



procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

**1a.** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica -architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico - edilizio e catastale presso gli uffici competenti:

**1b.** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico - edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n°47/85, n°724/94 e n°326 del

24.11.2003 e s.m.i. , nonché della Legge Regione Puglia n°28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

**1c.** accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre al acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E. , D.P.R. 6 giugno 2001, n°380;

**1d.** all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la presentazione della domanda di voltura nel caso si accerti la non corretta intestazione catastale dell'immobile pignorato, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda

ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, previa autorizzazione del giudice, nel caso di immobili pignorati nella, quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

**2.** rediga, quindi, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita - con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E. -indicando:

**2a.** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella

relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

**2b.** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc ), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

**2c.** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

**2d.** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendolo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura indicando, per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in

particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente in senso affermativo, o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli.

**2d.1.** Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

-difformità urbanistico – edilizie;

-difformità catastali che necessitano, di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;

- altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge ecc)

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

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

**2d.3** Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;

-l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

**2e.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc, e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo, "indicazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in

elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementari e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno - esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima;

**2f.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc. );

**2g.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq, del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

**2h.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi in fine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3.** alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleggi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

**4.** alleggi il perito n° 1 copia cartacea della bozza di ordinanza;

**5.** depositi la perizia in forma cartacea, completa dei relativi allegati;

**6.** depositi altresì un floppy disk formato 1.44 Mb, contenente i seguenti files:

**a.** file contenente la perizia in formato Word per Windows (indicazione: Perizia)

**b.**file contenente la planimetria in formato vettoriale per il Web o in formato immagine (indicazione: Planimetria)

**c.**file contenente n°2 fotografie per singolo lotto (ove possibile in formato immagine (indicazione:Foto);

**d.**file contenente la bozza dell'ordinanza di vendita in formato Word per Windows (indicazione:Ordinanza);

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Il sottoscritto, al fine di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere in maniera esauriente ai quesiti posti, ha inviato raccomandata con ricevuta di ritorno il giorno 09.01.2013 per poter iniziare le operazioni peritali il 21 del mese di Gennaio 2013. Il giorno 21.01.2013 il sottoscritto si è recato sul luogo oggetto di causa, ma il [REDACTED] non ha consentito l'accesso agli immobili poiché impegnato. Successivamente dopo vari rinvii si è concordato telefonicamente di dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo il 22.02.2013, presso gli immobili siti nel comune di San Donaci alla via Trieste.

Sul posto sono convenuti il [REDACTED]

[REDACTED] collaboratore del CTU.

Si è proceduto a visionare i luoghi, ad effettuare il rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto del procedimento. **(all.2, all.3)**

Il verbale di sopralluogo, redatto al termine delle operazioni è riportato in allegato **(all.1)**

Le operazioni peritali sono proseguite presso l'UTC del comune di San Donaci.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

**1.** Il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari è presente nel fascicolo della [REDACTED] Notaio in Brindisi, i documenti contenuti nella relazione notarile e le visure ipotecarie e catastali sono aggiornati al ventennio anteriore alla data del 26.06.2012.

**1a.** Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Brindisi, Comune di S. Donaci, come di seguito:

- Locale commerciale in San Donaci alla via Trieste civ. 102 p.t – censito al NCEU - **foglio 18, particella 544, sub 3**, categoria C/1 ,classe 7, mq 92, rendita euro 1.567,96. – Confinante a ovest con strada pubblica

(via Trieste), a sud e ad est con stessa proprietà ed a nord con proprietà [REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'abitazione si trova al piano primo sopra i locali commerciale e deposito ed è compresa nella loro sagoma. Va osservato che gli immobili indicati nel Pignoramento con f [REDACTED] risultano soppressi in data 23/10/1997 in seguito a variazione effettuata per diversa distribuzione degli spazi e divisione fusione e ampliamento del locale deposito ed attualmente censiti con dati descritti in premessa, già oggetto di pignoramento immobiliare.

Dei beni oggetto di stima è stata effettuata una rilevazione fotografica (all.2) e una rilevazione metrica-

architettonica con restituzione grafica in formato vettoriale C.A.D. versione 2000 LT (**all.3**), della pianta relativa allo stato di fatto.

**1b.**

Dall'indagine fatta presso l'UTC del comune di San Donaci risulta che sugli immobili oggetto di pignoramento, nel 1991 con Concessione Edilizia N. 10/1990 del 25.03.1991 sono state apportate modifiche al piano terra con demolizione e ricostruzione (locali deposito e commerciale) ed è stato realizzato il piano primo.

