

Tribunale di Bari
Sezione fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Valentino Lenoci
Commissario giudiziale: Dott. Avv.to Domenico Buffa

RELAZIONE DI STIMA

Fallimento

R.F. n.144/2013

della presente Relazione Tecnica fanno parte: Allegati dal n. 1 al n. 30

Consulenti Tecnici d'ufficio:
ing. Antonella Brescia
arch. Patrizia Dormio



SOMMARIO

1- PREMESSA	3
1 - DESCRIZIONE GENERALE	10
3 - VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA	14
4 - TITOLO DI PROPRIETÀ.....	14
5 - RELAZIONE DI STIMA	16
5.1 - PIANO TERRA BLOCCO "A"	20
5.2 - PIANO TERRA BLOCCO "C"	24
5.3 - PIANO PRIMO BLOCCO "B".....	27
5.4 - PIANO PRIMO BLOCCO "C"	31
5.5 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"	34
5.6 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"	38
5.7 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"	42
5.8 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"	46
5.9 - PIANO SECONDO BLOCCO "A"	50
5.10 - PIANO SECONDO BLOCCO "B"	53
5.11 - PIANO SECONDO BLOCCO "D".....	56
5.12 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"	59
5.13 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"	63
5.14 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"	66
5.15 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"	70
5.16 - PIANO TERZO BLOCCO "A"	73
5.17 - PIANO TERZO BLOCCO "D"	76
5.18 - PIANO TERZO BLOCCO "D"	79
5.19 - PIANO TERZO BLOCCO "D"	82
5.20 - LASTRICI SOLARI	85
6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	89
7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	90
8 - VERIFICA SE GLI IMMOBILI SIANO BENI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA FALLITA	92
9 - CONCLUSIONI	92



1- PREMESSA

Le sottoscritte Antonella Brescia, ingegnere iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari con il numero 2455 e Patrizia Dormio, architetto iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari con il numero 444, a seguito di nomina disposta dal sig. Giudice Delegato dott. Valentino LENOCI con provvedimento del 09.07.2015 (*allegato n.1 - Nomina C.T.U.*), ricevevano la comunicazione dell'incarico dal Curatore fallimentare Dott. Avv. Domenico Buffa, con il compito di eseguire la stima di beni immobili, relativa al Fallimento R.F.144/2013, della società
Codice Fiscale ed Iscrizione al
Registro delle imprese di Bari n.

Le sottoscritte, dopo aver fissato la data per il sopralluogo e avvisato a mezzo posta elettronica certificata il Curatore Fallimentare Avv. Domenico Buffa (*allegato n.2 - Comunicazioni*), effettuavano l'apertura delle operazioni peritali presso il complesso residenziale a Poggiardo (LE) il giorno 09 settembre 2015, come da verbale (*allegato n. 1*), al fine di acquisire gli elementi utili alla consulenza tecnica.

Tanto premesso, di seguito si riportano i quesiti posti dal G.D. (*allegato n.1*)

- 1- *Identifichi e descriva compiutamente i beni con i dati catastali e i confini, specificando la destinazione urbanistica, nonché la vendibilità in lotto unico o in lotti separati, che provvederà a determinare;*
- 2- *proceda alla stima;*
- 3- *precisi le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari ed acquisisca la relativa certificazione concernente anche i danti causa eventuali. **Riporti dettagliatamente in relazione le iscrizioni e trascrizioni***



che gravano sugli immobili periziati;

- 4- *alleggi gli estratti di mappa e del partitario;*
- 5- *precisi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 6- *precisi ancora l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;*
- 7- *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 8- *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 9- *indichi la rendita catastale di ogni immobile;*
- 10- *indichi se trattasi di bene strumentale all'esercizio della impresa fallita assoggettabile al regime fiscale IVA;*

La relazione di stima riguarda i **beni immobili** della

così come descritti nel Fallimento n.144/2013. I beni immobili oggetto di stima consistono in una porzione di un complesso residenziale sito nel Comune di Poggiardo (LE), Via Giovanni Michele Laggetto dal civico n.26 al n.30.

Nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di causa sono individuate catastalmente tutte al foglio 15, particella 950, ai diversi subalterni, così come l'elenco che segue:

- 1) sub 3 piano T, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 185,92;
- 2) sub 6 piano T, consistenza 3,5 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 162,68;



- 3) sub 12 piano 1, consistenza 7 vani, categoria A/3, classe 4, rendita catastale € 379,60;
- 4) sub 13 piano 1, consistenza 3,5 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 162,68;
- 5) sub 16 piano 1, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 185,92;
- 6) sub 17 piano 1, consistenza 5,5 vani, categoria A/3, classe 4, rendita catastale € 298,25;
- 7) sub 18 piano 1, consistenza 4,5 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 209,17;
- 8) sub 19 piano 1, consistenza 5 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 232,41;
- 9) sub 23 piano 2, consistenza 3 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 139,44;
- 10) sub 25 piano 2, consistenza 7 vani, categoria A/3, classe 4, rendita catastale € 379,60;
- 11) sub 29 piano 2, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 185,92;
- 12) sub 30 piano 2, consistenza 5,5 vani, categoria A/3, classe 4, rendita catastale € 298,25;
- 13) sub 31 piano 2, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 185,92;
- 14) sub 32 piano 2, consistenza 5 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 232,41;
- 15) sub 33 piano 2, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 4, rendita catastale € 216,91;
- 16) sub 34 piano 3, consistenza 3,5 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 162,68;



- 17) sub 37 piano 3, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 185,92;
- 18) sub 38 piano 3, consistenza 5,5 vani, categoria A/3, classe 4, rendita catastale € 298,25;
- 19) sub 39 piano 3, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 185,92;
- 20) sub 44 piano 4, categoria F/5;
- 21) sub 45 piano 4, categoria F/5;
- 22) sub 46 piano 4, categoria F/5;
- 23) sub 56 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 24) sub 58 piano S1, consistenza 14 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 24,58;
- 25) sub 61 piano S1, consistenza 12 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 21,07;
- 26) sub 69 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 27) sub 70 piano S1, consistenza 14 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 24,58;
- 28) sub 71 piano S1, consistenza 16 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 28,10;
- 29) sub 72 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 30) sub 73 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 31) sub 74 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 32) sub 75 piano S1, consistenza 14 mq, categoria C/6, classe



- 3, rendita catastale € 24,58;
- 33) sub 76 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 34) sub 77 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 35) sub 78 piano S1, consistenza 12 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 21,07;
- 36) sub 79 piano S1, consistenza 12 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 21,07;
- 37) sub 80 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 38) sub 81 piano S1, consistenza 14 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 24,58;
- 39) sub 90 piano S1, consistenza 12 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 21,07;
- 40) sub 92 piano S1, consistenza 13 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 22,83;
- 41) sub 94 piano S1, consistenza 26 mq, categoria C/6, classe 3, rendita catastale € 45,65.

Le operazioni peritali, oltre che le indagini sui luoghi di causa, hanno riguardato ricerche presso il Settore Servizi Tecnici del Comune di Poggiardo di tutta la documentazione afferente la realizzazione del fabbricato, ricerche catastali attraverso la consultazione telematica dell'Agenzia del Territorio e ricerche di trascrizioni e iscrizioni risultanti dai Registri Immobiliari della Conservatoria di Bari.

Non è stato invece possibile conoscere l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili



oggetto di perizia, perché, pur avendo ripetutamente richiesto un conteggio di tali oneri all'attuale amministratore del condominio, dott. _____, nessuna risposta né documentazione risulta ad oggi pervenuta (*allegato n.2*).

Pertanto le sottoscritte acquisivano i seguenti atti:

- atto di provenienza dell'immobile (*allegato n.3 - Titolo di provenienza*);
- i contratti di fitto gravanti sugli immobili (già presenti negli atti della Curatela)

presso il Settore Servizi Tecnici del Comune di Poggiardo:

- Permesso di costruire n.178 pratica edilizia n.43/2005 del 19/04/2006, Prot. n.3840/VI del 18/05/2005 intestato a

a favore di

(*allegato n.4 - Titoli edilizi*);

- Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, verbale n.322 del 19 aprile 2006,
- Certificato di destinazione urbanistica – zona B1 con destinazione a scopi edificatori 2006;
- Permesso di costruire n.345 (variante al PDC n.178/2006) pratica edilizia n.345/2008 del 24/01/2008, Prot. n.9882/VI del 08/11/2007;
- Permesso di costruire n.414 (variante al PDC n.178/2006 e alla pratica edilizia n.345/2008) pratica edilizia n.101/2008 del 18/12/2008, Prot. n.9101/VI del 17/10/2008;
- Certificato di Agibilità n.5/2011 pratica edilizia n.43/2005 – 116/2007 – 101/2008 Prot. n.9812/VI del



22 febbraio 2011 (*allegato n.5 - Certificato agibilità*).

- Certificato di destinazione urbanistica (*allegato n.6 - Certificato destinazione urbanistica*);

attraverso la consultazione telematica dell'Agenzia del Territorio:

- estratto del foglio di mappa n.15 particella n.950 del Comune di Poggiardo (LE) (*allegato n.7 - Documentazione catastale*);
- visura per immobili di tutti i subalterni oggetto di stima;
- planimetrie catastali degli immobili oggetto di procedura, identificati in Catasto Fabbricati della Provincia di Lecce – Comune di Poggiardo con il foglio di mappa n.15, particella n.950;

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dove è stata effettuata ed acquisita:

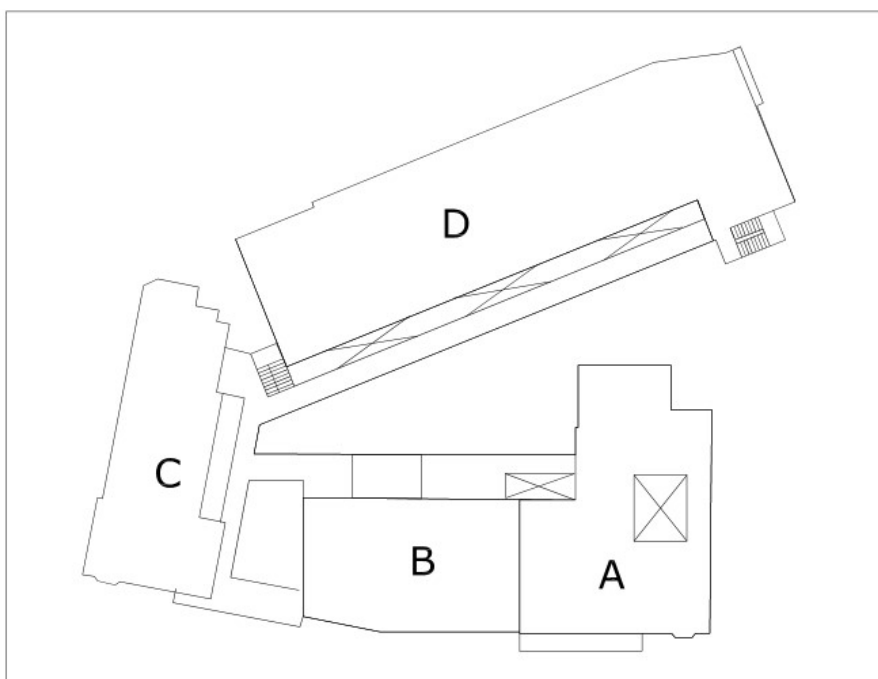
- ispezione ipotecaria ordinaria, relativa agli immobili di proprietà della società
Codice Fiscale ed Iscrizione al Registro delle imprese di Bari
necessaria alla ricostruzione ultraventennale delle provenienze e delle formalità pregiudizievoli (*allegato n.8 - Ispezioni ipotecarie*).



