



- Atto di pignoramento trascritto a favore del " Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", filiale di Brindisi, rappresentato e difeso dall'avv. T. Marrazza, in data 15 dicembre 1994 al n° 14675 di particolare per lire 62.805.293, oltre spese ed interessi. Notifica del 7 giugno 1994. Contro [REDACTED]

Accertamenti ipotecari registrati in Brindisi dal 14.12.1994 al 6.09.2005 (ALL. 8)

Iscrizioni Contro: NESSUNA

Trascrizioni Contro:

PIGNORAMENTO – CONOSCIUTA --

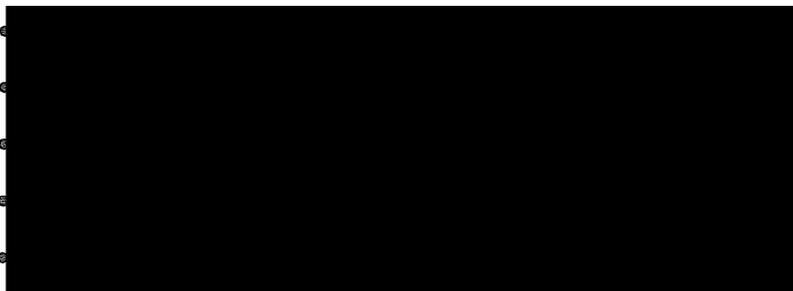
N° 14675 del 15.12.1994 a favore del Monte dei Paschi di Siena SpA

CITAZIONE del 26.09.2002 - vedere copia meccanizzata allegata (All. 8)

2 d 3 Altre informazioni per l'acquirente.

2 d 3a Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] per lire 100.000, con atto Notar Zurlo del 13 maggio 1959, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 13 maggio 1959 al n° 21742 di particolare da:



2 d 3b Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione



- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: locale a piano terra

Altezza utile interna: circa 4 m.

Composizione interna:

Esposizione: Unico vano

Livello di manutenzione interno: pessimo

Livello di manutenzione esterno: scarso.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti

Collegamenti verticali: non necessari

Finiture interne:

- Pareti pitturate con latte di calce
- Infissi esterni in legno
- Pavimentazione interna realizzata in battuto di cemento e lastra di pietra calcarea ;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico		Non presente
Citofonico		Non presente
Elettrico		Presente non conforme
Gas		Non presente
Termico		Non presente



Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
TERRA	Vano unico	10,00 mq
	Superficie utile totale	10,00 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature: mq 14

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 13,00\text{mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.800,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

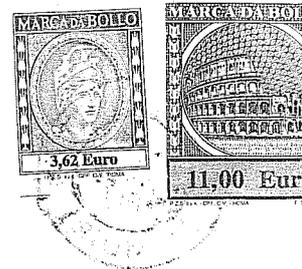
- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,75
k_2	0,85	k_5	1,00.
k_3	0,85.	k_6	0,75.





- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = \text{€ } 16.800,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,75 \times 1,00 \times 0,75$$

$$V_{\text{attuale}} = \text{€ } 6.827,63$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

- Valore totale stimato euro **6.827,63 € X (-15%) = euro 5.803,48 \cong € 5.800,00**

LOTTO 1

Locale in Ceglie M.ca al vico 4° del Monte di mq 8, in catasto al foglio 135, p.lla 3209, sub 1.

Valore stimato € 5.800,00 (diconsi euro cinquemilaottocento/00)

LOTTO 2

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 30, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2123, sub 2.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di piccola unità abitativa di vecchia costruzione, sottoposta di circa 30 cm rispetto al piano stradale, ubicata nel centro storico del Comune di Ceglie M.ca. Risulta composta da un vano grande e da un piccolo vano wc ricavato nello spessore della muratura portante. L'abitazione è in comunicazione



2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] per lire 150.000, con atto Notar Zurlo del 4 maggio 1960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 12 maggio 1960 al n° 22319 di particolare da:

- [REDACTED] nata a Ceglie M.ca il 02.02.1902

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: abitazione

Altezza utile interna: circa 4 m.

Composizione interna: vano unico e piccolo wc

Livello di manutenzione interno: discreto.



Livello di manutenzione esterno: discreto.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: Muratura in blocchi di tufo da cm 10.

Collegamenti verticali: non necessari.

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni: serranda metallica zincata e verniciata.
- Pavimentazione interna è realizzata in marmette;

Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	sottotraccia	Presente non conforme
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

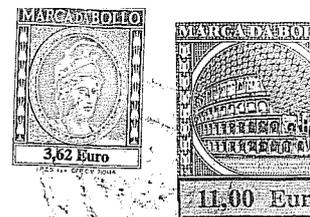
Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Vano unico	20 mq
	Piccolo WC	2 mq
	Superficie utile totale	22 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 2

mq 22

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.





- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 22 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.400,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.
- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.
- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	0,90.	k_4	0,85
k_2	0,90	k_5	1,00.
k_3	0,85.	k_6	0,80.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 26.400,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,80$$

$$V_{\text{attuale}} = 12.359,95 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):



Valore totale stimato euro 12.359,95 € X (-15%) = euro 10.505,96 ≅ € 10.500,00

LOTTO 2

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 30, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2123, sub 2.

Valore stimato € 10.500,00 (diconsi euro diecimilacinquemila00)

LOTTO 3

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 46, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 1.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di un locale garage posto al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel centro storico del comune di Ceglie M.ca. L'immobile è in discreto stato di conservazione.
- Si accede direttamente da via XX Settembre. Non vi è allaccio idrico né fognario. L'impianto elettrico non è indipendente ma collegato con il contatore dell'abitazione sovrastante appartenente allo stesso proprietario (lotto 4).
- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico, ma nelle vicinanze c'è una piccola area a parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 3 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.



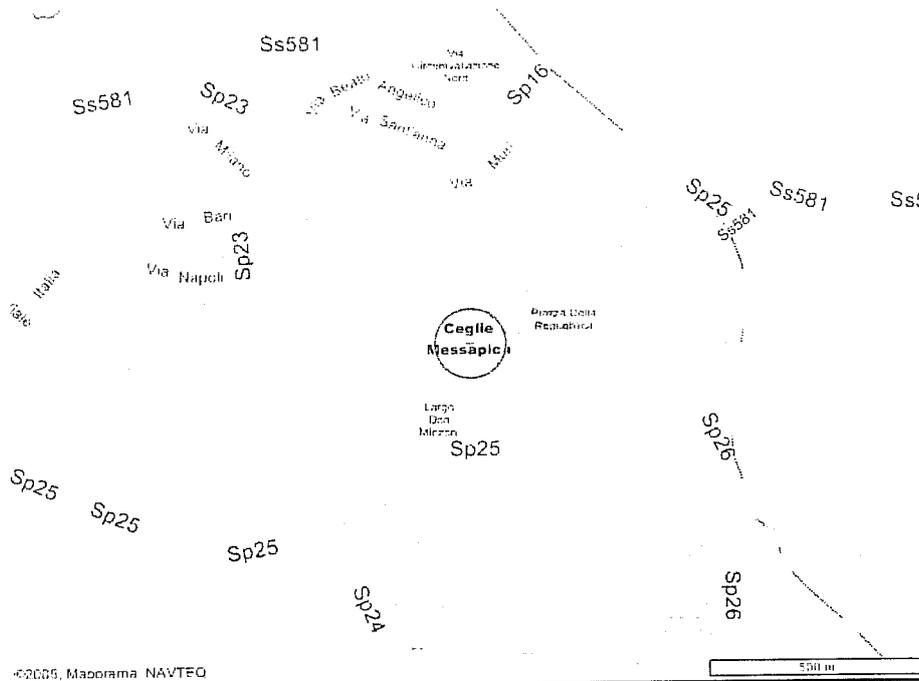


Fig. 3

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [redacted] anteventennio. Il sig. [redacted] a dichiarato che attualmente il locale è in uso di terza persona senza un contratto di fitto regolarmente registrato.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**



[Handwritten signature]

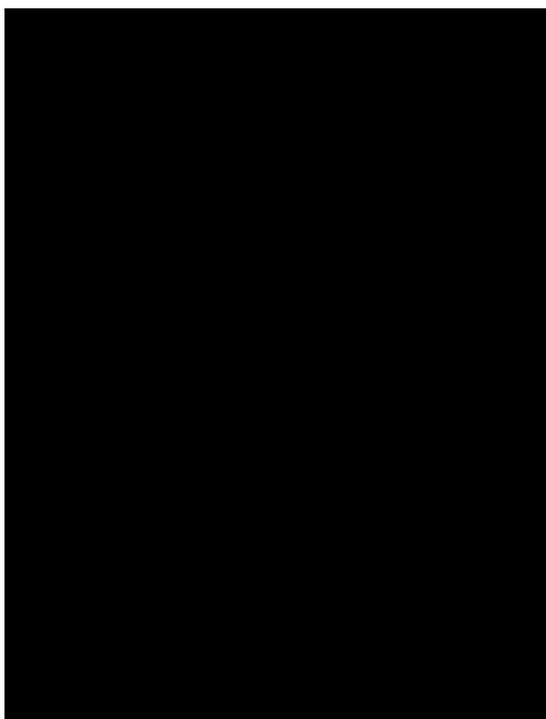
**2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati
al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- Acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] e per lire 600.000, con atto Notar Spadaccio del 29 maggio 1971, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 19 giugno 1971 al n° 29965 di particolare da:



07.05.1915
09.05.1920
22.05.1948
25.01.1908
19.10.1929
03.06.1927
glie M.ca il 14.05.1925
Castelli il 26.03.1923
18.06.1928
a il 30.01.1938
ca il 15.11.1933
8.12.1909

**2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o
manutenzione**

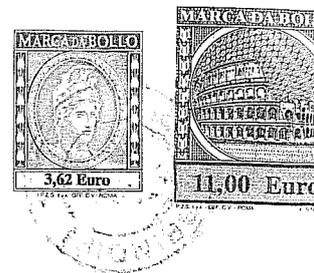
Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali,
le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: locale deposito

Altezza utile interna: circa 2,60 m.