Nel 2011 con Permesso di Costruire n. 60 del 16.09.2011 sono state apportate modifiche al locale deposito ( [REDACTED] ) in particolare è stato realizzato un piccolo piano ammezzato ed un bagno per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie del vano deposito; per quest'ultime opere alla data 08.05.2013 risulta una richiesta di Certificato di Agibilità non ancora rilasciato.

Entrambe le pratiche edilizie su menzionate risultano intestate al [REDACTED] qualità di Amministratore unico della [REDACTED] )

Allo stato attuale [REDACTED] )

risulta conforme a quanto dichiarato nel Permesso di Costruire n.60 del 16.09.2011, a meno di tettoie esterne in ferro, non autorizzate ma facilmente amovibili; il **locale commerciale** (foglio 18, p.lla 544, sub 3) presenta delle opere edilizie abusive in quanto è stato realizzato un ammezzato nel locale "deposito acidi"; [REDACTED] [REDACTED] presenta delle opere edilizie abusive in quanto è stato coperto parte della "terrazza scoperta" (**all. 4** pratiche edilizie) ed è stata chiusa una veranda sul retro.

**1c.**

Gli immobili ricadono nella z.t.o. del P.R.G. comunale, B1 "satura d'interesse urbanistico ambientale" con indici edilizi pari a:

I.C= 0,80 mq/mq; I.F. 5,00 mc/mq.

Per gli immobili non esiste certificato di abitabilità e/o agibilità, per il locale deposito è stata effettuata la richiesta presso l'UTC comunale del rilascio.

**1d.**

Come descritto al punto 1a gli immobili risultano accatastati; lo stato di fatto non coincide perfettamente con gli elaborati grafici catastali e con gli elaborati grafici dell'ultimo progetto autorizzato, in particolare per la

realizzazione del piano ammezzato nell'immobile con destinazione commerciale al piano terra (sub. 3), sopra il deposito acidi e nell'abitazione per la costruzione della copertura del terrazzo al piano primo (coperto con lamiera grecata coibentata ed attualmente utilizzato come vano deposito) e per la chiusura di una veranda con l'apposizione di infisso in alluminio e vetro. C'è esatta corrispondenza della identificazione catastale (visure) riportate nell'atto di pignoramento.

Gli immobili alla data della visura catastale effettuata il 04.01.2013, risultano intestati a: [REDACTED]

**2.** i beni che compongono il lotto sono i seguenti:

a) Locale commerciale, sito nel Comune di San Donaci (BR), alla via Trieste, civ. 102, piano terra;

b) [REDACTED]

c) [REDACTED]

**2a.**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di San Donaci, (BR), in via Trieste, ai civ. [REDACTED] 102.

catastalmente identificati al foglio 18, particella 544, subalterni 3, [REDACTED]

Si tratta di un fabbricato compreso nel tessuto urbano e con tipologia simile a quelli confinanti (abitazioni di due piani con al piano terra depositi o garage ed al piano primo abitazione), con struttura in cemento armato e con alcune parti in muratura portante così formato:

**a** - locale commerciale(sub. 3), al piano terra, composto da n. 3 ambienti destinati rispettivamente ad esposizione, ufficio e deposito acidi con servizio igienico. All'interno del deposito acidi vi è un piano soppalcato che occupa la quasi totalità del vano. L'ingresso carrabile avviene da via pubblica, l'altra apertura è rivolta verso un'area scoperta del sub. 4;

**b** - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**c -** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**2b.** Fabbricato indipendente compreso nel tessuto urbano cittadino. La zona in cui sorge la costruzione ha destinazione residenziale con una buona dotazione infrastrutturale, L'immobile risulta collegato alla reti pubbliche elettrica ed idrico-fognante.