1 - DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di Poggiardo (LE) alla via Giovanni Michele Laggetto nn. 26-28-30-32, nell'area di espansione a ridosso del centro cittadino (come da foto n.1 e n.2 dell'*allegato n.9 - Repertorio fotografico generale*).

È un immobile composto da quattro corpi di fabbrica, di seguito identificati con le lettere "A", "B", "C" e "D". I fabbricati "B" e "C" hanno tre piani fuori terra, mentre i blocchi "A" e "D" sono composti da quattro piani fuori terra. La loro destinazione d'uso è esclusivamente residenziale mentre il piano seminterrato è destinato ai posti auto.



Gli ingressi pedonali relativi ai quattro fabbricati, sono collocati sulla via Giovanni Michele Laggetto, al civico n.26 e al n.30 (foto n.3 e n.2 dell'*allegato n.9*). Mentre gli ingressi carrabili si



trovano ai civici n.28 e n.32.

Il complesso immobiliare conta n.39 appartamenti, collegati da dei ballatoi che affacciano sul cortile interno e percorsi pavimentati coperti, individuati catastalmente come aree di pertinenza esterne condominiali, mentre i vari piani sono collegati tra loro da tre vani scala esterni e due vani ascensori.

Il piano seminterrato conta n.41 posti auto, un locale opificio oltre ai vani tecnici degli impianti.

Gli immobili oggetto di procedura sono n.19 appartamenti, n.19 posti auto e n.3 lastrici solari, così come sopra elencati.

Ai diversi immobili oggetto di stima si giunge dopo aver varcato l'accesso pedonale sulla pubblica via e percorrendo un ballatoio condominiale al piano terra (come da foto n.3 e n.4 dell'allegato n.9) che distribuisce alle unità immobiliari collocate nei diversi fabbricati. Per raggiungere i livelli superiori si devono superare delle rampe di scala collocate una nel blocco "A" e due agli estremi del blocco "D", altrimenti raggiungibili attraverso gli ascensori.

Infine, dal civico di via G.M.Laggetto n.26 o n.30, a fianco agli accessi pedonali, vi sono gli unici due accessi carrabili che permettono di raggiungere, attraversando delle rampe, i garage collocati al piano seminterrato di ogni edificio.

I fabbricati sono ricadenti, secondo il Vigente Piano Regolatore Generale e successive varianti, in "zona B1" *con destinazione a scopi edificatori* (come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Poggiardo (LE) - *allegato n.6*).

La struttura dei fabbricati è costituita da un telaio in



calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne sono in blocchetti di laterizio. Gli infissi sono in alluminio di colore scuro, protetti esternamente da persiane avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono in legno tamburato di colore noce scuro. Le porte d'ingresso sono del tipo blindato.

I pavimenti all'interno delle abitazioni sono in mattonelle di grés porcellanato di colore chiaro e i rivestimenti murari di bagni e cucine sono in piastrelle di ceramica. Sulle murature senza mattonelle è stato utilizzato intonaco civile tinteggiato con colori chiari.

L'area in cui sorge il complesso residenziale, risulta servita da tutte le urbanizzazioni primarie: acquedotto, rete fognaria pubblica ed energia elettrica ma le unità immobiliari oggetto di stima non risultano allacciate alla rete comunale del gas metano.

Pertanto gli impianti installati all'interno degli appartamenti sono quelli idrico-fognante ed elettrico, mentre dell'impianto del gas è presente solo la predisposizione, infatti sono montati i termosifoni in alluminio nelle singole unità abitative, ma manca l'allaccio alla rete cittadina.

Inoltre i due impianti ascensore installati nel complesso immobiliare non sono funzionanti.

Il piano seminterrato di ogni corpo di fabbrica ospita i posti auto e i vani tecnici. Non vi sono divisioni fisiche tra uno stallone e l'altro e neppure con lo spazio di manovra, trattasi soltanto di ampi locali dove lo spazio è scandito solo dalla presenza dei pilastri. Tra le rampe di accesso e i locali con i posti auto non ci



sono chiusure. Gli unici cancelli sono i due sulla strada al civico 28 e al civico 30. Il seminterrato è illuminato naturalmente da alcuni infissi di tipo "vasistas" e altri di tipo fisso in alluminio di colore scuro, che esternamente si trovano al livello stradale della pubblica via.

Il pavimento del piano seminterrato è costituito da marmette di cemento grigio scuro, delle dimensioni di circa cm 30x30.

L'immobile, al momento del sopralluogo, mostrava i segni di un certo stato di degrado, nonostante la sua recente realizzazione. Soprattutto gli alloggi posti all'ultimo piano dei quattro corpi di fabbrica, recano i segni di infiltrazioni d'acqua, che si manifestano con macchie scure sulle pareti e sugli intradossi dei solai. La mancanza di una coibentazione sia delle chiusure verticali esterne che delle chiusure orizzontali esterne ha provocato la comparsa di macchie scure tipiche dei ponti termici, sia negli angoli superiori di quegli ambienti delle case che confinano con l'esterno che lungo l'intradosso del solaio di copertura, evidenziando con strisce scure la presenza dei travetti, in alternanza con le pignatte.

L'intonaco delle pareti esterne dell'edificio è in più punti lesionato, specialmente in corrispondenza dei muretti dei balconi, dei ballatoi e dei muretti d'attico. Anche sulla faccia esterna delle murature sono visibili i segni scuri dei ponti termici.

Sui ballatoi e sui balconi si notano delle irregolarità nella posa in opera della pavimentazione, che mostra delle lesioni in più punti dove si verificano infiltrazioni d'acqua che provocano lo scrostamento degli intonaci sugli intradossi dei solai dei ballatoi



e dei balconi.

Anche al piano seminterrato la pavimentazione è, in diverse aree, distaccata dal piano di posa e lesionata.

Meglio conservati e mantenuti si mostrano gli alloggi dei piani intermedi.

Come già sopra descritto, l'immobile ha due impianti ascensori installati ma al momento dello svolgimento delle operazioni peritali risultavano entrambi non funzionanti.

3 - VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il complesso residenziale è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n.178, pratica edilizia n.43/2005 del 19/04/2006, prot. n.3840/VI del 18/05/2005 intestato a
e volturato

a favore di

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima posseggono il Certificato di agibilità n.5, pratica edilizia n. 43/2005-116/2007 -101/2008 Prot. n. 9812/VI del 22 febbraio 2011 (*allegato n.5*).

4 - TITOLO DI PROPRIETÀ

L'area in cui sorge l'intero complesso residenziale è pervenuta ad
con atto di provenienza, repertorio n. 117926, raccolta n. 7111 (*allegato n.3*): atto pubblico di compravendita del suolo, rogito Dr.ssa Assunta Larocca in Noci (BA), del 20/06/2006 in cui

Amministratore unico e legale rappresentante della società
., iscritta nel registro delle Imprese di



Bari con numero di iscrizione e codice fiscale 05495950726, acquista "...un suolo edificatorio sito in Poggiardo (LE) alla via Laggetto della superficie catastale di 1.800 mq (milleottocento) confinante con un suolo di proprietà di cui in seguito, proprietà Bono, Vergari, Bortone, Carluccio Raffaele e Paiano o loro aventi causa e via Laggetto, salvo altri, in catasto foglio 15 particella 1033 (ex 951/a) – are 18,00 – Area FabDM.- ..." e contestualmente "...il sig.

che come rappresentata acquista suolo edificatorio sito in Poggiardo (LE) alla via Laggetto della superficie catastale di 332 mq (trecentotrentadue), confinante con suolo alienato della sig.ra

o loro aventi causa e via Laggetto, salvo altri... , in catasto foglio 15 particella 950 – are 3,32 - Area FabDM.- "

Inoltre nello stesso atto al titolo III: i signori

maggio 2005 è stata presentata al Comune di Poggiardo (LE) domanda per il permesso di costruire per la realizzazione sui suoli alienati di un edificio residenziale; che il relativo progetto è stato esaminato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data 22 luglio 2005 (verbale n. 322) e che in data 19 aprile 2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.178 (pratica edilizia n.43/2005).

Pertanto i signori

consentono alla voltura del Permesso di Costruire a nome della società acquirente sulla quale, pertanto,



graveranno tutti i relativi oneri contributivi...”.

5 - RELAZIONE DI STIMA

Per determinare il valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo della stima per confronto diretto o comparativo, che consente la determinazione del più probabile valore di mercato basato sul confronto dei valori di vendita di un sufficiente numero di beni simili ed in condizioni analoghe all'immobile oggetto della presente stima, e apportare a tale valore le dovute correzioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile oggetto della stima.

Il parametro tecnico che si ritiene più adeguato nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile è il metro quadro di superficie edificata. È facile reperire, infatti, sul mercato di ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della categoria del fabbricato civile, della sua destinazione d'uso e della sua ubicazione.

Tale parametro dovrà essere d'altronde corretto in relazione ai dati tecnici e alle caratteristiche più rilevanti e che rivestono validità generale per i fabbricati destinati a civili abitazioni, così come rilevate nel corso dell'esame peritale:

- **vetustà** e cioè epoca di costruzione del fabbricato: recente realizzazione con agibilità n. 5, Pratica Edilizia n. 43/2005 - 116/2007 -101/2008 Prot. n. 9812/VI del 22 febbraio 2011;
- **stato di conservazione generale**: insufficiente il grado di conservazione dell'edificio in generale e delle singole abitazioni dell'ultimo piano in particolare, meglio conservate



si presentano le abitazioni dei piani intermedi;

- **ubicazione:** nella zona periferica di nuova espansione, a ridosso del centro del paese;
- **finiture:** di ordinaria fattura e in insufficiente stato di conservazione e manutenzione generale;
- **impianti:** presenti quello elettrico e idrico-fognante manca l'allaccio del gas metano dei singoli appartamenti alla rete cittadina; i due ascensori, risultano installati ma non funzionanti.

In base alle valutazioni sulla vetustà, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla fattura delle rifiniture, sull'ubicazione del bene, sull'idoneità degli impianti e sulla sussistenza di vizi da sanare, è applicato un coefficiente correttivo al valore trovato per i metri quadri di superficie.

Il valore al metro quadro di superficie è stato ricavato a seguito di indagini esperite nel comune di Poggiardo, valutando i prezzi attuali di vendita nella zona in oggetto, relativi ad immobili analoghi a quello in esame, destinati ad abitazione, confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre del 2015, riferiti alla zona periferica di nuova espansione del comune di Poggiardo (LE) (*allegato n.10 - dati OMI*).

Il valore ricavato è di 800,00 €/mq di superficie netta per le abitazioni e di 400,00 €/mq per il posto auto.

Vengono moltiplicati tali valori per un coefficiente correttivo che varia da 0,9 a 0,8 per tener conto dello stato e delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, dei lavori edili e delle spese tecniche necessarie a sanare i vizi



rilevati.

Di seguito è stata determinata la Superficie Commerciale di ogni singolo alloggio, che rappresenta la base per la misurazione della consistenza degli immobili ed è determinata dalla somma della superficie principale (abitazione), di quelle secondarie e delle pertinenze (eventuali garage, depositi, balconi, terrazze ecc.), opportunamente ponderate. In questo caso si considerano come superfici secondarie i balconi, la porzione di ballatoio di proprietà e i vani tecnici.

Alla superficie dei balconi e alla porzione di ballatoio di proprietà è stato applicato un coefficiente ponderale pari a 0,5, al vano tecnico 0,3.

Sono parti comuni a tutte le unità immobiliari del complesso i ballatoi, le rampe, i vani scala e gli ascensori.