Composizione interna: vano unico

Livello di manutenzione interno: discreto.

Livello di manutenzione esterno: discreto.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti.

Collegamenti verticali: non necessari.

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni: serranda metallica zincata e verniciata.
- Pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico		Non presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	A vista	Presente non conforme
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Vano unico	21 mq
	Superficie utile totale	21 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 3: mq 26



Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 26 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.200,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,90
k_2	0,90.	k_5	1,00.
k_3	0,90.	k_6	0,90.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 31.200,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90$$

$$V_{\text{attuale}} = 23.882,04\text{€}$$



- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 23.882,04 €X (-15%) = euro 20.299,74 ≅ € 20.000,00

LOTTO 3

Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 46, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 1.

Valore stimato € 20.000,00 (diconsi euro ventimila/00)

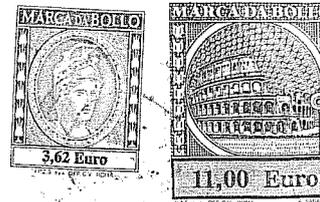
LOTTO 4

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.IIa 2116, sub 2.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico del Comune di Ceglie M.ca. E' composta da un unico ambiente ed un piccolo vano wc ricavato all'interno della muratura portante. L'abitazione ha accesso diretto da via XX Settembre e salendo per una scala di larghezza pari a circa 80 cm.
- Le finiture si presentano in discrete condizioni. Esiste l'impianto idrico e fognario collegato alla rete comunale.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico, ma nelle vicinanze c'è una piccola area a parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli. In figura 4 viene riportata lo stralcio della planimetria del





□ Difformità catastali: NO

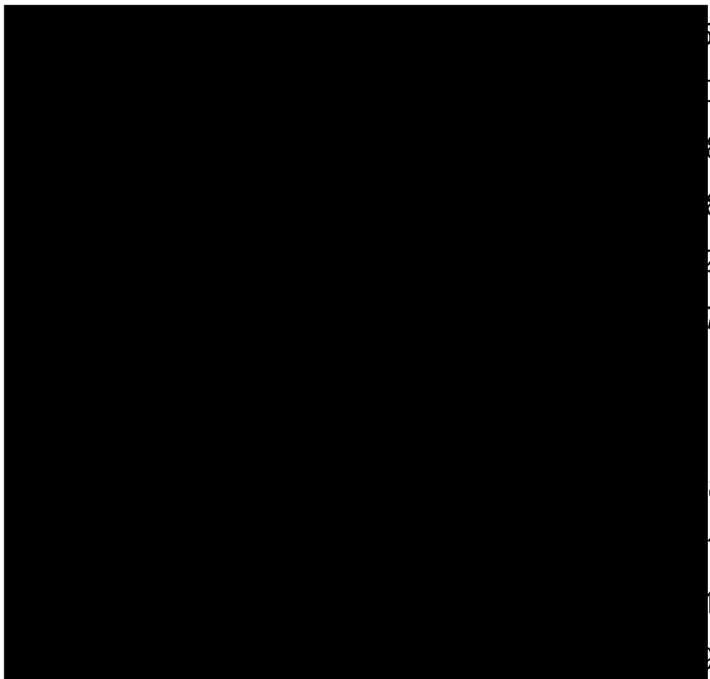
2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- Acquistato ANTEVENTENNIO da [redacted] per lire 600.000, con atto Notar Spadaccio del 29 maggio 1971, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 19 giugno 1971 al n° 29965 di particolare da:



5
0
8
8
29
7
14.05.1925
26.03.1923
8
1938
1.1933
9

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione -

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: abitazione

Altezza utile interna: mediamente 2,90 m.

Composizione interna: vano unico e locale wc



Livello di manutenzione interno: discreto

Livello di manutenzione esterno: discreto.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti

Collegamenti verticali: scala indipendente

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	a vista	Presente non conforme
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
primo	Vano unico	21 mq
	WC	1mq
	Superficie utile totale	22 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 4

mq 22



Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 22 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.400,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,95
k_2	0,95.	k_5	1,00.
k_3	0,95.	k_6	0,95.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 26.400,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95$$

$$V_{\text{attuale}} = 21.502,97 \text{ €}$$



- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 21.502,97 € X (-15%) = euro 18277,52 ≅ € 18.000,00

LOTTO 4

Abitazione in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 48, piano primo, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 2116, sub 2.

Valore stimato € 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00)

.....

LOTTO 5

Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 89, mq 28, in catasto al foglio 135, p.lla 2560, sub 2.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Il locale si presente in discrete condizioni manutentive. La porta di ingresso, realizzata in anticorodal, presenta una larghezza maggiore rispetto alla planimetria catastale.

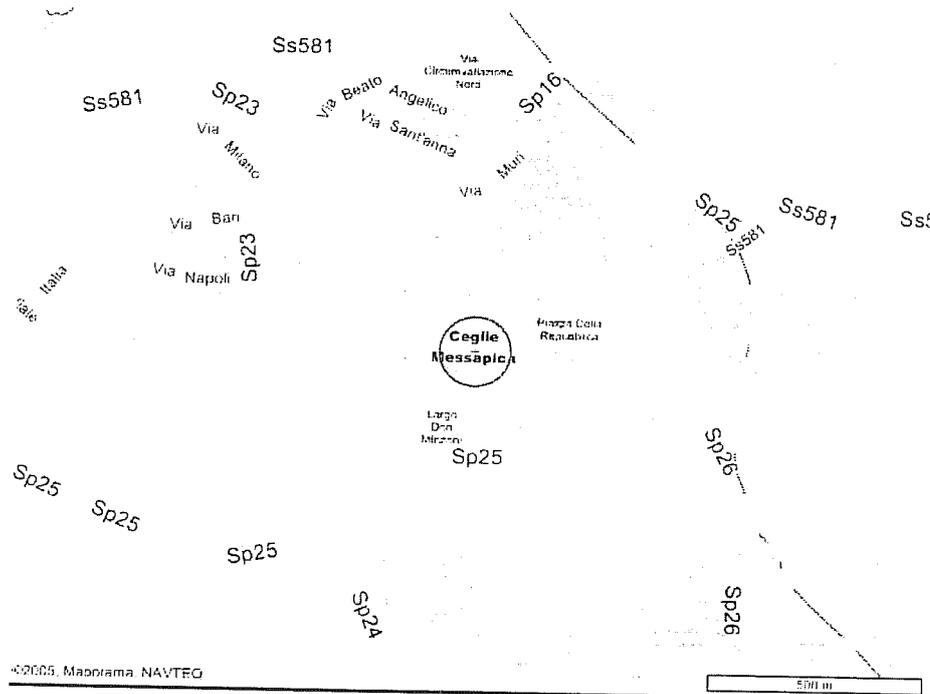
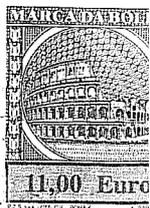


Fig. 5





- Attualmente il locale è destinato a studio tecnico. È presente l'impianto idrico e fognario collegato alla rete comunale. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico, ma nelle vicinanze c'è una piccola area a parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 5 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente il locale è adibito a studio tecnico senza contratto di locazione.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **SI** - riscontrate lievi difformità catastali

**2 d 2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati
al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Vale quanto riportato per il lotto 1



2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] e per lire 300.000, con atto Notar Trincherà del 28 ottobre 1965, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 9 novembre 1965 al n° 50032 di particolare da:

- [REDACTED] nata a Ceglie M.ca il 17.06.1887

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: locale uso studio tecnico.

Altezza utile interna: circa 4 m.

Composizione interna:

Livello di manutenzione interno: buono

Livello di manutenzione esterno: discreto.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: Muratura in blocchi di tufo da cm 10.

Collegamenti verticali: non necessari.

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- Portoncino di ingresso in anticorodal



Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	sottotraccia	Presente non conforme
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Vano unico	27 mq
	wc	2,80 mq
	Superficie utile totale	29,80 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 5: mq 36

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 36 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 43.200,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.



- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,95
k_2	0,90.	k_5	1,00.
k_3	0,95.	k_6	0,95.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 43.200,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95$$

$$V_{\text{attuale}} = 33.334,74 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 33.334,74 € X (-15%) = euro 28.334,53 \cong € 28.000,00

LOTTO 5

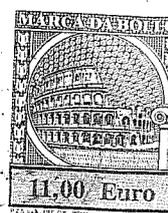
Locale in Ceglie M.ca alla via XX Settembre n° 89, mq 28, in catasto al foglio 135, p.Ila 2560, sub 2.

Valore stimato € 28.000,00 (euro ventottomila/00)

LOTTO 6

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Dante Alighieri n° 45, piano 1°, vani 1, in catasto al foglio 135, p.Ila 1157, sub 1.





Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- L'immobile risulta disabitato ed in pessime condizioni manutentive. Rispetto alla planimetria catastale non sono state rilevate difformità. Si accede direttamente da via Dante a mezzo di scala esterna realizzata in blocchi di pietra calcarea. Non sono presenti i servizi igienici, gli impianti idrico, fognario ed elettrico.
- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico, ma nelle vicinanze c'è una piccola area a parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 6 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.