**2c.** Attualmente i locali [REDACTED] sono utilizzati dalla [REDACTED] il sub 3 risulta inutilizzato, mentre [REDACTED]  
[REDACTED]

**2d1.** Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
a) non si rilevano altre domande giudiziali;

b) si rilevano i seguenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

a. In seguito a modifiche per variazione degli spazi interni e ricostruzione dei solai con Concessione Edilizia del 13/4/1983 verbale n. 13 viene effettuato atto di Obbligo Edilizio con atto con atto Notaio [REDACTED] 19/12/983 trascritto il 18/1/1984 al n. 1177 di particolare;

b. Con successivo atto d'obbligo effettuato in richiesta di Concessione Edilizia per demolizione e ricostruzione dei solai del fabbricato da adibire a deposito commerciale, la società vincola l'immobile di sua proprietà in San Donaci alla via Trieste su cui è ubicato il fabbricato di complessivi metri quadri 431 e vincola a parcheggio coperto la superficie di mq. 97. Il tutto con atto d'Obbligo per notaio [REDACTED] 21/3/1988 Trascritto il 15/4/1988 al n. 4479 di particolare;

c. In data 26/4/1990 sempre per Atto notaio [REDACTED] Trascritto il 2/5/1990 al n.5872 di particolare la società [REDACTED] effettua un

ulteriore atto d'Obbligo ai fini di sopraelevare al piano primo per la costruzione di un'abitazione così come da progetto approvato dalla Commissione edilizia in data 13/3/1990 verbale n.1;

c) non si rilevano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

d) si rilevano difformità urbanistico – edilizie rispetto ai titoli abilitativi comunali che autorizzavano la realizzazione e le successive modifiche della costruzione, come di seguito;

- sub 3, locale commerciale al piano terra composto da n. 3 ambienti destinati rispettivamente ad esposizione, ufficio e deposito acidi con servizio igienico. All'interno del deposito acidi vi è un piano soppalcato che occupa la quasi totalità del vano. Quest'ultimo non è conforme al progetto approvato n. 10 del 02.04.1991 in cui il soppalco non c'è, mentre attualmente occupa quasi l'intero vano con una superficie netta interna di mq 28,7.

- [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

e) si rilevano difformità catastali, come descritto al punto precedente, che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali. In particolare:

- dovrà essere sanato o rimosso il soppalco interno al sub 3;
- [REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

f) non si rilevano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

- **Ipoteca volontaria n.1804** del 13.12.1997 atto Notaio [REDACTED] dell'11.12.1997° favore del [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] - per l'importo complessivo di lire 624.000.000 di cui L. 312.000.000 in sorte capitale;
- **Ipoteca Legale n. 2371** del 07/06/2010 - atto [REDACTED] del 31.05.2010 - Cosenza - contro [REDACTED]  
[REDACTED] - per l'importo complessivo di euro

2.192.955,24 di cui Euro 1.096.497, 62 per sorte capitale;

- **Ipoteca Legale n. 1935** del 03.06.2011 - atto [REDACTED] del 26.05.2011 - Cosenza - contro [REDACTED] [REDACTED] - per l'importo complessivo di euro 614.064, 06 di cui Euro 307.032,03 per sorte capitale;ù

- **Pignoramento n.8615** del 26/06/2012 - atto Tribunale di Brindisi del 27/04/2012 a favore della società [REDACTED] - Contro [REDACTED] - per l'importo di [REDACTED] originari! Euro 24.000,00;

**2ds.** Si rileva che trattandosi di unità immobiliare indipendente non esistono spese fisse di gestione. Relativamente ad altre informazioni per l'acquirente, quali l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi, la nuda proprietà degli immobili è pervenuta a [REDACTED] con le seguenti formalità:

Al ventennio il fabbricato in San Donaci sito alla via Trieste ai nn. 98/100/102 risultava descritto come fabbricato con annesso giardino di pertinenza di mq. 430 e

composto al piano terra da vani 6 ed accessori, con ivi vano scala per accesso al piano primo dove oltre al lastrico solare di pertinenza era situato un vano e censito al NCEU con fg. 18 pc. 544 sub. 1 di mq. 137 e pc. 544 sub. 2 di mq. 112.

Lo stesso immobile risulta pervenuto alla società [REDACTED] con atto di Compravendita per Notaio [REDACTED] 28/3/1983 Trascritto il 26/4/1983 al n. 6053 di particolare e pertanto di provenienza ultraventennale.

## **2e. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:**

Costruzione da cielo a terra sita in via Trieste a San Donaci, (BR), costituita da tre unità immobiliari distinte, due al piano terra ed una al piano primo, indicheremo ogni lotto come già al punto 2a con una lettera dell'alfabeto e con il numero di subalterno.

**Lotto a - sub 3, locale commerciale** al piano terra composto da n. 3 ambienti destinati rispettivamente ad esposizione, ufficio e deposito acidi con servizio igienico. All'interno del deposito acidi vi è un piano soppalcato che occupa la quasi totalità del vano.