Per i posti auto si segue lo stesso metodo e quindi al valore al metro quadro di superficie trovato attraverso le indagini di mercato, pari a 400 €/mq, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,9, che tiene conto dello stato in cui si trovano l'immobile in generale e i locali al piano interrato in particolare, considerando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da periziare. Pertanto di seguito sono riportate le tabelle per il calcolo del valore di ogni alloggio e ogni posto auto. Al posto della superficie commerciale, per i posti auto, è stata considerata la superficie catastale, non essendoci pertinenze o altre superfici accessorie da considerare insieme al posto auto. I posti auto al piano seminterrato non risulta siano gravati da vincoli pertinenziali di sorta e quindi sono trasferibili autonomamente. Ma essendo il posto auto poco più che un



parcheggio coperto e non potendosi equiparare ad un garage, non risulta alle scriventi possa avere un vero e proprio mercato, con il rischio che possa risultare molto difficile, se non impossibile, la vendita separata dall'abitazione. Anche in ragione dell'ubicazione del complesso immobiliare, relativamente distante dalla zona centrale dell'abitato.

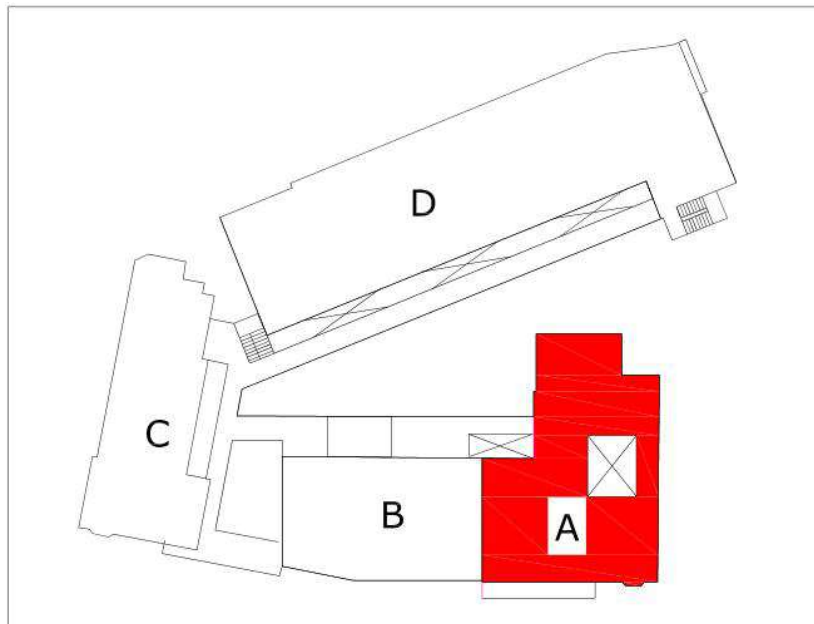
Pertanto, dopo tale valutazione della vendibilità dei beni oggetto di stima, si è deciso di assegnare un posto auto ad ogni alloggio e quindi i singoli lotti per la vendita saranno composti dall'abitazione e dal posto auto assegnato. La scelta per la determinazione del posto auto da assegnare alle varie abitazioni è stata fatta seguendo il criterio, ove possibile, della minor distanza da percorrere fino al vano scala che serve l'abitazione corrispondente.

Di seguito si riporta, perciò, la stima dei singoli lotti, previa descrizione, così come richieste nel quesito posto dal giudice, qui di seguito richiamato:

"Identifichi e descriva compiutamente i beni con i dati catastali e i confini, specificando la destinazione urbanistica, nonché la vendibilità in lotto unico o in lotti separati, che provvederà a determinare".



5.1 - PIANO TERRA BLOCCO "A"



LOTTO 1 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 3**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 185,92 e unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 94**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 26mq, rendita euro 45,65.

Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al piano terra del blocco "A" e vi si accede dal civico n. 26 di via G.M, Laggetto attraverso una piccola rampa di scala che supera il dislivello dalla quota stradale; solo dopo aver percorso una corridoio coperto si raggiunge l'ingresso della abitazione. Il posto auto è l'ultimo a destra, percorrendo la corsia di manovra nel seminterrato del blocco "A" (*allegato n.11 - Repertorio fotografico lotto 1*).

Consistenza abitazione: quattro vani, di cui un soggiorno-



pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una pertinenza esclusiva.

Consistenza posto auto: mq 26

Confini: l'appartamento oggetto di stima confina da un lato con una unità immobiliare del complesso residenziale, il cui subalterno è il n.2 (non oggetto della stima), a sud con un'altra proprietà particella n.942 che non appartiene al complesso residenziale e a est con la strada comunale via G.M. Laggetto. Il posto auto confina a nord con lo spazio di manovra del blocco "A", identificato in catasto col sub 95, a est col sub 93, a sud con la particella 942 e a est con via Laggetto.

Stato di conservazione: allo stato attuale l'appartamento risulta in buono stato di conservazione (*allegato n.11*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA LOTTO 1: si è calcolato che le unità immobiliari facenti parte del lotto 1 oggetto della stima posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 65
- superficie di pertinenza esclusiva del ballatoio: mq 15
- altezza utile interna seminterrato blocco "A": m 2,40
- superficie del posto auto: mq 26

Stato di occupazione: dall'esame dei luoghi l'abitazione, allo stato attuale, risulta occupata. Dalla documentazione reperita, l'intestatario del contratto di locazione risulta il

c.f.:

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento



in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 15/10/2014, con scadenza il 14/10/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMADEL LOTTO 1 - Foglio 15 particella 950 subalterno 3 e subalterno 94

Di seguito è stata determinata la Superficie Commerciale, applicando alla superficie principale dell'abitazione il coefficiente 1, mentre ai balconi, alla porzione di ballatoio di proprietà un coefficiente ponderale pari a 0,5, e, infine, alla superficie del posto auto un coefficiente pari a 1.

TAB. A.1

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
65	15	0	26

TAB. B.1

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	Superficie commerciale mq
abitazione	65	1	65
balconi/ballatoio	15	0,5	7,5
TOTALE			72,5

Stima del valore:

Alla superficie commerciale così determinata viene applicato



un coefficiente correttivo che in questo caso si ritiene congruo sia pari a 0,9, per tener conto dello stato di conservazione e manutenzione e di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'alloggio esaminato e del posto auto, includendo in tale deprezzamento anche i lavori edili e le spese tecniche necessarie a sanare i vizi rilevati nell'intero fabbricato.

TAB. C.1

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
72,5	800,00	0,9	52.200,00

TAB. D.1

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
26	400,00	0,9	9.360,00

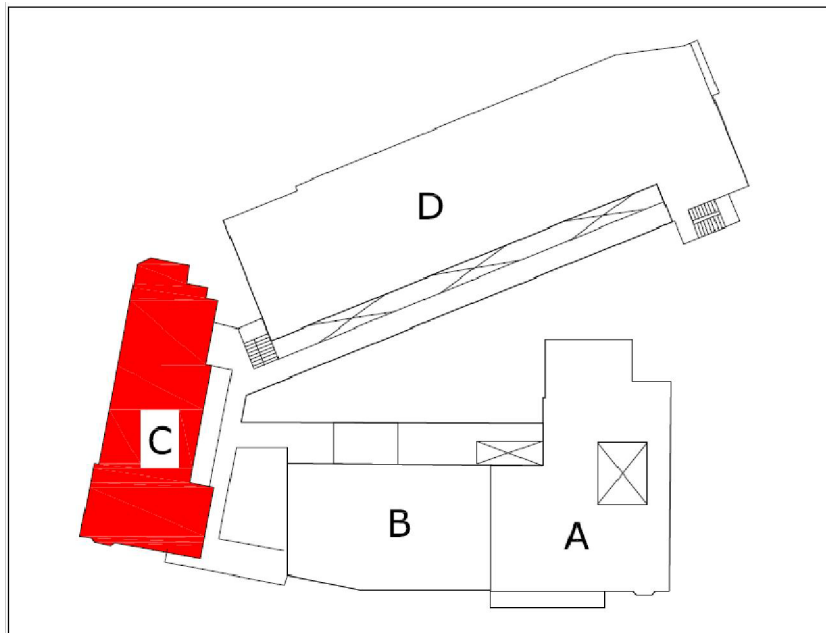
TOTALE 61.560,00

Pertanto, approssimando per eccesso:

VALORE DELLOTTO 1 - fg. 15, p.lla 950, sub 3 e sub 94
€ 61.600,00 (euro sessantunomilaseicento/00)



5.2 - PIANO TERRA BLOCCO "C"



LOTTO 2 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 6**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 162,68 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 61**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita euro 21,07.
Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al piano terra del blocco "C" e vi si accede dal civico n. 30 di via G.M, Laggetto attraverso una piccola rampa che supera il dislivello dalla quota stradale. Mentre il posto auto è il primo a sinistra percorrendo lo spazio di manovra identificato in catasto con il sub 68 del blocco "C" (*allegato n.12 - Repertorio fotografico lotto 2*).

Consistenza abitazione: tre vani e un disimpegno. Un soggiorno pranzo con lato cucina, una camera da letto, un



bagno e una pertinenza scoperta esclusiva posteriore.

Consistenza posto auto: mq 12.

Confini: l'appartamento oggetto di stima confina con un'unità immobiliare, appartenente al complesso residenziale, il cui subalterno è il n. 7 (non oggetto di stima), a nord con un'altra proprietà e con l'asse stradale di via G.M. Laggetto. Il posto auto confina a nord con la particella 949, a est con il sub 62 della stessa particella 950, a sud con lo spazio di manovra identificato col sub 68 e a ovest con via Laggetto.

Stato di conservazione: allo stato attuale risulta un discreto stato di conservazione anche se sono presenti diversi problemi di umidità: sui muri perimetrali e intorno agli infissi. (*allegato n.12*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 2: si è calcolato che le unità immobiliari facenti parte del lotto 2 oggetto della stima posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta: mq 55
- superficie della pertinenza esclusiva: mq 12
- altezza utile interna seminterrato blocco "C": m 2,90
- superficie del posto auto: mq 12

Stato di occupazione: l'abitazione allo stato attuale risulta libero e inutilizzato.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta una lieve difformità relativa all'ingresso della camera da letto, che non è più dal disimpegno, così come sugli elaborati progettuali, ma direttamente dal soggiorno. Tale difformità si configura come modifica interna all'abitazione, sanabile urbanisticamente



presentando una pratica edilizia in Sanatoria al Comune di Poggiardo (LE).

Corrispondenza catastale: la stessa difformità si nota rispetto alla pianta catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al Comune di Poggiardo (LE) e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 2 - Foglio 15 particella 950 subalterno 6 e subalterno 61

TAB. A.2

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
55	12	0	12

TAB. B.2

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	55	1	55
balconi/ballatoio	12	0,5	6
TOTALE			61

Stima del valore:

In questo caso si ritiene congruo un coefficiente correttivo pari a 0,85 per l'abitazione, per tener conto oltre che di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima anche delle spese necessarie a sanare i vizi rilevati e di 0,9 per il posto auto.