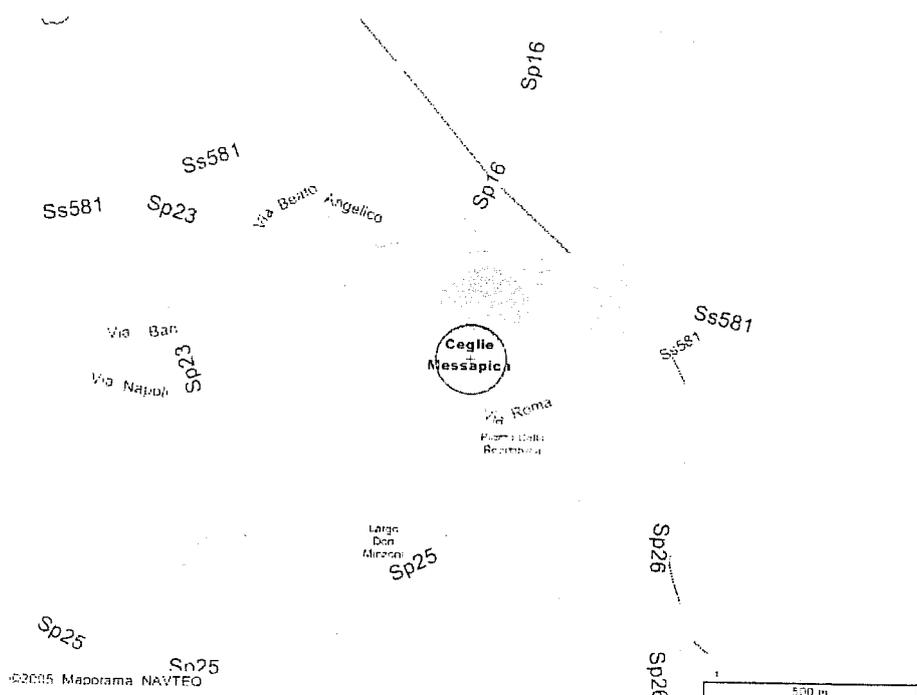


Fig. 6

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.



- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero ed in totale stato di abbandono.

Quesito 2d **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

2 d₁ **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ **Altre informazioni per l'acquirente.**

2 d_{3a} **Precedenti proprietari nel ventennio**

- Acquistato **ANTEVENTENNIO** da [REDACTED] per lire 250.000, con atto Notar Zurlo del 18 aprile 1962, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 27 aprile 1962 al n° 21195 di particolare da:

- [REDACTED] ta a Ceglie M.ca il 08.07.1891

2 d_{3b} **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**



- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: abitazione di remota costruzione

Altezza utile interna: 2,5 m.

Composizione interna: vano unico

Livello di manutenzione interno: pessimo (in totale stato di abbandono).

Livello di manutenzione esterno: pessimo (in totale stato di abbandono).

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti.

Collegamenti verticali: scala in materiale calcareo di collegamento con sovrastante abitazione di via ospedale 42 (lotto 8)

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico		Non presente
Citofonico		Non presente
Elettrico		Non presente
Gas		Non presente
Termico		Non presente

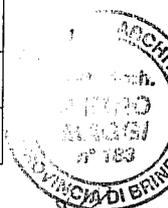


Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
primo	Vano unico	26 mq
	Superficie utile totale	26 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 6: mq 32

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 32 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \quad \text{€ 38.400,00}$$

-Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,90
k_2	0,95.	k_5	1,00.





k_3 0,75. k_6 0,85.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 38.400,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,75 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85$$

$$V_{\text{attuale}} = 20.930,40 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 20.930,40 € X (-15%) = euro 17.790,84 \cong € 17.800,00

LOTTO 6

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Dante Alighieri n° 45, piano 1°, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 1.

Valore stimato € 17.800,00 (diconsi diciassettemilaottocento/00 euro)

LOTTO 7

Locale in Ceglie M.ca alla via D. Alighieri n° 47 di mq 43, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 2.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di locale indipendente ubicato al piano terra con accesso diretto da via Dante Alighieri. Il prospetto esterno risulta in pessime condizioni manutentive.
- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.
- Non è stato possibile accedere poiché il vano di accesso è stato murato a seguito di ordinanza del sindaco del comune di Ceglie M.ca, per motivi igienici.



- E' stata richiesta al proprietario copia della suddetta ordinanza.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.

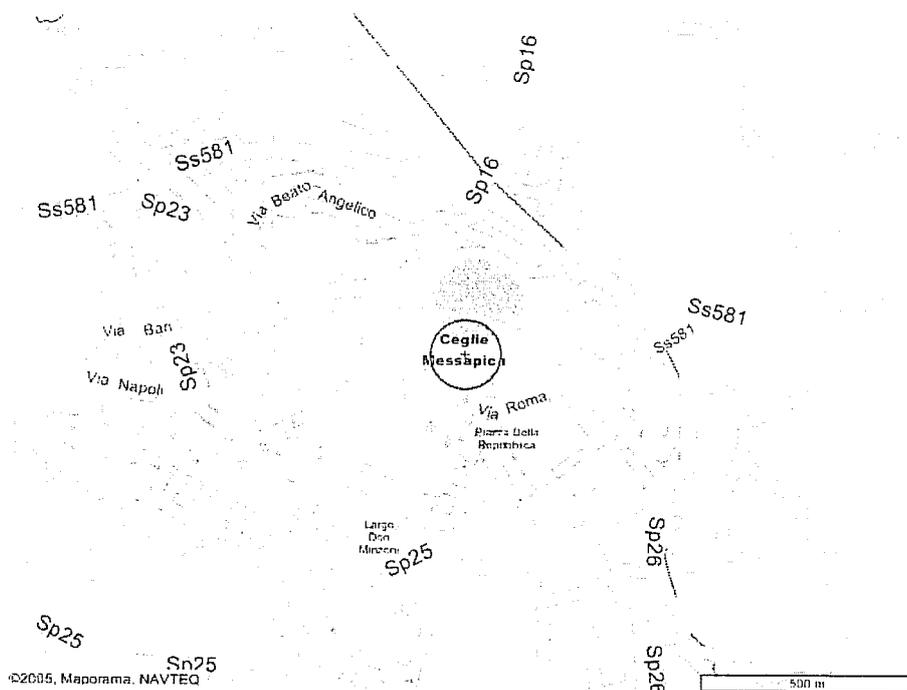


Fig. 7

- In figura 7 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero ed in totale stato di abbandono.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**



- Altri pesi o limitazioni d'uso: NO
- Difformità urbanistico-edilizie: NO
- Difformità catastali: NO

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- Acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] per lire 250.000, con atto Notar Zurlo del 18 aprile 1962, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 27 aprile 1962 al n° 21195 di particolare da:

- [REDACTED] nata a Ceglie M.ca il 08.07.1891

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: abitazione di vecchia costruzione

Altezza utile interna: 2,5 m.

Composizione interna: vano unico

Livello di manutenzione interno: pessimo (in totale stato di abbandono).

Livello di manutenzione esterno: pessimo (in totale stato di abbandono).

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti

Collegamenti verticali: non presenti



Finiture interne:

- stucco di calce di colore bianco.
- Infissi mancanti.
- Pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- Portoncino di ingresso mancante.

Ventilazione: naturale**Impianti tecnologici**

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico		Non presente
Citofonico		Non presente
Elettrico		Non presente
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
primo	Vano Unico	45 mq
	Superficie utile totale	45 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 7: mq 50**Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.**

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 50 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.000,00$$





- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.
- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.
- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	0,95.	k_4	1,00
k_2	1,00.	k_5	1,00.
k_3	0,70.	k_6	0,75.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 60.000,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,75$$

$$V_{\text{attuale}} = 29.925,00 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato € 29.925,00 € X (-15%) = euro 25.436,25 \cong € 25.000,00

LOTTO 7

Locale in Ceglie M.ca alla via D. Alighieri n° 47, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 2.

Valore stimato € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00)



LOTTO 8

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Ospedale n° 42, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 5.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile attualmente è destinato a deposito. Risulta in pessime condizioni manutentive, privo di allaccio alla rete fognaria e all'acquedotto. L'impianto elettrico, non conforme alla normativa vigente, risulta a vista. Si accede direttamente da via Ospedale. La struttura è a muratura portante con volte a stella. Il pavimento è in battuto di cemento.
- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.



Fig. 8



- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico; non vi sono spazi per parcheggio e la larghezza dei vicoli risulta appena sufficiente a consentire il passaggio di un autoveicolo.

- In figura 8 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- Acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] e per lire 250.000, con atto Notar Zurlo del 18 aprile 1962, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 27 aprile 1962 al n° 21195 di particolare da:

- Amico Anna nata a Ceglie M.ca il 08.07.1891



2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: abitazione di remota costruzione.

Altezza utile interna: mediamente pari a 2,5 m.

Composizione interna: ambiente unico

Livello di manutenzione interno: scarso.

Livello di manutenzione esterno: scarso

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti

Collegamenti verticali: scala di collegamento con locale sottostante (lotto 6).

Finiture interne:

- stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico		Non presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	a vista	presente non conforme
Gas		Non presente
Termico		Non presente



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Maggi".



Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
terra	Vano unico	20mq
	Superficie utile totale	20 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 8 mq 25

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 25 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.000,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,88
k_2	0,95.	k_5	1,00.
k_3	0,85.	k_6	0,85.



- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 30.000,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,88 \times 1,00 \times 0,85$$

$$V_{\text{attuale}} = 18.120,30 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 18.120,30 € X (-15%) = euro 15.402,26 \cong € 15.500,00

LOTTO 8

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Ospedale n° 42, piano terra, vani 1, in catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 5.