Il locale affaccia su due lati verso via Trieste, da cui si accede, e verso il cortile del subalterno 4. L'altezza

interna utile del piano terra è di circa mt 4,36, il piano soppalcato ha altezza pari a mt 1,90 mentre la porzione di vano sottostante è alta mt 1,98. L'aerazione e illuminazione interna è sufficiente. L'unità immobiliare confina ad ovest con strada pubblica (via Trieste), a sud e ad est con stessa proprietà ed a nord con proprietà [REDACTED]. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione.

Il rivestimento esterno è ad intonaco. Gli infissi esterni sono in ferro ed in alluminio, quelli interni in legno naturale.

Le rifiniture sono:

rivestimenti interni ad intonaco civile liscio; pavimenti in gres, in ceramica ed in cemento industriale; rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici: idrico – fognante ed elettrico.

**Lotto b -** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto c - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]







|            |            |            |  |  |            |
|------------|------------|------------|--|--|------------|
|            | [REDACTED] |            |  |  |            |
|            | [REDACTED] | [REDACTED] |  |  |            |
| [REDACTED] | [REDACTED] |            |  |  |            |
| [REDACTED] | [REDACTED] |            |  |  |            |
| [REDACTED] |            |            |  |  |            |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |  |  | [REDACTED] |

|            |  |  |  |  |  |
|------------|--|--|--|--|--|
| [REDACTED] |  |  |  |  |  |
| [REDACTED] |  |  |  |  |  |

La superficie commerciale è stata ottenuta sommando alla superficie lorda dei livelli fuori terra, calcolando i soppalchi al 50%, le superfici dei terrazzi ridotte mediante un coefficiente K.

**2f.** [REDACTED]

**2g.** Stima dell'immobile

Il valore di seguito indicato è stato ricavato con il metodo sintetico comparativo.

Si sono considerati i valori indicati dall'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) (all.7), con i prezzi di compravendita realmente avvenuti nella stessa zona, per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima dedotti da indagini presso le agenzie immobiliari locali.

Il parametro di riferimento per le **quotazioni OMI** (secondo semestre 2012 zona periferica) è la superficie lorda che è pari a:

**a** – locale commerciale, €/mq 550,00 (valore minimo) ed €/mq 750,00 (valore massimo);

**b** – [REDACTED]  
[REDACTED]

**c** – [REDACTED]  
[REDACTED]

Il parametro di riferimento per i **prezzi di mercato** reali e la superficie unitaria (virtuale) e per questo tipo di immobile sono i seguenti:

lotto a – locale commerciale - da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 600,00.

lotto b – [REDACTED]  
[REDACTED]

lotto c – [REDACTED]  
[REDACTED]

Superficie **commerciale** rilevata:

lotto a – locale commerciale - Mq 133;

lotto b – [REDACTED]

lotto c – [REDACTED]

Nel caso in esame effettuate le opportune considerazioni che tengono conto della tipologia, della zona, delle caratteristiche costruttive, della dotazione d'impianti, del grado di rifiniture ed infine dello stato di conservazione, si sono assegnati i seguenti valori:

**lotto a – locale commerciale**

**Valore OMI= mq 133 x € 650,00= € 86.450,00**

**Valore di mercato= mq 133 x € 550,00= € 73.150,00**

**Valore dell'immobile=(€86.450,00+ € 73.150,00)/2=**

**€ 79.800,00**

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per vincoli non eliminabili dalla procedura, compreso l'onere della variazione catastale (meno il 5% del valore stimato), : **€ 75.810,00**

Oneri da sostenere per la regolarizzazione del bene presso l'UTC (accertamento tecnico) è pari ad € 516,00 (oblazione minima)+ € 2.000,00 spese tecniche = 2.516,00

**VALORE FINALE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E OBLAZIONI (arrotondato) = € 73.300,00**

**2h. Non si tratta di quota indivisa, si tratta di un'unica quota afferente a**

**██████████ il cui amministratore è ██████████**

**lotto b – ██████████**





9. CD contenente i seguenti files:

- file contenente la perizia in formato Words per Windows
- file contenente la planimetria in formato vettoriale per il Web
- file contenente n° 29 fotografie in formato immagine
- file contenente la bozza dell'ordinanza di vendita in formato Word per Windows

10. parcella professionale

Brindisi, 31.07.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. arch. Alfredo Fumarola)