TAB. C.2

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
61	800,00	0,85	41.480,00

TAB. D.2

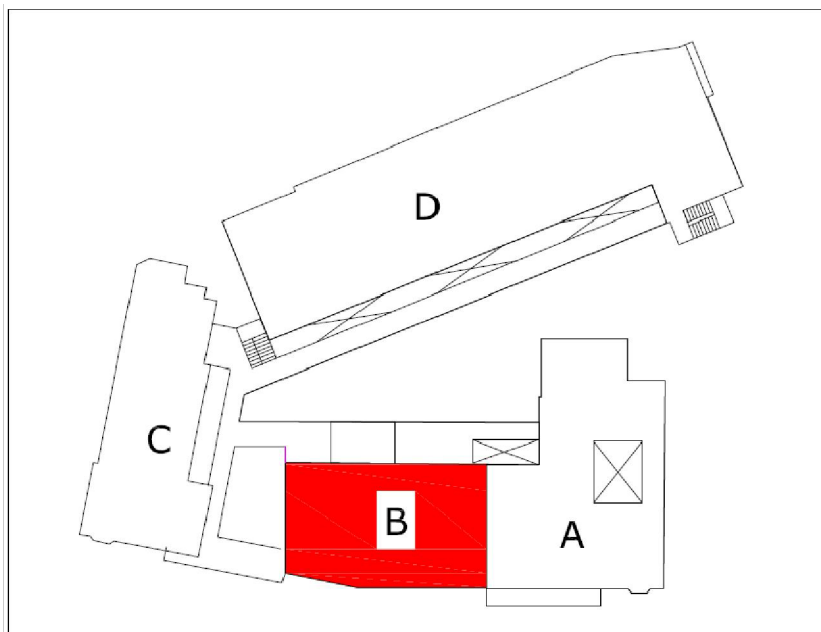
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
12	400,00	0,9	4.320,00

TOTALE 45.800,00

Pertanto, approssimando per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 2 - fg. 15, p.lla 950, sub 6 e sub 61
€ 45.800,00 (euro quarantacinquemilaottocento/00)

5.3 - PIANO PRIMO BLOCCO "B"



LOTTO 3 - L'unità immobiliare è identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 12**, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita euro 379,60 e unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 58**, categoria catastale C/6, classe



3, consistenza 14 mq, rendita euro 24,58.

Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al **piano primo** del blocco "B" e vi si accede da una rampa di scala che collega i piani superiori superando un ballatoio (*allegato n.13 - Repertorio fotografico lotto 3*).

Consistenza: sette vani di cui un soggiorno, una cucina, un corridoio e un ripostiglio, due camere da letto, due bagni, un balcone con affaccio in via G.M. Laggetto e una pertinenza esclusiva sull'ingresso.

Consistenza posto auto: mq 14

Confini: l'abitazione confina con un'unità immobiliare appartenente al complesso residenziale è la pertinenza esclusiva il cui subalterno è il n. 13, a sud con un'altra proprietà sub 11 e a est con affaccio sull'asse stradale di via G.M. Laggetto. Il posto auto confina a nord con la rampa dei garage identificata catastalmente al sub 1, ad est con la corsia di manovra, identificata al sub 60, a sud con il sub 57 e ad ovest con via Laggetto.

Stato di conservazione: risulta in buono stato di conservazione (*allegato n.13*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA LOTTO 3: si è calcolato che le unità immobiliari facenti parte del lotto 3 oggetto della stima posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta: mq 98
- superficie della pertinenza esclusiva: mq 28
- altezza utile interna seminterrato blocco "B": m 2,90
- vano tecnico sul balcone: mq 2
- superficie del posto auto: mq 14



Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'immobile allo stato attuale risulta, occupato dal Sig.

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 01/07/2014, con scadenza il 30/06/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 3 - Foglio 15 particella 950 subalterno 12 e subalterno 58

TAB. A.3

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	Posto auto mq
98	28	2	14



TAB. B.3

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	98	1	98
balconi/ballatoio	28	0,5	14
vano tecnico	2	0,3	0,6
TOTALE			112,6

Stima del valore:

In questo caso si ritiene congruo un coefficiente correttivo pari a 0,9 sia per l'abitazione che per il posto auto.

TAB. C.3

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
112,6	800,00	0,9	81.072,00

TAB. D.3

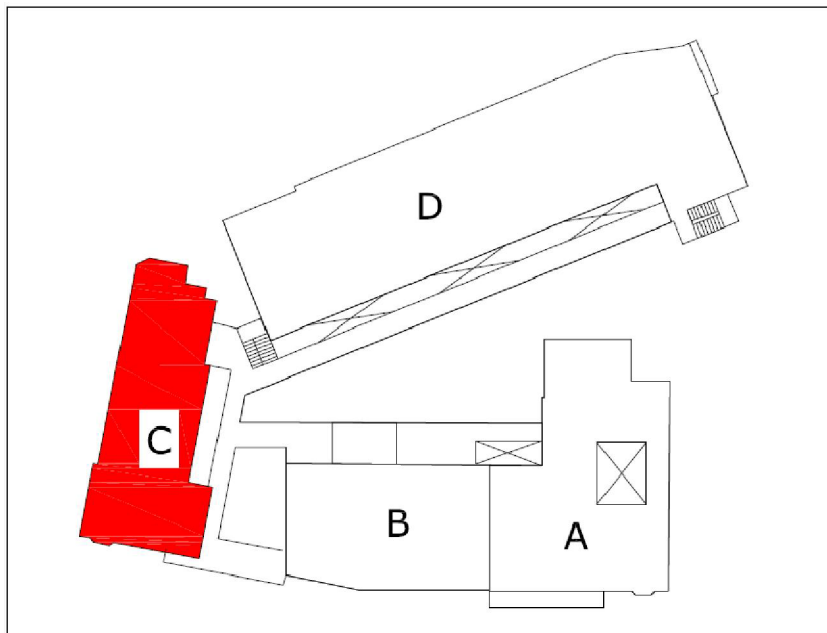
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
14	400,00	0,9	5.040,00

TOTALE 86.112,00

Pertanto, approssimando per difetto:

VALORE DELLOTTO 3 - fg. 15, p.lla 950, sub12 e sub 58
€ 86.100,00 (euro ottantaseimilacento/00)



5.4 - PIANO PRIMO BLOCCO "C"

LOTTO 4 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 13**, categoria catastale A/3, consistenza 3,5 vani, rendita euro 162,68 e dall'unità immobiliare identificata in catasto al **foglio 15 particella 950 subalterno 72**, categoria catastale C/6, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.

Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al **piano primo** del blocco "C" e vi si accede da una rampa di scala che collega i piani superiori superando un ballatoio. Attigua all'ingresso dell'abitazione un'ampia pertinenza esclusiva, delimitata da un cancelletto. L'abitazione si caratterizza in: un soggiorno pranzo e angolo cottura, un piccolo disimpegno che distribuisce o alla camera da letto o al bagno. Il posto auto assegnato è l'ultimo sulla sinistra, dopo aver percorso la corsia di manovra che si trova a sinistra dell'ingresso, identificata col



sub 89 (*allegato n.14 - Repertorio fotografico lotto 4*).

Consistenza abitazione: tre vani e un disimpegno, di cui un soggiorno pranzo e angolo cucina, un disimpegno, una camera da letto, un bagno e una pertinenza esclusiva.

Consistenza posto auto: mq 13

Confini: l'abitazione confina con altra unità immobiliare appartenente al complesso residenziale il cui subalterno è il n.14 (non oggetto di stima), a sud con il sub 12 e a est con un balcone con affaccio sull'asse stradale via G.M. Laggetto. Il posto auto confina a nord con la rampa di scale, ad est con il sub 89, la corsia di manovra, a sud con il sub 71 e a ovest con il sub 1.

Stato di conservazione: L'unità immobiliare in alcuni ambienti, come il bagno e la camera da letto, presenta estese zone di umidità e macchie di condensa dovute a ponti termici (*allegato n.14*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA LOTTO 4: si è calcolato che le unità immobiliari oggetto della stima posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,75
- superficie utile netta: mq 50
- pertinenza esterna esclusiva: mq 34
- altezza utile interna seminterrato blocco "C": m 2,90
- posto auto: mq 13

Stato di occupazione: sull'appartamento risulta registrato un contratto ad uso abitativo intestato al Sig. _____ con scadenza il 21/11/2015. Si precisa che l'abitazione al momento del sopralluogo, risultava libera e inutilizzata, mentre nell'area di pertinenza esclusiva esterna, erano accatastati alcuni mobili



(allegato n.14).

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta corrispondente lo stato dei luoghi con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: risulta corrispondente lo stato dei luoghi con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 4 - Foglio 15 particella 950 subalterno 13 e subalterno 72

TAB. A.4

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	Posto auto mq
50	34	0	13

TAB. B.4

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	50	1	50
balconi/ballatoio	34	0,5	17
TOTALE			67

Stima del valore:

In questo caso si ritiene congruo un coefficiente correttivo pari a 0,8 per l'abitazione e 0,9 per il posto auto.

TAB. C.4

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
67	800,00	0,8	42.880,00

TAB. D.4

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

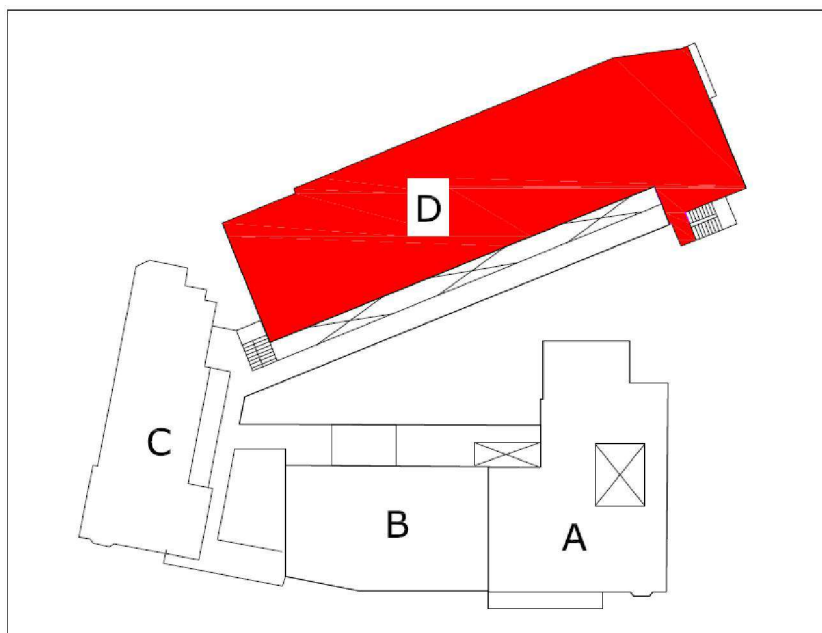
TOTALE 47.560,00



Pertanto, approssimando per eccesso:

VALORE DELLOTTO 4 - fg. 15, p.lla 950, sub 13 e sub 72
€ 47.600,00 (euro quarantasettemilaseicento/00)

5.5 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"



LOTTO 5 - composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 16**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 73**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.
Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al **piano primo** del blocco "D" e vi si accede da una rampa di scala, adiacente all'abitazione, che collega i piani superiori, superando un ballatoio. Anche per questa unità immobiliare l'ingresso è preceduto da un'ampia area di pertinenza



esclusiva delimitata da un muretto che confina con il ballatoio e su un lato risulta chiuso da un cancelletto. L'abitazione si caratterizza in: un soggiorno pranzo e lato cottura, un corridoio che distribuisce o alle due camere da letto o al bagno e anche una pertinenza anteriore delimitata da un muro. Il posto auto è l'ultimo della fila di destra, girando a sinistra dopo l'ingresso e percorrendo la corsia di manovra identificata con il sub 89 (*allegato n.15 - Repertorio fotografico lotto 5*).