Valore stimato € 15.500,00 (diconsi euro quindicimilacinquecento/00)

LOTTO 9

Abitazione in Ceglie M.ca alla Piazza Plebiscito n° 55, piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.lla 2861, sub 2 e 2862, sub 2; lo scantinato foglio 135, p.lla 2861 sub 1.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di due locali distinti: abitazione situata al piano primo e locale deposito al piano terra. Il locale deposito è attualmente destinato a tabaccheria., e non è



dotato di servizi igienici, né impianto idrico e fognario. Lo stato di manutenzione è buono. La struttura è a muratura portante con volte a stella.

- L'abitazione al piano primo è in buone condizioni; è composta da due vani a quota differente collegati da tre gradini. È dotata di impianto idrico, elettrico e fognante. La struttura è a muratura portante e volte a stella. Vi si accede direttamente da piazza Plebiscito a mezzo di scala esterna.

- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.

- La viabilità di accesso, pur trattandosi di centro storico risulta discreta anche se vi sono scarsi spazi per parcheggio.

- La larghezza della strada, circostante a piazza Plebiscito risulta comunque più che sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.

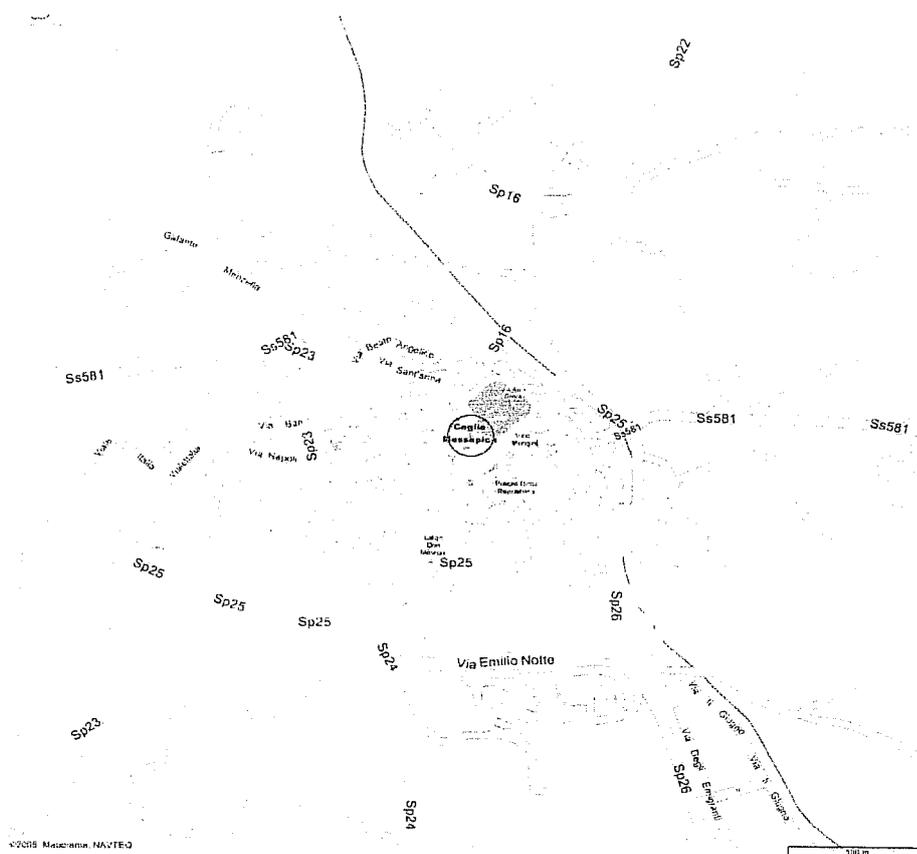


Fig. 9



- In figura 9 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- Le unità immobiliari sono pervenute al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che il locale al piano terra è adibito ad attività commerciale (tabaccheria) ed il piano primo ad abitazione.

- Il piano primo è libero, mentre per il piano terra esiste un contratto di locazione sottoscritto circa 20 anni fa e tacitamente rinnovato a nome del sig. [REDACTED]

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

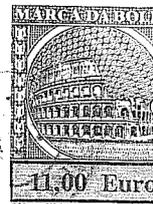
Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio



[Handwritten signature]



- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] per lire 1.200.000, con atto Notar Trinchera del 21 novembre 1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 1 dicembre 1972 al n° 56730 di particolare da:

- E [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il 02.02.1937
- E [REDACTED] a Ceglie M.ca il 31.05.1938
- E [REDACTED] a Ceglie M.ca il 08.05.1943
- [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il 03.01.1948

- L'immobile distinto in catasto al foglio 135, p.lla 2861 sub 1 è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] per lire 600.000, con atto Notar Trinchera del 15 gennaio 1973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 26 gennaio 1973 al n° 12666 di particolare da:

- Argentiero Giuseppe nato a Ceglie M.ca il 14.09.1925.

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: .abitazione con annesso locale al piano terra

Altezza utile interna: locale al piano terra 2,30 m. Abitazione 3,00 m.

Composizione interna:

Livello di manutenzione interno: buono

Livello di manutenzione esterno: buono

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: Muratura in blocchi di tufo da cm 20 e da cm 20

Collegamenti verticali: non necessari.



[Handwritten signature]

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in marmette;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale**Impianti tecnologici**

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Locale	15 mq
	Soggiorno cucina	19,50 mq
	Letto	14 mq
	Superficie utile totale	49,50 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 9 mq 58**Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.**

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 58 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 69.600,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.
- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.
- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,02.	k_4	1,00
k_2	1,02.	k_5	1,05.
k_3	1,00.	k_6	1,00.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 69.600,00 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00$$

$$V_{\text{attuale}} = 76.032,43 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro **76.032,43 € X (-15%) =**

= euro 64.627,57 \cong € 64.600.000,00



LOTTO 9

Abitazione in Ceglie M.ca alla Piazza Plebiscito n° 55, piano 1°, vani 2 e locale scantinato di mq 14 alla Piazza Plebiscito n° 53. In Catasto l'abitazione al foglio 135, p.IIIa 2861, sub 2 e 2862, sub 2; lo scantinato foglio 135, p.IIIa 2861 sub 1.

Valore stimato € 64.600,00 (dicansi euro sessantaquattromilaseicento/00)

LOTTO 10

Locale in Ceglie M.ca alla via Urgesi n° 9 di mq 27, in catasto al foglio 135, p.IIIa 2772, sub 1.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Il locale situato al piano terra con accesso diretto ed indipendente da via Urgesi è ad unico vano, con una piccola nicchia con finestra su vico Urgesi ed un piccolo vano WC ricavato nella muratura portante. Il sistema costruttivo è a muratura e volte a stella. Lo stato di manutenzione è discreto. Esiste l'allaccio alla rete idrica e fognaria comunale.

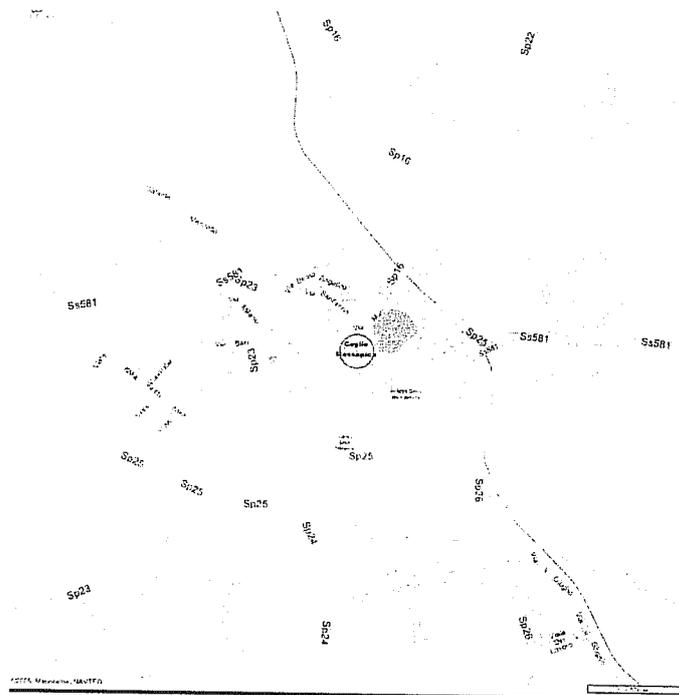


Fig. 10





- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico; non vi sono spazi per parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 10 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] e anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d 2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d 3 Altre informazioni per l'acquirente.

2 d 3 a Precedenti proprietari nel ventennio



- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] per lire 600.000, con atto Notar Trinchera del 11 giugno 1968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 20 giugno 1968 al n° 29655 di particolare da:

- [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il [REDACTED]
- [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il [REDACTED]

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: locale.

Altezza utile interna: mediamente 3 m.

Composizione interna: vano unico e piccolo vano wc

Livello di manutenzione interno: sufficiente.

Livello di manutenzione esterno: sufficiente.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti.

Collegamenti verticali: non necessari.

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in marmette;
- Portoncino di ingresso in legno e serranda in lamiera di ferro zincata e pitturata

Ventilazione: naturale



Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	sottotraccia	Presente non conforme
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Vano unico	29 mq
	Piccolo WC	1.5mq
	Superficie utile totale	30 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 10 mq 35

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 35 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 42.000,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:



$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,95
k_2	0,95.	k_5	1,00.
k_3	0,90.	k_6	0,90.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 42.000,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90$$

$$V_{\text{attuale}} = 30.703,05 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 30.703,05 € X (-15%) = euro 26.097,59 ≅ € 26.000,00

LOTTO 10

Locale in Ceglie M.ca alla via Urgesi n° 9 di mq 27, in catasto al foglio 135, p.Ila 2772, sub 1.