Consistenza abitazione: quattro vani e un disimpegno, di cui un soggiorno pranzo e lato cucina, un corridoio, due camere da letto, un bagno e una pertinenza esclusiva collocata sia posteriormente che anteriormente l'abitazione.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'abitazione confina con la rampa di scala che distribuisce ai livelli superiori, con il subalterno n.17, e delimitato dal ballatoio individuato catastalmente al sub 48 del piano primo che delimita il corpo di fabbrica. Il posto auto confina a nord con il sub 97 (bene comune non censibile), ad est con la particella 260 di altra ditta, a sud con il sub 74 (altro posto auto), a ovest con il sub 89 (la corsia di manovra).

Stato di conservazione: L'unità immobiliare, in alcuni ambienti come le pertinenze anteriori e posteriori, presenta estese zone di distacco dell'intonaco (*allegato n.15*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA LOTTO 5: si è calcolato che la unità immobiliare componente il lotto 5, oggetto della stima, possiede le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,75
- superficie utile netta: mq 63
- pertinenza esterna esclusiva: mq 46



- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 13

Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'immobile allo stato attuale risulta, occupato dal Sig.ra

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 01/07/2014, con scadenza il 30/06/2015 e con durata protrahibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria di progetto.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico

STIMA DEL LOTTO 5 - Foglio 15 particella 950 subalterno 16 e subalterno 73

TAB. A.5

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
63	46	0	13



TAB. B.5

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	63	1	63
balconi/ballatoio	46	0,5	23
TOTALE			86

Stima del valore:

In questo caso si ritiene congruo un coefficiente correttivo pari a 0,8 per l'abitazione, e 0,9 per il posto auto.

TAB. C.5

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
86	800,00	0,8	55.040,00

TAB. D.5

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

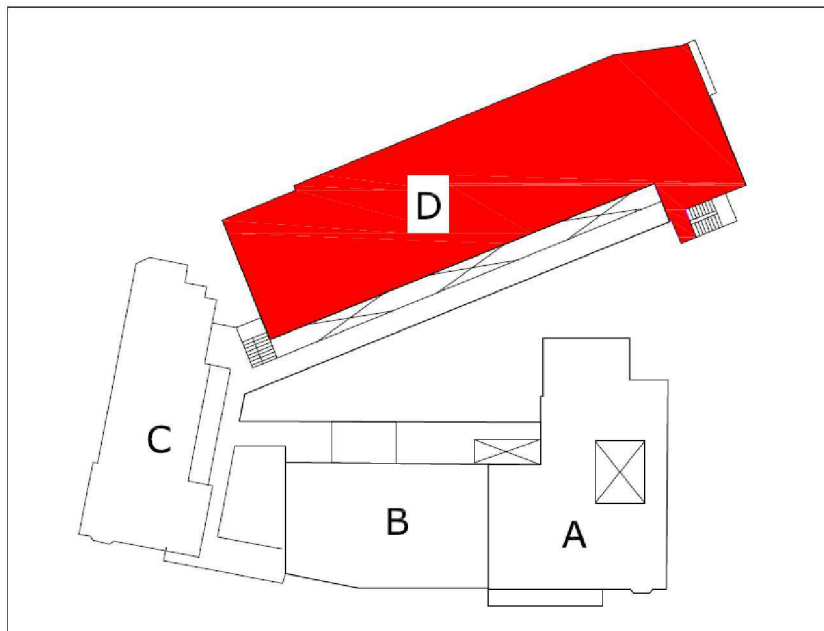
TOTALE 59.720,00

Pertanto, approssimando per difetto:

VALORE DEL LOTTO 5 - fg. 15, p.lla 950, sub 16 e sub 73
€ 59.700,00 (euro cinquantanovemilasettecento/00)



5.6 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"



LOTTO 6 - composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 17**, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita euro 298,25 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 75**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 14, rendita euro 24,58.

Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al **piano primo** del blocco "D" e vi si accede da una rampa di scala, adiacente all'abitazione, che collega i piani superiori superando un ballatoio. Anche per questa unità immobiliare l'ingresso è preceduto da un'ampia area di pertinenza esclusiva delimitata da un muretto che confina con il ballatoio e su un lato risulta chiuso da un cancelletto. L'abitazione si caratterizza in: un soggiorno pranzo e angolo cottura, un corridoio che distribuisce alle due camere da letto o al bagno, e anche una



pertinenza anteriore delimitata da un muro. Il posto auto è il terzo di quelli allineati sulla parte destra rispetto alla corsia di manovra al sub 89, dopo aver svoltato a sinistra varcato l'ingresso (*allegato n.16 - Repertorio fotografico lotto 6*).

Consistenza abitazione: quattro vani e un disimpegno, di cui un soggiorno pranzo e lato cucina, un corridoio, due camere da letto, un bagno e una pertinenza esclusiva collocata sia posteriormente che anteriormente all'abitazione.

Consistenza posto auto: mq 14.

Confini: l'alloggio confina con il subalterno n. 16, e dal sub 18 e delimitato dal ballatoio individuato catastalmente al sub 48 del piano primo che delimita il corpo di fabbrica. Il posto auto confina a nord con il sub 74, ad est con la particella 260 di altra ditta, a sud col sub 76 e ad ovest con lo spazio di manovra identificato al sub 89.

Stato di conservazione: l'unità immobiliare, in alcuni ambienti come le pertinenze anteriori e posteriori, presenta estese zone di distacco dell'intonaco (*allegato n.16*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA LOTTO 6: si è calcolato che le unità immobiliari facenti parte del lotto 6, oggetto della stima, posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,75
- superficie utile netta: mq 85
- pertinenze esterne esclusiva: mq 50
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 14

Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'abitazione allo stato attuale risulta, occupato dal sig.

c.f.:



in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento

in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 22/11/2014, con scadenza il 21/11/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta che il muretto che delimita la pertinenza esterna retrostante, confinante con il subalterno 18, è stato realizzato in posizione difforme rispetto al progetto approvato, per cui sono necessari dei lavori edili per sanare l'abuso.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità è stata rilevata rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo, spese per lavori edili per il ripristino delle condizioni dei luoghi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 6 - Foglio 15 particella 950 subalterno 17 e subalterno 75

TAB. A.6

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
85	50	0	14



TAB. B.6

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	85	1	85
balconi/ballatoio	50	0,5	25
TOTALE			110

Stima del valore:

In questo caso si ritiene congruo un coefficiente correttivo pari a 0,8 per l'abitazione, per tener conto oltre che di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima anche delle spese necessarie a sanare i vizi rilevati, e 0,9 per il posto auto.

TAB. C.6

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
110	800,00	0,8	70.400,00

TAB. D.6

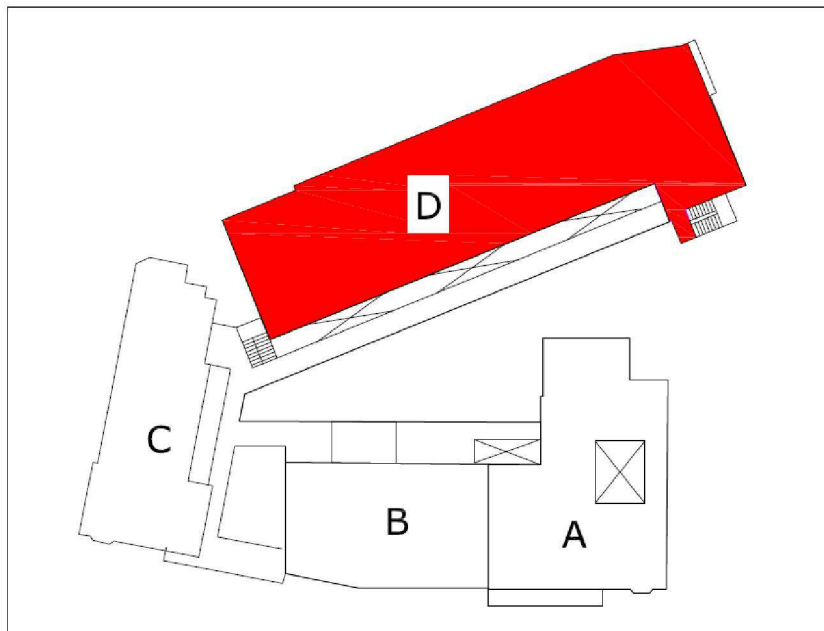
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
14	400,00	0,9	5.040,00

TOTALE 75.440,00

Pertanto approssimando per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 6 - fg. 15, p.lla 950, sub 17 e sub 75
€ 75.500,00 (euro settantacinquemilacinquecento/00)



5.7 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"

LOTTO 7 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 18**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 209,17 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 69**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.

Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al **piano primo** del blocco "D" e vi si accede da una rampa di scala, che collega i piani superiori superando un ballatoio. Anche per questa unità immobiliare, come per la precedente, l'ingresso è preceduto da un'ampia area di pertinenza esclusiva delimitata da un muretto che confina con il ballatoio e, sul lato confinante con il ballatoio condominiale (sub 48), risulta chiuso da un cancelletto. L'abitazione si caratterizza in: un soggiorno pranzo e angolo cottura, un corridoio che distribuisce alla camera da



letto o al bagno. Dalla camera da letto, dopo aver attraversato una porta finestra, si accede ad una pertinenza esterna scoperta delimitata da un muro. Il posto auto è il secondo che si trova a sinistra della corsia di manovra, dopo aver svoltato a sinistra dall'ingresso del seminterrato (*allegato n.17 - Repertorio fotografico lotto 7*).

Consistenza abitazione: quattro vani e un disimpegno, di cui un soggiorno pranzo e angolo cucina, un corridoio, una camera da letto, un bagno e due pertinenze esclusive collocate sia posteriormente che anteriormente all'abitazione.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'abitazione confina con il subalterno n. 17, e 19 (entrambe di proprietà della) e delimitato dal ballatoio individuato catastalmente al sub 48 del piano primo che delimita il corpo di fabbrica. Il posto auto confina a nord e a sud con gli altri posti auto, rispettivamente sub 70 e sub 68, ad est con il sub 89 (corsia di manovra) e a ovest con il sub 1 (la rampa esterna).

Stato di conservazione: L'unità immobiliare, in alcuni ambienti come le pertinenze anteriori e posteriori, presenta estese zone di distacco dell'intonaco (*allegato n.7*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 7: si è calcolato che le unità immobiliari oggetto della stima posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,75
- superficie utile netta: mq 72
- pertinenze esterne esclusiva: mq 44
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 13



Stato di occupazione: dalla documentazione reperita l'abitazione allo stato attuale risulta, occupata dal sig.

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento , in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 15/10/2014, con scadenza il 14/10/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta che il muretto che delimita la pertinenza esterna retrostante, con il subalterno 17, è stato realizzato in posizione difforme rispetto al progetto approvato, per cui sono necessari dei lavori edili per sanare l'abuso.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità è stata rilevata rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al Comune di Poggiardo (LE), spese per lavori edili per realizzare il muro in posizione conforme al progetto approvato e alla planimetria presentata al Catasto.

Vendibilità: lotto unico.



STIMA DELL'ABITAZIONE LOTTO 7 - Foglio 15 particella 950 subalterno 18 e subalterno 69**TAB. A.7**

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	Posto auto mq
72	44	0	13

TAB. B.7

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	72	1	72
balconi/ballatoio	44	0,5	22
TOTALE			94

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 per l'abitazione che tiene conto sia dello stato in cui si trova l'immobile che di tutti gli oneri derivanti dalle opere necessarie per sanare i vizi rilevati e 0,9 per il posto auto.

TAB. C.7

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
94	800,00	0,8	60.160,00

TAB. D.7

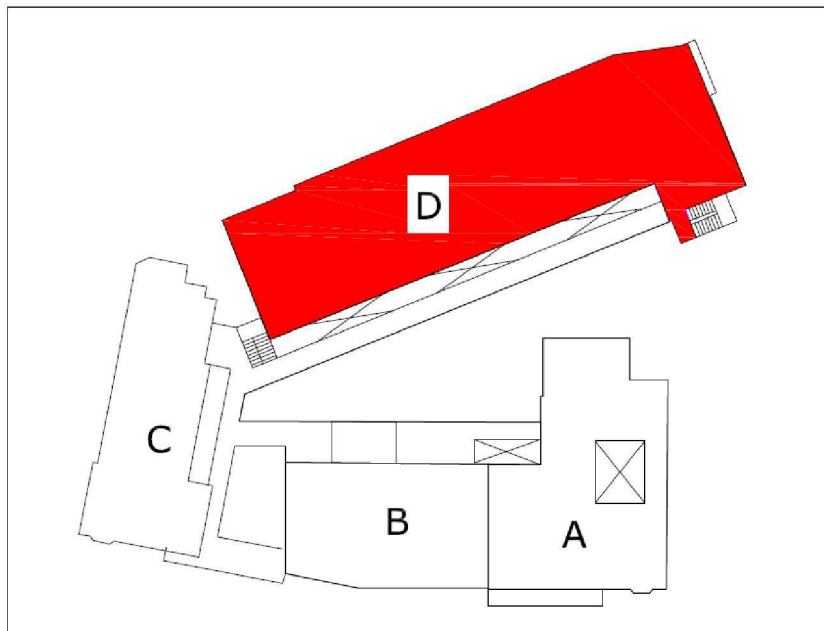
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

TOTALE 64.840,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 7 - fg. 15, p.lla 950, sub18 e sub 69
€ 64.900,00 (euro sessantaquattromilanovecento/00)



5.8 - PIANO PRIMO BLOCCO "D"

LOTTO 8 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 19**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 77**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.

Descrizione: l'unità immobiliare risulta essere collocata al **piano primo** del blocco "D" e vi si accede da una rampa di scala, che collega i piani superiori superando un ballatoio. Anche per questa unità immobiliare, come per la precedente, l'ingresso è preceduto da un'ampia area di pertinenza esclusiva. L'abitazione si caratterizza in: un soggiorno pranzo e angolo cottura, un corridoio che distribuisce alla camera da letto o al bagno. Dalla camera da letto, dopo aver attraversato una porta finestra si accede ad una pertinenza esterna



scoperta delimitata da un muro. Il posto auto è l'ultimo della fila di destra rispetto alla corsia di manovra e si trova subito a sinistra dopo aver varcato l'ingresso al seminterrato del blocco "D" (*allegato n.18 - Repertorio fotografico lotto 8*).

Consistenza abitazione: cinque vani e un disimpegno, di cui un soggiorno pranzo e lato cucina, un corridoio, due camere da letto, un bagno e due pertinenze esclusive collocate sia anteriormente che posteriormente l'abitazione.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'abitazione confina con il subalterno n. 18 di proprietà della _____, e il sub 20 e delimitato dal ballatoio (individuato catastalmente al sub 48 del piano primo che delimita il corpo di fabbrica) che termina con la rampa di scala e che collega anche i garage al piano seminterrato. Il posto auto confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente sub 76 e sub 78, ad est con la particella 1012 di altra ditta e ad ovest con la corsia di manovra identificata in catasto al sub 89.

Stato di conservazione: L'unità immobiliare, in alcuni ambienti, come le pertinenze anteriori e posteriori, presenta estese zone di distacco dell'intonaco (*allegato n.18*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 8: si è calcolato che le unità immobiliari oggetto della stima posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,75
- superficie utile netta: mq 81
- pertinenze esterne esclusiva: mq 50
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 13



Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'abitazione allo stato attuale risulta, occupato dal sig.

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento
., in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 01/12/2014, con scadenza il 30/11/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 8 - Foglio 15 particella 950 subalterno 19 e subalterno 77

TAB. A.8

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
81	50	0	13



TAB. B.8

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	81	1	81
balconi/ballatoio	50	0,5	25
TOTALE			106

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.

TAB. C.8

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
106	800,00	0,8	67.840,00

TAB. D.8

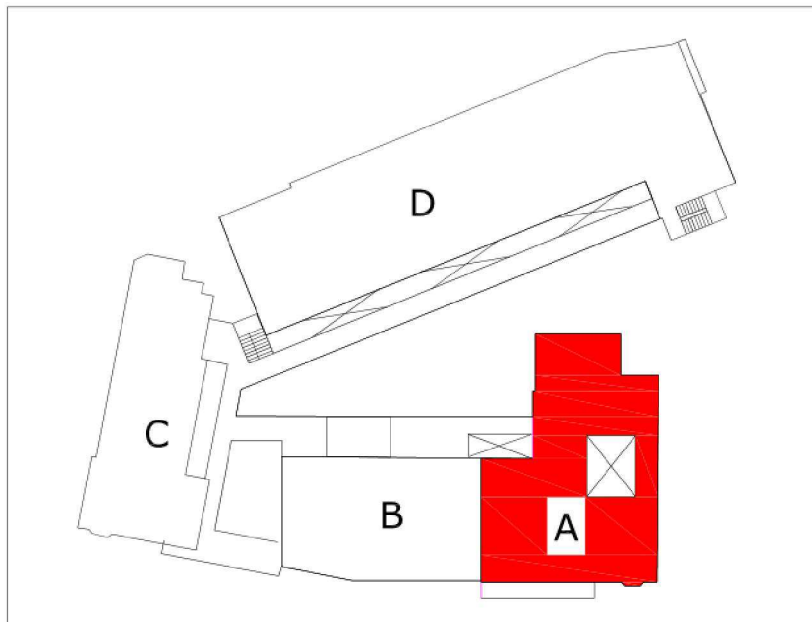
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

TOTALE 72.520,00

Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DELLOTTO 8 - fg. 15, p.IIa 950, sub 19 e sub 77
€ 72.500,00 (euro settantaduemilacinquecento/00)



5.9 - PIANO SECONDO BLOCCO "A"

LOTTO 9 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 23**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 139,44 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 92**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.

Descrizione: l'abitazione risulta essere collocata al **piano secondo** del blocco "A" di fronte alla rampa di scala del relativo corpo di fabbrica dopo aver percorso un ballatoio. Il posto auto si trova a destra della parete che fronteggia l'ingresso al piano seminterrato del blocco "A" (*allegato n.19 - Repertorio fotografico lotto 9*).

Consistenza abitazione: tre vani, un soggiorno pranzo e lato cottura, una camera da letto e un bagno. La camera da letto è dotata di un profondo balcone che affaccia sulla via G.M.



Laggetto.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'abitazione confina con il subalterno 24 e con il subalterno 22 e con il ballatoio (individuato catastalmente al subalterno 48 del piano secondo che delimita il corpo di fabbrica). Il posto auto confina a nord e ad est col sub 95 (la corsia di manovra), a sud con la particella 1007 di altra proprietà e ad ovest con il posto auto identificato con il sub 93.

Stato di conservazione: L'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione (*allegato n.19*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 9: si è calcolato che l'unità immobiliare facente parte del lotto 9 oggetto della stima possiede le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,75
- superficie utile netta abitazione: mq 49
- balcone: mq 14
- altezza utile interna seminterrato blocco "A": m 2,40
- posto auto: mq 13

Stato di occupazione: L'abitazione allo stato attuale risulta libera.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 9 - Foglio 15 particella 950 subalterno 23 e subalterno 92



TAB. A.9

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
49	14	0	13

TAB. B.9

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	49	1	49
balconi/ballatoio	14	0,5	7
TOTALE			56

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,9 sia all'abitazione che al posto auto.

TAB. C.9

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
56	800,00	0,9	40.320,00

TAB. D.9

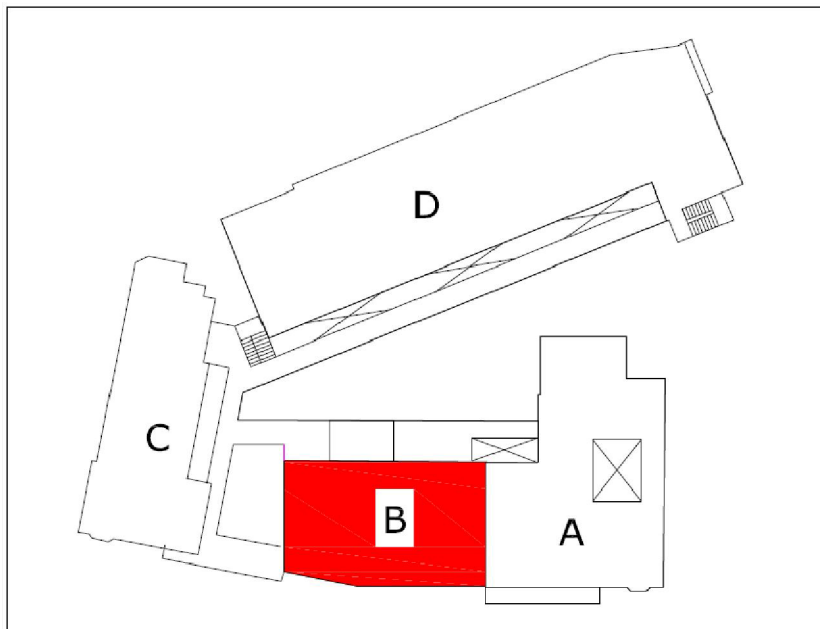
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

TOTALE 45.000,00

Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DELLOTTO 9 - fg. 15, p.lla 950, sub 23 e sub 92
€ 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)



5.10 - PIANO SECONDO BLOCCO "B"

LOTTO 10 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 25**, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita euro 379,60 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 56**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.

Descrizione: l'abitazione è l'ultima che si trova imboccando il ballatoio del **secondo piano** del blocco "B", dopo aver superato le scale che si incontrano entrando dal civico 26 di via Laggetto. Il posto auto si trova di fronte all'ingresso al seminterrato del blocco "B" (*allegato n.20 - Repertorio fotografico lotto 10*).

Consistenza abitazione: l'alloggio ha una superficie netta interna di circa 97 mq, si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio e un vano



tecnico ubicato su un balcone, per una consistenza catastale di sette vani. La cucina e una camera hanno l'affaccio su due balconi su via Laggetto, un'altra camera ha l'affaccio su un balcone che affaccia sul cortile interno e risulta di proprietà anche una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'alloggio confina a nord con il subalterno 26, a sud con il subalterno 24 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (individuato catastalmente al subalterno 49) e ad est da via Laggetto. Mentre il posto auto assegnato al lotto 10 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente i sub 57 e 55, mentre ad est con la corsia di manovra, identificata catastalmente al sub 60 e ad ovest con la pubblica via.

Stato di conservazione: il solaio dell'appartamento è il solaio di copertura dell'edificio, pertanto i segni della scarsa coibentazione della chiusure esterne sono ben leggibili in questa abitazione. Negli angoli in alto, nei punti di unione tra solaio e pareti e sull'intradosso del solaio si notano i segni neri dei ponti termici. Sulle pareti a confine con gli spazi esterni, si sono formate macchie di umido dovute ad infiltrazioni d'acqua dall'esterno. All'esterno l'intonaco dei muretti dei balconi è fessurato e gonfio (*allegato n.20*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 10: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 10 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 97
- balcone: mq 30
- vano tecnico sul balcone: mq 2,2



- altezza utile interna seminterrato blocco "B": m 2,90
- posto auto: mq 13

Stato di occupazione: libero.

Corrispondenza catastale: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 10 - Foglio 15 particella 950 subalterno 25 e subalterno 56.

TAB. A.10

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
97	30	2,2	13

TAB. B.10

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	97	1	97
balconi/ballatoio	30	0,5	15
Vano tecnico	2,2	0,3	0,7
TOTALE			112,7

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.