Valore stimato € 26.000,00 (diconsi euro ventiseimila/00)

LOTTO 11

*Abitazione in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte n° 13, piano terreno, vani 1,5.
In Catasto al foglio 135, p.Ila 3475, sub 3.*

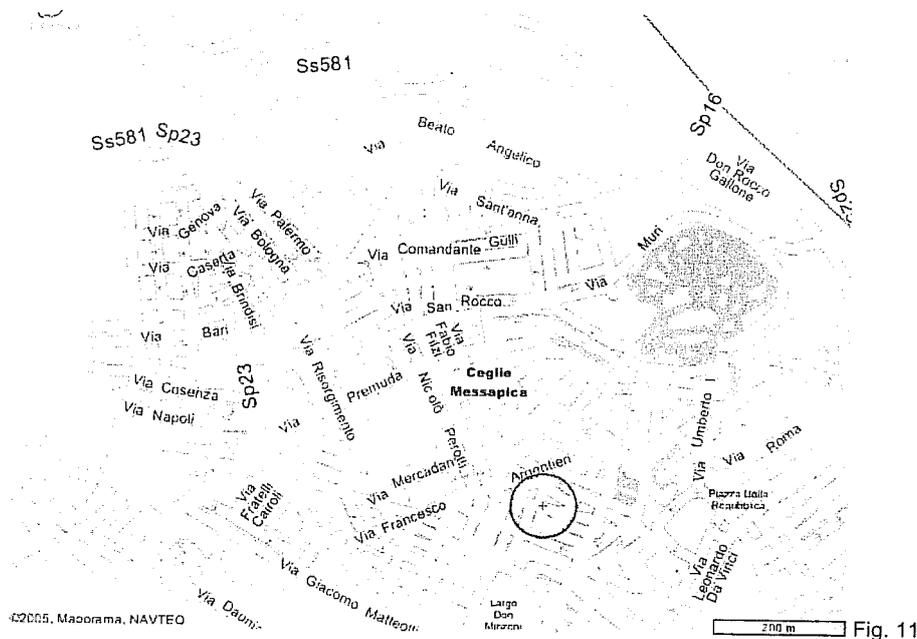
Quesito 2b

Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.





- Trattasi di abitazione indipendente, rialzata di circa 1 metro rispetto al piano stradale con accesso diretto da Vico Quarto di Monte. È composta da un vano principale, un piccolo bagno e un piccolo vano ad uso cucina. Si presenta in discrete condizioni manutentive. È collegato alla rete comunale idrica e fognaria.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico; non vi sono spazi per parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 11 viene riportata la planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.



Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. Gioia Pasquale anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è in comodato d'uso. Il contratto non risulta registrato.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente



- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da ██████████ per lire 400.000, con atto Notar Zurlo del 9 maggio 1963, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 18 maggio 1963 al n° 17003 di particolare da:

- ██████████ nato a Ceglie Messapica il ██████████

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: abitazione di remota costruzione

Altezza utile interna: 3 m

Composizione interna: vano unico e due piccole "nicchie" utilizzate come camera letto e wc

Livello di manutenzione interno: sufficiente

Livello di manutenzione esterno: sufficiente

Caratteristiche strutturali:



- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: Muratura in blocchi di tufo da cm 10.

Collegamenti verticali: non necessari.

Finiture interne:

- stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in marmette di cemento;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	a vista	presente
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano rialzato	Vano unico	21 mq
	Superficie utile totale	21 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 11 **mq 27**

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.



Pietro Maggi

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 27 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.400,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.
- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.
- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,95
k_2	1,00.	k_5	1,00.
k_3	0,95.	k_6	0,95.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 32.400,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95$$

$$V_{\text{attuale}} = 27.778,95 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$\text{Valore totale stimato euro } 27.778,95 \text{ €} \times (-15\%) = \text{euro } 23.612,11 \cong \text{€ } 23.600,00$$



[Handwritten signature]



LOTTO 11

Abitazione in Ceglie M.ca al Vico 4° del Monte n° 18, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.lla 3475, sub 3.

Valore stimato € 23.600,00 (diconsi ventitremilaseicento/00)

LOTTO 12

Abitazione in Ceglie M.ca alla via S. Martino n° 2/4, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.lla 1157, sub 6.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di abitazione indipendente con annesso locale ripostiglio al piano terra. Il locale ripostiglio con accesso diretto da via San Martino è di piccolissime dimensioni. Lo stato di manutenzione è pessimo. L'abitazione risulta a quota superiore rispetto al piano stradale; ad essa si accede a mezzo di scala. Sono state rilevate infiltrazioni nella volta e alcune lesioni di notevole dimensione.

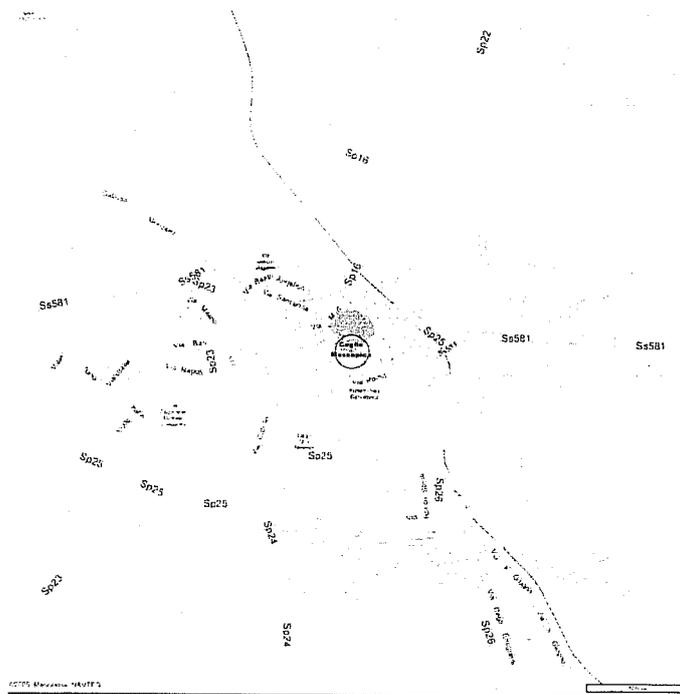


Fig. 12



- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da fabbricati di remota costruzione la cui costruzione risale ai primi anni del '900.
- La viabilità di accesso, trattandosi di centro storico risulta non adeguata alle attuali esigenze di traffico; non vi sono spazi per parcheggio.
- La larghezza del vicolo risulta comunque sufficiente a consentire il passaggio degli autoveicoli.
- In figura 12 viene riportata lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca e l'individuazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] e anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.



2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] per lire 2.500.000, con atto Notar Trinchera del 5 maggio 1981, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 20 maggio 1981 al n° 6703 di particolare da:

- [REDACTED] nata a Ceglie m.ca il 0 [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Ceglie m.ca il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Ceglie m.ca il 0 [REDACTED]

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: abitazione di remota costruzione.

Altezza utile interna: 3 m

Composizione interna: vano unico e locale deposito

Livello di manutenzione interno: scarso

Livello di manutenzione esterno: scarso.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a muratura portante e volte a crociera.
- Murature esterne in blocchi di tufo spessore 50-80 cm.

Chiusure verticali esterne: Murature esterne in blocchi di tufo

Chiusure verticali interne: non presenti.

Collegamenti verticali: non necessari.

Finiture interne:

- stucco di calce
- Infissi esterni sono realizzati in legno.
- Pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento;
- Portoncino di ingresso in legno.

Ventilazione: naturale



Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico		Non presente
Citofonico		Non presente
Elettrico		Non presente
Gas		Non presente
Termico		Non presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
primo	Vano unico	30 mq
	Locale deposito	5 mq
	Superficie utile totale	35 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 12 mq 42

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 42 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 50.400,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:





$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	0,90
k_2	0,90.	k_5	1,00.
k_3	0,85.	k_6	0,80.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 50.400,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80$$

$$V_{\text{attuale}} = 27.760,32 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$\text{Valore totale stimato euro } 27.760,32 \text{ €} \times (-15\%) = \text{euro } 23.596,27 \cong \text{€ } 23.600,00$$

LOTTO 12

Abitazione in Ceglie M.ca alla via S. Martino n° 2/4, piano terreno, vani 1,5. In Catasto al foglio 135, p.IIa 1157, sub 6.

Valore stimato € 23.600,00 (diconsi euro ventitremilaseicento/00)

.....

LOTTO 13

Quota pari ad ½ su locale di via Martina 67 in Ceglie M.ca di mq 45. In Catasto al foglio 70, p.IIa 485, sub 6.



Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Trattasi di locale attualmente ad uso commerciale, destinato a bar. E' situato al piano terra con accesso diretto da via Martina. E' in buone condizioni.
- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da immobili di recente costruzione risalenti agli anni 70 e 80. Sono presenti numerose attività commerciali. La viabilità è buona: nelle immediate vicinanze è situata la strada provinciale ex SS 581 che collega Ceglie M.ca ai comuni di San Michele S.no e Martina Franca.
- Gli spazi destinati a parcheggio sono sufficienti.
- Nella successiva figura 13 è riportato lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca con l'indicazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare in argomento.