TAB. C.10

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
112,7	800,00	0,8	72.128,00



TAB. D.10

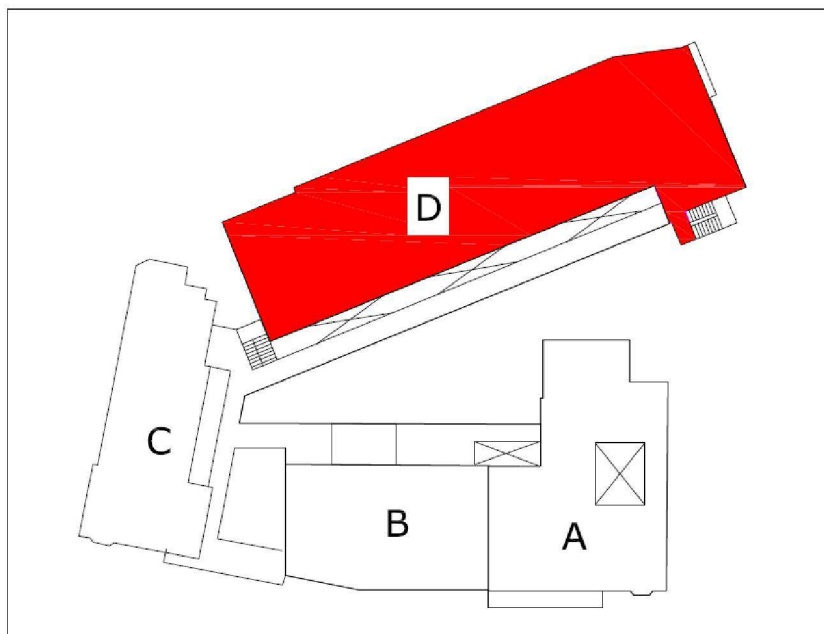
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

TOTALE 76.808,00

Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DEL LOTTO 10 - fg. 15, p.III 950, sub 25 e sub 56
€ 76.800,00 (euro settantaseimilaottocento/00)

5.11 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"



LOTTO 11 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 29**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 74**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.
Descrizione: l'abitazione è l'ultima che si trova imboccando il ballatoio del **secondo piano** del blocco "D", dopo aver



superato le scale che si incontrano entrando dal civico 26 di via Laggetto. Il posto auto si trova di fronte all'ingresso al seminterrato del blocco "D" (*allegato n.21 - Repertorio fotografico lotto 11*).

Consistenza abitazione: l'alloggio ha una superficie netta interna di circa 69 mq, si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. Fa parte dell'alloggio anche una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di circa mq 12.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'alloggio confina a nord con il subalterno 28, a sud con il subalterno 30 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (individuato catastalmente al subalterno 49) e ad est da via Laggetto. Mentre il posto auto assegnato al lotto 11 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente sub 73 e 75, mentre ad est con la corsia di manovra, identificata catastalmente al sub 89, e ad ovest con la pubblica via.

Stato di conservazione: anche questo appartamento è afflitto dai vizi già elencati per l'altro alloggio: segni scuri visibili negli spigoli in alto e sulle frontiere, intonaci scrostati e cattiva posa in opera di pavimenti e rivestimenti (*allegato n.21*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 11: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 11 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 69
- balcone: mq 12
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 13



Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'alloggio risulta occupato dal sig.

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento, in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 22/11/2014, con scadenza il 21/11/2015 e con durata prorogabile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria catastale.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria catastale.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 11 - Foglio 15 particella 950 subalterno 29 e subalterno 74.

TAB. A.11

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
69	12	0	13

TAB. B.11

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	69	1	69
balconi/ballatoio	12	0,5	6
TOTALE			75



Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.

TAB. C.11

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
75	800,00	0,8	48.000,00

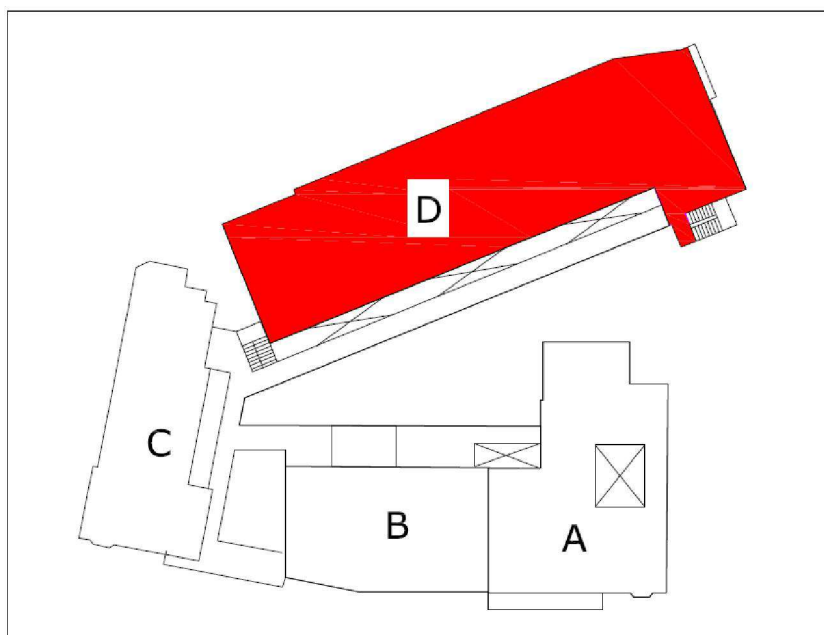
TAB. D.11

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

TOTALE 52.680,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 11 - fg. 15, p.lla 950, sub 29 e sub 74
€ 52.700,00 (euro cinquantaduemilasettecento/00)

5.12 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"

LOTTO 12 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 30,**



categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita euro 298,25 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 70**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 14, rendita euro 24,58.

Descrizione: L'abitazione è la seconda che si trova girando a sinistra superate le scale che si percorrono entrando dal civico 30 di via Laggetto ed è ubicata al **secondo piano** del blocco "D". Il posto auto è il terzo della fila di sinistra, dopo aver varcato l'ingresso al seminterrato del blocco "D" e svoltando a sinistra (*allegato n.22 - Repertorio fotografico lotto 12*).

Consistenza abitazione: L'alloggio ha una superficie netta interna di circa 81 mq, si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni e un ripostiglio. Fa parte dell'alloggio la porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso, di circa 20 mq.

Consistenza posto auto: mq 14.

Confini: l'alloggio confina a nord con il subalterno 29, a sud con il subalterno 31 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (individuato catastalmente al subalterno 49) e ad est da via Laggetto. Mentre il posto auto assegnato al lotto 12 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente sub 71 e 69, mentre ad est con la corsia di manovra, identificata catastalmente al sub 89, e ad ovest con la pubblica via.

Stato di conservazione: Anche questo appartamento è afflitto dagli stessi vizi già rilevati negli altri e cioè la presenza di ponti termici per scarsa coibentazione delle frontiere e intonaci scrostati per infiltrazioni d'acqua (*allegato n.22*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 12: è stato



calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 12 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 81,5
- balcone e/o ballatoio: mq 19,7
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 14

Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'alloggio risulta occupato dal sig. Iftime Ionut nato a

, in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2, e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento , in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 01/07/2014, con scadenza il 30/06/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta una lieve difformità nella realizzazione del muro che separa la cucina dal soggiorno, rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità risulta rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo per rappresentare il reale stato dei luoghi e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto.



Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 12 - Foglio 15 particella 950 subalterno 30 e subalterno 70.

TAB. A.12

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
81,5	19,7	0	14

TAB. B.12

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	81,5	1	81,5
balconi/ballatoio	19,7	0,5	9,8
TOTALE			91,3

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.

TAB. C.12

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
91,3	800,00	0,8	58.432,00

TAB. D.12

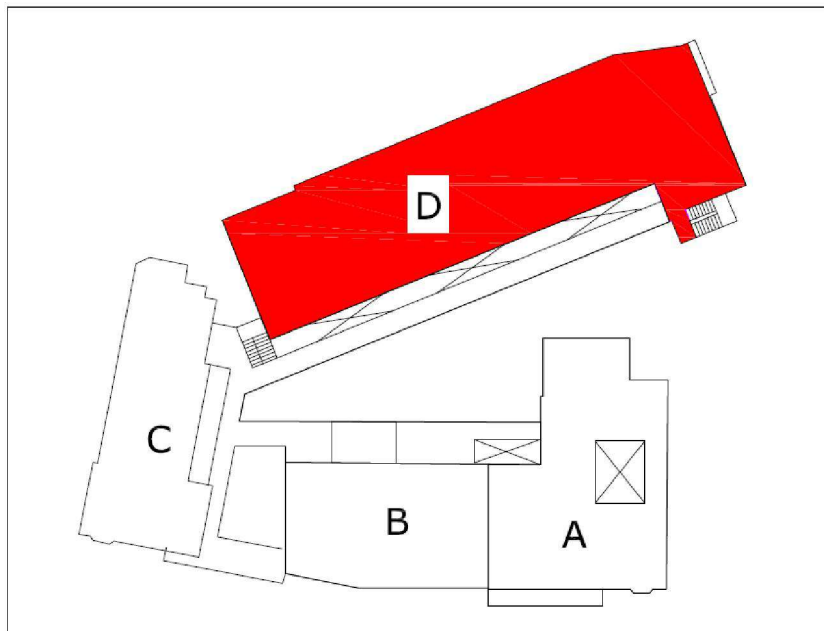
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
14	400,00	0,9	5.040,00

TOTALE 63.472,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 12 - fg. 15, p.lla 950, sub 30 e sub 70
€ 63.500,00 (euro sessantatremilacinquecento/00)



5.13 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"

LOTTO 13 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 31**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 79**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita euro 21,07.

Descrizione: all'abitazione si accede entrando dal civico 30 di via Laggetto e percorrendo il ballatoio che si incontra girando a sinistra, una volta superate le scale. L'ingresso è la terza porta sul ballatoio del **secondo piano** del blocco "D".

Il posto auto è quello a destra dei due che si trovano esattamente di fronte all'ingresso al seminterrato del blocco "D" (*allegato n.23 - Repertorio fotografico lotto 13*).

Consistenza abitazione: L'alloggio ha una superficie netta interna di circa 67 mq, si compone di un ingresso-soggiorno



con angolo cottura, due camere e un bagno. Fa parte dell'alloggio la porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di circa 17 mq.

Consistenza posto auto: mq 12.

Confini: l'alloggio confina a nord con il subalterno 30, a sud con il subalterno 32 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (individuato catastalmente al subalterno 49) e ad est da via Laggetto. Mentre il posto auto assegnato al lotto 13 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente sub 78 e 80, mentre ad est con la corsia di manovra, identificata catastalmente al sub 89, e ad ovest con la pubblica via.

Stato di conservazione: presenza di vizi dovuti ai ponti termici per scarsa coibentazione delle frontiere e quindi intonaci scrostati per infiltrazioni d'acqua e ponti termici (*allegato n.23*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 13: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 13 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 67,5
- balcone e/o ballatoio: mq 17
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 12

Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'alloggio risulta occupato dal sig.

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2 e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni,



dalla Curatela del Fallimento in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 01/07/2014, con scadenza il 30/06/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 13 - Foglio 15 particella 950 subalterno 31 e subalterno 79.

TAB. A.13

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
67,5	17	0	12

TAB. B.13

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	67,5	1	67,5
balconi/ballatoio	17	0,5	8,5
TOTALE			76

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.