Fig. 13

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] e antecedente. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è destinato ad attività commerciali (bar). Il contratto di locazione alla sig. [REDACTED] di [REDACTED] è stato regolarmente registrato. Si riporta in allegato copia del suddetto contratto



Quesito 2d **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

2 d₁ **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ **Altre informazioni per l'acquirente.**

2 d_{3a} **Precedenti proprietari nel ventennio**

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il ([REDACTED]) per lire 6.500.000, con atto Notar Trinchera del 12 settembre 1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 18 settembre 1980 al n° 11930 di particolare da:

- [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Ceglie M.ca il [REDACTED]

2 d_{3b} **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**

- Trattandosi di unità indipendente, le spese di gestione sono solo quelle per lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile di cui fa parte.

Quesito 2e **Descrizione analitica del bene.**



Tipologia: locale commerciale

Altezza utile interna: 3,50 m

Composizione interna: unico vano e wc

Livello di manutenzione interno: buono

Livello di manutenzione esterno: buono

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a travi e pilastri in cemento armato e solai in latero - cemento.
- Murature esterne in blocchi di laterizio dello spessore cm 30 posti in opera con malta bastarda.
- Solaio del tipo latero-cementizio h=20+5 cm, con travetti armati precompressi e pignatte in laterizio il tutto gettato in opera.

Chiusure verticali esterne: Muratura in blocchi di laterizio da cm 30 e 20.

Chiusure verticali interne: Muratura in blocchi di tufo da cm 10.

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC.
- Pavimentazione interna è realizzata con marmette di buona qualità;
- I rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica qualità "buona".

Ventilazione: naturale

Le finestre e porte/finestre hanno dimensioni tali da garantire un'illuminazione ed un'aerazione diretta per tutti i vani ai limiti previsti dalla normativa vigente.

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Gas		Non presente
Termico		Non presente





Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Vano commerciale	45 mq
	WC	2.5 mq
	Superficie utile totale	47,5 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 13 mq 52

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 52 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 67.600,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,05.	k_4	1,00
k_2	1,05.	k_5	1,00.



k_3 1,00. k_6 1,00.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 67.600,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_{\text{attuale}} = 74.529,00 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 74.529,00 € X (-15%) = euro 63.349,65

Valore quota pari a $\frac{1}{2}$ = 31.674,83 \cong € 32.000,00

LOTTO 13

Quota pari ad $\frac{1}{2}$ su locale di via Martina 67 in Ceglie M.ca di mq 45. In Catasto al foglio 70, p.lla 485, sub 6.

Valore stimato € 32.000,00 (diconsi euro trentaduemila/00)

LOTTO 14

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Milano n° 26, piano 4°, vani 5,5. In Catasto al foglio 70, p.lla 379, sub 20.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- L'abitazione è ubicata in zona semiperiferica a breve distanza dal centro storico.



- Trattasi di zona di buon interesse residenziale e direzionale, ben servita dalla rete di trasporti pubblici.
- La macrozona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata dalla presenza di costruzioni per la più parte di recente edificazione.
- La viabilità di collegamento al centro storico e ai vicini comuni limitrofi di Ostuni, Martina F.ca, Cisternino e Carovigno è buona, data la vicinanza della strada provinciale ex SS 581.
- Gli spazi destinati a parcheggi sono dimensionalmente sufficienti
- Nella figura 14 è riportato lo stralcio della planimetria del comune di Ceglie M.ca con l'indicazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare in argomento.

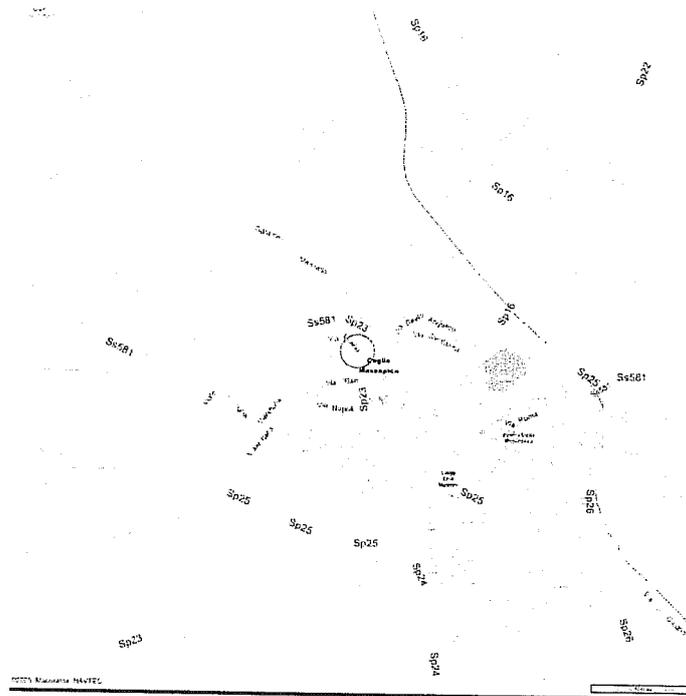


Fig. 14

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NO
- Difformità urbanistico-edilizie: NO
- Difformità catastali: NO

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è sorto su suolo, foglio 70, particelle 379 – 391, di mq 576, acquistato per lire 11.520.000 da [REDACTED], con atto Notar Trincherà del 13 ottobre 1975, trascritto il 23 ottobre 1975 al n° 11493 di particolare da:

- [REDACTED] nato a Martina Franca il 18.09.1[REDACTED]
- [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il 06.0[REDACTED]
- [REDACTED] nata a Martina F.ca il 1[REDACTED]

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Le spese fisse di gestione relative alle parti comuni ammontano a complessivi €/anno 250,00

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

Tipologia: civile abitazione.

Altezza utile interna: 2,80 m

Composizione interna:

Livello di manutenzione interno: discreto



[Handwritten signature]



Livello di manutenzione esterno: discreto.

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato è a travi e pilastri in cemento armato e solai in latero - cemento.
- Murature esterne in blocchi di laterizio dello spessore cm 30 posti in opera con malta bastarda.
- Solaio del tipo latero-cementizio h=20+5 cm, con travetti armati precompressi e pignatte in laterizio il tutto gettato in opera.

Chiusure verticali esterne: Muratura in blocchi di laterizio da cm 30 e 20.

Chiusure verticali interne: Muratura in blocchi di tufo da cm 10.

Collegamenti verticali: ascensore e scala di servizio per tutti i piani.

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in legno con avvolgibili in PVC.
- Pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di buona qualità;
- I rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica qualità "buona".
- Portoncino di ingresso in legno del tipo normale.

Ventilazione: naturale

Le finestre e porte/finestre hanno dimensioni tali da garantire un'illuminazione ed un'aerazione diretta per tutti i vani ai limiti previsti dalla normativa vigente.

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico	sottotraccia	presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Gas	sottotraccia	presente
Termico	sottotraccia	presente

Tabella superfici utili



Piano	Ambiente	Superficie utile
TERZO	Ingresso	4,50 mq
	soggiorno	24,19 mq
	cucina	16,58 mq
	disimpegno	7,74 mq
	Ripostiglio	2,70 mq
	bagno	5,44 mq
	letto	17,55 mq
	Letto	12,92 mq
	Balconi*	25 mq
	Superficie utile totale	91,62 mq

Superficie commerciale al lordo delle murature lotto 14 mq 110

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Costituiscono dotazioni condominiali le parti comuni quali il vano scala ed il lastricato di copertura.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 110 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.000,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$



- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	1,05
k_2	1,00.	k_5	0,98.
k_3	1,00.	k_6	0,96.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 88.000,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,98 \times 0,96$$

$$V_{\text{attuale}} = 86.929,92 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$\text{Valore totale stimato euro } 86.929,92 \text{ €} \times (-15\%) = 73.890,43 \text{ €} \cong \text{€ } 74.000,00$$

LOTTO 14

Abitazione in Ceglie M.ca alla via Milano n° 26, piano 4°, vani 5,5. In Catasto al foglio 70, p.lla 379, sub 20.

Valore stimato € 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/00)

LOTTO 15

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada S.Angelo, di are 37,43 in catasto al foglio 100, p.lla 104.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.



- Il fondo è ubicato in Agro di Ceglie M.ca a pochi chilometri dal centro abitato. Il fondo giace a circa 240 m.s.l.m., ed è raggiungibile percorrendo la strada vicinale Sant'angelo dalla quale si immette direttamente nel fondo in oggetto. E' recintato con muratura a secco di altezza mediamente pari a 50 cm..

- Presenta una forma poligonale irregolare per una estensione di are 37,43.

- Da un'ispezione ed analisi dei terreni, lo scrivente ha potuto rilevare il seguente stato di fatto e le relative considerazioni:

Orografia: i terreni sono complessivamente pianeggianti con una lieve esposizione a sud-est.

Struttura e granulometria: i terreni sono di buona struttura, sciolti, sufficientemente fertili e mediamente profondi per quanto attiene al profilo agronomico.

Colture: Il terreno si presenta coltivato ad uliveto. Sono state rilevate n° 35 piante di ulivo di varie dimensioni.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**



[Handwritten signature]



2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da **GIULIA B...** nato il **...** per lire 120.000, con atto di divisione Notar Zurlo del 19 luglio 1961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 28 luglio 1961 al n° 32049 di particolare da:

- **...** nato a Ceglie M.ca il 18.04 **...**
- **...** nato a Ceglie M.ca il 06.08.1915
- **...** nata a Ceglie M.ca il **...**
- **...** nata a Ceglie M.ca il **...**

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

- Per quanto concerne la descrizione analitica si rimanda al paragrafo pagina 2b

Superficie commerciale lotto 15 mq 3.743

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 3743 \text{ mq} \times 1,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.678,75$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.



- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,15.	k_4	1,20
k_2	1,20.		
k_3	1,25.		

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 4.678,75 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,25 \times 1,20$$

$$V_{\text{attuale}} = 9.685,01 \text{ €}$$

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$\text{Valore totale stimato euro } 9.685,01 \text{ €} \times (-15\%) = \text{euro } 8.232,26 \cong \text{€ } 8.200,00$$

LOTTO 15

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada S.Angelo, di are 37,43 in catasto al foglio 100, p.lla 104.

Valore stimato € 8.200,00 (dicansi euro ottomiladuecento/00)



LOTTO 16

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Carbone di are 22,39 in catasto al foglio 116, p.IIa 72.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Il fondo è ubicato in Agro di Ceglie M.ca a pochi chilometri dal centro abitato. Il fondo giace a circa 260 m.s.l.m., ed è raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP 26 "Ceglie Messapica – Francavilla Fontana". Un lato del terreno costeggia la predetta strada. E' recintato con muratura a secco di altezza mediamente pari a 50 cm..

- Presenta una forma quadrilatera per una estensione di are 22,39.

- Da un'ispezione ed analisi dei terreni, lo scrivente ha potuto rilevare il seguente stato di fatto e le relative considerazioni:

Orografia: i terreni sono complessivamente pianeggianti.

Struttura e granulometria: i terreni sono di buona struttura, sciolti, sufficientemente fertili e mediamente profondi per quanto attiene al profilo agronomico.

Colture: Il terreno si presenta coltivato ad uliveto. Sono state rilevate n° 18 piante di ulivo secolari.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**



[Handwritten signature]

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NO
- Difformità urbanistico-edilizie: NO
- Difformità catastali: NO

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è pervenuto a [REDACTED], con atto di Notar Zurlo del 19 luglio 1961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 28 luglio 1961 al n° 32049 di particolare da:

- [REDACTED] nato a Ceglie M. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a Ceglie M. [REDACTED]
- [REDACTED] a Ceglie M.ca il [REDACTED]
- [REDACTED] a Ceglie M.ca il 20.10.1920

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

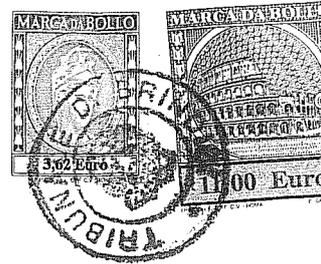
- Per quanto concerne la descrizione analitica si rimanda al paragrafo pagina 2b

Superficie commerciale lotto 16 mq 2.239

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.





Quesito 2q Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 2.239 \text{ mq} \times 1,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.798,75$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.
- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.
- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,30.	k_4	1,50
k_2	1,35		
k_3	1,00.		

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = \text{€ } 2.798,75 \times 1,30 \times 1,35 \times 1,00 \times 1,50$$

$$V_{\text{attuale}} = \text{€ } 7.367,71$$

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$\text{Valore totale stimato euro } 7.367,71 \text{ €} \times (-15\%) = \text{euro } 6.262,55 \cong \text{€ } 6.300,00$$



LOTTO 16

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Carbone di are 22,39 in catasto al foglio 116, p.lla 72.

Valore stimato € 6.300,00 (diconsi euro seimilatrecento /00)

LOTTO 17

Terreno in agro di Ceglie M.ca, alla via Varattolo in catasto foglio 98, particella 442 di are 61.65, foglio 98 particella 443 di are 10.32, foglio 98 particella 444 di are 04.98.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Il fondo è ubicato in Agro di Ceglie M.ca a pochi chilometri dal centro abitato. Confina con la strada provinciale SP "Ceglie Messapica – Francavilla F.na" e con la strada comunale 2 Giugno. Il fondo giace a circa 200 m.s.l.m., in contrada Varattolo.. E' recintato con muratura a secco di altezza mediamente pari a 50 cm..

- Presenta una forma poligonale per una estensione di are 76,959.

- Da un'ispezione ed analisi dei terreni, lo scrivente ha potuto rilevare il seguente stato di fatto e le relative considerazioni:

Orografia: i terreni sono complessivamente pianeggianti.

Struttura e granulometria: i terreni sono di buona struttura, sciolti, sufficientemente fertili e mediamente profondi per quanto attiene al profilo agronomico.

Colture: Il terreno si presenta coltivato ad uliveto. Sono state rilevate n° 35 piante di ulivo secolari.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



A handwritten signature in black ink, appearing to be the name "Pietro Maggi".

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **NO**

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] nato il [REDACTED] per lire 200.000, con atto Notar Zurlo del 12 luglio 1961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 28 luglio 1961 al n° 32053 di particolare da:

[REDACTED] nato a Ceglie M.ca il [REDACTED]

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

- Per quanto concerne la descrizione analitica si rimanda al paragrafo 2b

Superficie commerciale lotto 17 mq 7.695

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.



- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2 = 7.695 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 230.850,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	1,00
k_2	1,00.		
k_3	1,00.		

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = \text{€ } 230.850,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_{\text{attuale}} = \text{€ } 230.850,00$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):



Maggi



Valore totale stimato € 230.850,00 € X (-15%)= euro 196.222,50 ≅ € 196.500,00

LOTTO 17

Terreno in agro di Ceglie M.ca, alla via Varattolo in catasto foglio 98, particella 442 di are 61.65, foglio 98 particella 443 di are 10.32, foglio 98 particella 444 di are 04.98.

Valore stimato € 196.500,00

(diconsi euro centonovantaseimilacinquecento/00)

LOTTO 18

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero esteso etteri 1.33.71. In catasto al foglio 87, p.lle nn.193, 194, 195, 136 e 137.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Il fondo è ubicato in Agro di Ceglie M.ca. Il fondo giace a circa 280 m.s.l.m., in contrada Argentiero, presenta una forma poligonale per una estensione di ettari 1.33.71.

- Dal sopralluogo effettuato si è rilevato la presenza di un edificio rurale di remota costruzione tipico della zona (trullo) e un edificio adiacente di recente costruzione costituito da un piano terra ed un piano primo. L'edificio rurale risulta introdotto in mappa, mentre l'edificio di nuova costruzione non risulta accatastato. Il sig. Gioia Giovanni, in occasione del sopralluogo ha dichiarato che il fabbricato è stato edificato senza alcuna concessione edilizia.

- Si riportano di seguito, tuttavia, le risposte ai quesiti per gli immobili compresi nel lotto in argomento.

Orografia: i terreni sono complessivamente pianeggianti.

Struttura e granulometria: i terreni sono di buona struttura, sciolti, sufficientemente fertili e mediamente profondi per quanto attiene al profilo agronomico.



Colture: il terreno non risulta coltivato. Sono presenti alberi di pino di grande mole.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. Gioia Pasquale anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **SI** – esiste un fabbricato realizzato senza concessione edilizia
- Difformità catastali: **SI** - il fabbricato realizzato non risulta accatastato.

2 d 2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d 3 Altre informazioni per l'acquirente.

2 d 3 a Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato **ANTEVENTENNIO** da [REDACTED] nato il [REDACTED] per lire 250.000, con atto Notar Spadaccio del 18 maggio 1964, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 21 maggio 1964 al n° 28682 di particolare da:

- [REDACTED] nata a Ceglie M.ca il 0 [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Ceglie M.ca il [REDACTED]



2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene (fabbricati).

Tipologia: fabbricato per civile abitazione.

Altezza utile interna: 3,50 m piano terra, 3,20 piano primo

Livello di manutenzione interno: buono

Livello di manutenzione esterno: buono

Caratteristiche strutturali:

- Struttura portante del fabbricato parte in muratura portante spess. cm. 50, parte a travi e pilastri in cemento armato e solai in latero - cemento.
- Murature esterne in blocchi spessore cm 30-50 posti in opera con malta bastarda.
- Solaio del tipo latero-cementizio h=20+5 cm, con travetti armati precompressi e pignatte in laterizio il tutto gettato in opera.

Chiusure verticali esterne: Muratura in blocchi di tufo spessore da cm 30 a cm. 50

Chiusure verticali interne: Muratura in blocchi di tufo da cm 20-50.

Finiture interne:

- Intonaci interni del tipo civile liscio di malta cementizia dello spessore mm 10 e finitura con intonaco a stucco di calce di colore bianco.
- Infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC.
- Pavimentazione interna è realizzata con ceramiche di qualità commerciale;
- I rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica qualità "buona".

Ventilazione: naturale

Le finestre e porte/finestre hanno dimensioni tali da garantire un'illuminazione ed un'aerazione diretta per tutti i vani ai limiti previsti dalla normativa vigente.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Maggi", written over the bottom right corner of the page.

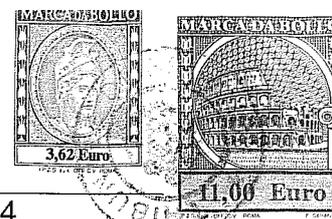
Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico		Non presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Gas		Non presente
Termico	Caldaia e caminetti	presente

Tabella superfici utili fabbricato abusivo

Piano	Ambiente	Superficie utile mq.
Piano terra	cucina	22,26
Piano terra	letto	16,32
Piano terra	letto	16,92
Piano terra	Soggiorno-pranzo	26,91
Piano terra	bagno	6,78
Piano terra	Vano deposito	20,41
Piano terra	Locale caldaia altezza interna utile mt.2,00	4,00
Piano terra	Veranda coperta	75,00
Piano terra	Veranda coperta	12,37
Superficie lorda piano terra escluse verande e locale caldaia		Mq. 147,76
Piano primo	letto	14,84
Piano primo	wc	2,90
Piano primo	letto	11,96
Piano primo	disimpegno	1,54
Piano primo	tinello	15,96
Piano primo	cucina	22,26
Piano primo	Soggiorno-pranzo	34,05





Piano primo	altro soggiorno	27,14
Piano primo	bagno	6,53
Piano primo	Veranda coperta	19,35
Piano primo	Veranda coperta	25,14
Piano primo	Veranda coperta	12,35
Superficie lorda primo piano escluse verande		Mq. 177.50

Tabella superfici utili fabbricato a trulli

Piano	Ambiente	Superficie utile mq.
Superficie lorda comprese murature	Tutto il fabbricato antico	54,20

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

- In questa fase si ritiene opportuno non procedere alla valutazione degli immobili componenti il lotto. Siamo di fronte ad un fabbricato di un certo pregio, di grandi dimensioni e con spazi esterni ben curati, ma che è stato realizzato in totale assenza di concessioni edilizie.

- Una piccola porzione di fabbricato, essendo palesemente di vecchia costruzione, è precedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica, ma tutta la restante parte è soggetta alla verifica della sanabilità delle opere abusive.

- I costi di sanatoria delle opere abusive, da verificare presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Ceglie M.ca, abatteranno notevolmente il valore dell'immobile, e



Ma

occorre verificarne con precisione l'entità. Inoltre, come innanzi precisato lo stesso fabbricato non risulta accatastato.

- Una volta ottenuto le notizie richieste dal competente Ufficio Tecnico comunale, eseguito gli accatastamenti previa autorizzazione della S.V., si potrà procedere alla valutazione del fabbricato e dei terreni di pertinenza che costituiscono il lotto in argomento.

LOTTO 18

Terreno in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero esteso etteri 1.33.71, con sovrastante fabbricato costituito da una costruzione a trullo ed un ampliamento (piano terra mq e piano primo mq). In catasto al foglio 87, p.lle nn.193, 194, 195, 136 e 137 (terreni).

N.B. Valore in corso di determinazione

Prima di procedere alla vendita del lotto di cui trattasi è necessario accatastare i fabbricati, previa autorizzazione del G.E.

La somma necessaria ad istruire la pratica e accatastare gli immobili si stima pari a circa 3.000,00 euro.

Sarà successivamente presentato al competente Comune di Ceglie M.ca il rilievo degli immobili per la determinazione dei costi relativi alla sanatoria delle opere abusive.

LOTTO 19

Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero di are 47,77 in catasto al foglio 87, p.lle nn.119 e 120.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.



- Il fondo è ubicato in Agro di Ceglie M.ca. Il fondo giace a circa 280 m.s.l.m., in contrada Argentiero, presenta una forma poligonale per una estensione di are 47.77.

- Dal sopralluogo effettuato si è rilevato la presenza di un edificio rurale di remota costruzione tipico della zona (trullo) di superficie pari a circa 50 mq. L'edificio rurale non risulta introdotto in mappa

- Da un'ispezione ed analisi dei terreni, lo scrivente ha potuto rilevare il seguente stato di fatto e le relative considerazioni:

Orografia: i terreni sono complessivamente pianeggianti.

Struttura e granulometria: i terreni sono di buona struttura, sciolti, sufficientemente fertili e mediamente profondi per quanto attiene al profilo agronomico.

Colture: Il terreno si presenta coltivato ad uliveto e ficheto.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d 1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **SI** - il fabbricato rurale non risulta introdotto in mappa

2 d 2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati

al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Vale quanto riportato per il lotto 1



2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è stato acquistato ANTEVENTENNIO da [REDACTED] nato il 01.01.1920 per lire 250.000, con atto Notar Trinchera del 18 maggio 1965, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lecce il 241 maggio 1965 al n° 26064 di particolare da:

[REDACTED] nata a Ceglie M.ca il [REDACTED]

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

- Per quanto concerne la descrizione analitica si rimanda al paragrafo 2b

Superficie commerciale lotto 19 mq 4.777

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

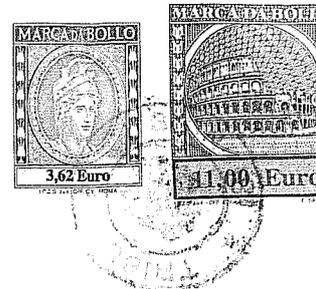
$$V_{\text{media terreno}} = S_c \times V_m^2 = 4.777 \text{ mq} \times 1,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.971,25$$

$$V_{\text{trullo}} = 40.000,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.





- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

k_1	1,00.	k_4	1,00
k_2	1,00.		
k_3	1,00.		

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 45.971,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_{\text{attuale}} = 45.971,00 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 45.971,00 € X (-15%) = euro 39.075,35 ≈ € 39.000,00

LOTTO 19

Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Argentiero di are 47,77 in catasto al foglio 87, p.lle nn.119 e 120.

Valore stimato € 39.000,00 (diconsi euro trentanovemila/00)



LOTTO 20

Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Tagliente di are 24,93 in catasto al foglio 32, p.lle nn.9 e 117.

Quesito 2b Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

- Il fondo è ubicato in Agro di Ceglie M.ca, in contrada Tagliente raggiungibile dal centro abitato percorrendo la strada vicinale Lama. Il fondo presenta una forma pentagonale irregolare per una estensione di are 24.93.

- Dal sopralluogo effettuato si è rilevato la presenza di un edificio rurale di remota costruzione tipico della zona (trullo) di superficie pari a circa 50 mq. L'edificio rurale risulta introdotto in mappa

- Da un'ispezione ed analisi dei terreni, lo scrivente ha potuto rilevare che i terreni ed il fabbricato sono in totale stato di abbandono

Orografia: i terreni sono sistemati a terrazzo in pessime condizioni.

Struttura e granulometria: i terreni sono di discreta struttura, pietrosi, poco fertili e poco profondi per quanto attiene al profilo agronomico.

Colture: Il terreno risulta abbandonato. Sono presenti alcuni alberi di mandorlo e ulivo ed un leccio secolare.

Quesito 2c Stato di possesso dell'immobile.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] anteventennio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che attualmente è libero.

Quesito 2d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**



□ Difformità catastali: NO

2 d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Vale quanto riportato per il lotto 1

2 d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

2 d_{3a} Precedenti proprietari nel ventennio

- L'immobile è pervenuto ANTEVENTENNIO al sig. [REDACTED] nato il [REDACTED], con le seguenti formalità:

Compravendita n° 4935 del 27 marzo 1984. Atto Notar Trinchera del 16 marzo 1984 da:

- [REDACTED] nata a Ceglie m.ca il 02/12/1915
- D [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il 20/09/1919
- [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il [REDACTED]

- ✓ 12/36 del fondo in dominio utile in Ceglie M.ca contrada Tagliente di are 64.10, censito in catasto al foglio 32, particella 10, are 64.10
- ✓ 12/36 del fondo in dominio utile in Ceglie M.ca contrada Tagliente di are 57.67, censito in catasto al foglio 32, particella 9, are 1.58, particella 77 are 56.09.

Prezzo pagato lire 3.000.000

Divisione n° 7442 del 26 maggio 1984. Atto Notar Trinchera del 16 maggio 1984 a favore di [REDACTED] nato a Ceglie il [REDACTED] contro

- [REDACTED] nato a Ceglie M.ca il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Ceglie M.ca il 2 [REDACTED]

- ✓ Dominio utile del fondo in Ceglie M.ca contrada Tagliente di are 24.93, censito in catasto al foglio 32, particelle 09 – 117.

Valore lire 5.300.000



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Maggi", written over the bottom right corner of the stamp.

2 d_{3b} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente priva di aree e locali condominiali, le spese fisse di gestione non sono quantificabili.

Quesito 2e Descrizione analitica del bene.

- Per quanto concerne la descrizione analitica si rimanda al paragrafo 2b

Superficie commerciale lotto 20 mq 2.493

Quesito 2f Eventuali dotazioni condominiali.

- Trattandosi di unità immobiliare indipendente non vi sono dotazioni in condominio con altri proprietari.

Quesito 2g Valutazione del bene.

$$V_{\text{media terreno}} = S_c \times V_m^2 = 2.493 \text{ mq} \times 1,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.116,25$$

$$V_{\text{trullo}} = 15.000,00$$

- Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

- Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

- I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione risultano:

$$k_1 \qquad 1,00. \qquad k_4 \qquad 1,00$$





k_2 1,00.

k_3 1,00.

- Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$

sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{attuale}} = 18.116,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_{\text{attuale}} = 18.116,00 \text{ €}$$

- Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

Valore totale stimato euro 18.116,00 € X (-15%) = euro 15.398,6 ≅ € 15.500,00

LOTTO 20

Fondo in agro di Ceglie M.ca, contrada Tagliente di are 24,93 in catasto al foglio 32, p.lle nn.9 e 117.

Valore stimato € 15.500,00 (diconsi euro quindicimilacinquecento/00)

- Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatemi restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

- Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- 1) comunicazione inizio delle operazioni peritai;
- 2) verbali di sopralluogo;
- 3) Visure catastali;
- 4) Stralci catastali;



- 5) Planimetrie catastale;
- 6) Certificati di destinazione urbanistica dei terreni
- 7) pratiche edilizie relative ai fabbricati;
- 8) Visure ipocatastali;
- 9) Valori agricoli medi anno 2005 - Valori di mercato – Agenzia del Territorio
– Osservatorio Immobiliare 2° semestre 2004.
- 10) rilievo fotografico.
- 11) Planimetrie degli immobili
- 12) Attestazione di invio della copia al creditore precedente

Brindisi li 24 ottobre 2005

IL C.T.U.

(Dott. Arch. Pietro MAGGI)