TAB. C.13

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
76	800,00	0,8	48.640,00

TAB. D.13

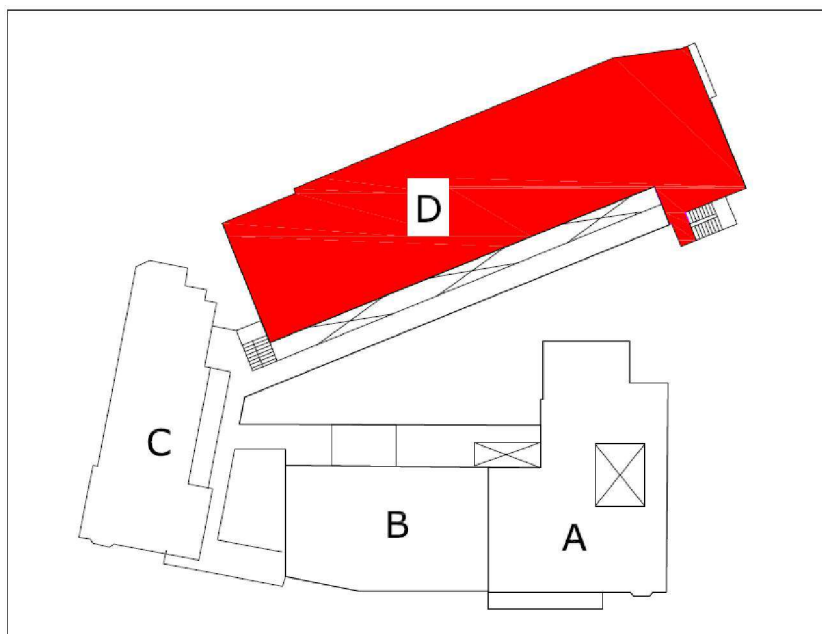
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
12	400,00	0,9	4.320,00

TOTALE 52.960,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 13 - fg. 15, p.IIa 950, sub 31 e sub 79
€ 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)

5.14 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"



LOTTO 14 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 32**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 80**, categoria



catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.

Descrizione: L'abitazione è la quarta che si trova girando a sinistra superate le scale che si percorrono entrando dal civico 30 di via Laggetto ed è ubicata al **secondo piano** del blocco "D". Il posto auto è il primo della fila di sinistra rispetto alla corsia di manovra che si percorre girando a destra dall'ingresso del seminterrato del blocco "D" (*allegato n.24 - Repertorio fotografico lotto 14*).

Consistenza abitazione: L'alloggio ha una superficie netta interna di circa 84 mq, si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere e un bagno. Fa parte dell'alloggio la porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di circa 15 mq.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'alloggio confina a nord con il subalterno 31, a sud con il subalterno 33 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (individuato catastalmente al subalterno 49) e ad est da via Laggetto. Mentre il posto auto assegnato al lotto 14 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente sub 79 e 81, mentre ad est con la corsia di manovra, identificata catastalmente al sub 89, e ad ovest con la pubblica via.

Stato di conservazione: anche questo alloggio mostra i danni provocati dai ponti termici e dalle infiltrazioni d'acqua (*allegato n.24*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 14: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 14 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 84
- balcone e/o ballatoio: mq 15,5



- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 13

Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'abitazione risulta occupata dal sig.

in forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2 e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni, dalla Curatela del Fallimento in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 01/07/2014, con scadenza il 30/06/2015 e con durata protrabile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta una lieve difformità nella realizzazione del muro che separa la cucina dal soggiorno, rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità risulta rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto per rappresentare il reale stato dei luoghi.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 14 - Foglio 15 particella 950 subalterno 32 e subalterno 80.



TAB. A.14

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
84	15,5	0	13

TAB. B.14

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	84	1	84
balconi/ballatoio	15,5	0,5	7,7
TOTALE			91,7

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione che, oltre delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, tiene conto anche degli oneri derivanti dalle opere necessarie a sanare i vizi rilevati e 0,9 al posto auto.

TAB. C.14

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
91,7	800,00	0,8	58.688,00

TAB. D.14

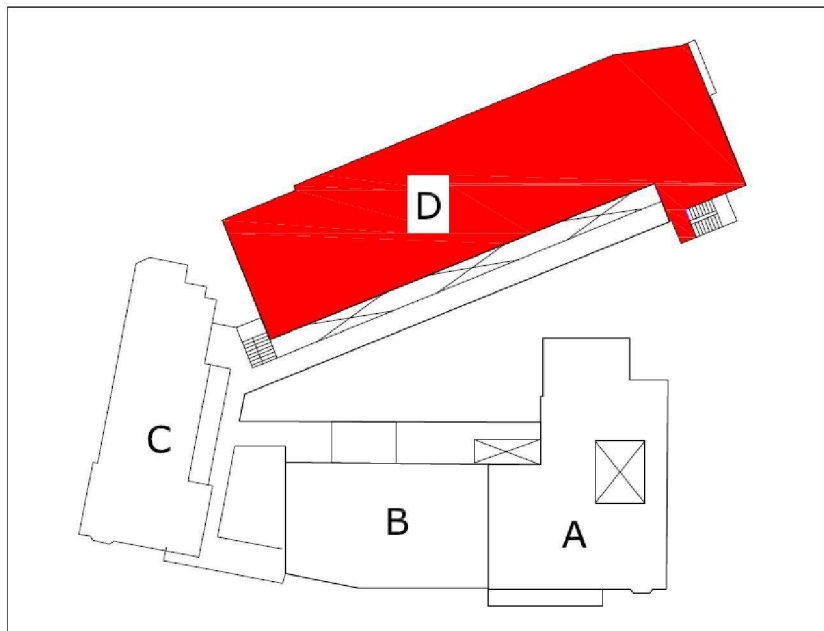
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

TOTALE 63.368,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 14 - fg. 15, p.lla 950, sub 32 e sub 80
€ 63.400,00 (euro sessantatremilaquattrocento/00)



5.15 - PIANO SECONDO BLOCCO "D"

LOTTO 15 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 33**, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 216,91 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 81**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 14, rendita euro 24,58.

Descrizione: l'ingresso di questa abitazione è l'ultima porta sul ballatoio del **secondo piano** cui si arriva dalle scale al civico 30 di via Laggetto ed è anche la prima che si incontra salendo dall'altra scala del blocco "D". Il posto auto è il secondo della fila di sinistra rispetto alla corsia di manovra che si percorre girando a destra dall'ingresso del seminterrato del blocco "D" (*allegato n.25 - Repertorio fotografico lotto 15*).

Consistenza abitazione: l'alloggio ha una superficie netta interna di circa 82 mq, si compone di un ingresso-soggiorno



con angolo cottura, due camere e un bagno, due balconi per un totale di 11 mq.

Consistenza posto auto: mq 14.

Confini: l'alloggio confina a nord con il subalterno 32, a sud con le particelle 942 e 1034 di altra ditta ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (individuato catastalmente al subalterno 49) e ad est da via Laggetto. Mentre il posto auto assegnato al lotto 15 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente sub 80 e 82, mentre ad est con la corsia di manovra, identificata catastalmente al sub 89, e ad ovest con la pubblica via.

Stato di conservazione: nell'appartamento si rilevano i danni provocati dai ponti termici e dalle infiltrazioni d'acqua, specialmente sulle murature a confine con l'esterno (*allegato n.25*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 15: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 15 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 82
- balcone e/o ballatoio: mq 11
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 14

Stato di occupazione: dalla documentazione reperita, l'abitazione risulta occupata dalla sig.ra

in

forza del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 560, comma 2 e quindi non soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/78 e successive integrazioni e/o modificazioni,



dalla Curatela del Fallimento , in persona del curatore pro tempore, avv. Domenico Buffa, con decorrenza dal 22/11/2014, con scadenza il 21/11/2015 e con durata protraibile di pari periodo e comunque per la limitata durata del tempo necessario relativo all'espletamento della procedura fallimentare di vendita all'asta.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria catastale.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 15 - Foglio 15 particella 950 subalterno 33 e subalterno 81.

TAB. A.15

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
82	11	0	14

TAB. B.15

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	82	1	82
balconi/ballatoio	11	0,5	5,5
TOTALE			87,5

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.



TAB. C.15

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
87,5	800,00	0,8	56.000,00

TAB. D.15

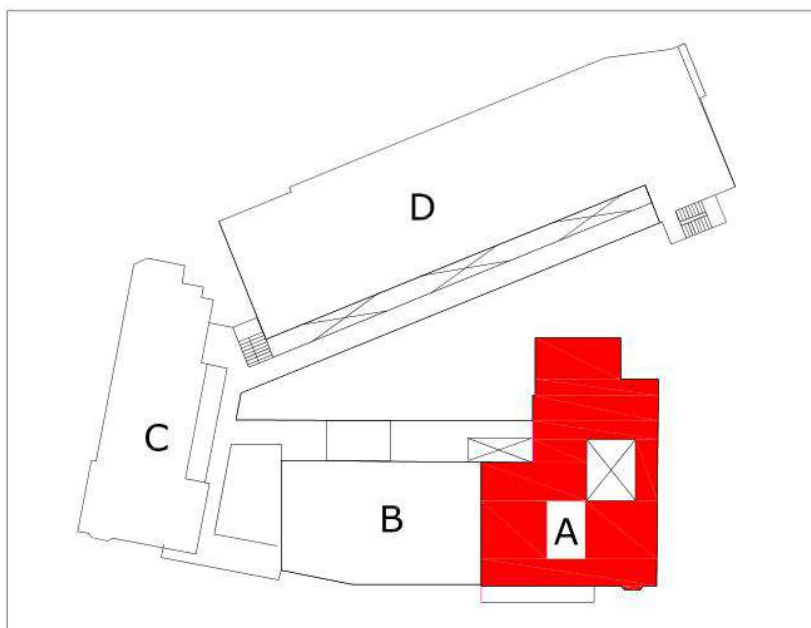
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
14	400,00	0,9	5.040,00

TOTALE 61.040,00

Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DEL LOTTO 15 - fg. 15, p.lla 950, sub 33 e sub 81
€ 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

5.16 - PIANO TERZO BLOCCO "A"



LOTTO 16 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 34**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita euro 162,68 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 90**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita euro 21,07.



Descrizione: Salendo la rampa di scala dal civico 26, subito a sinistra al **piano terzo** del blocco "A" si trova l'ingresso di questa abitazione. Il posto auto è il primo a sinistra rispetto all'ingresso al seminterrato del blocco "A" (*allegato n.26 - Repertorio fotografico lotto 16*).

Consistenza abitazione: l'alloggio ha una superficie netta interna di poco meno di 60 mq, si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un balcone e una porzione di 5 mq del ballatoio prospiciente l'ingresso di proprietà esclusiva.

Consistenza posto auto: mq 12.

Confini: l'alloggio confina a nord con il vano scala del blocco "A", contraddistinto catastalmente al subalterno 52, a sud con le particelle 514 di altra ditta ed è delimitato ad ovest dal subalterno 35 e ad est affaccia sull'atrio interno tra i fabbricati. Mentre il posto auto assegnato al lotto 16 confina a nord con il vano scale al sub 52 e a sud con l'altro posto auto al sub 91, mentre ad est con rampa di accesso al piano interrato, identificata catastalmente al sub 1, e ad ovest con la corsia di manovra all'interno del blocco "A", al sub. 95.

Stato di conservazione: questo appartamento si trova all'ultimo piano del blocco "A", e come in tutti gli alloggi che si trovano all'ultimo piano di questo complesso immobiliare esaminati nel corso delle operazioni peritali, i vizi riscontrati sono più evidenti perché coinvolgono in modo più significativo l'intradosso dei solai e le pareti di tamponamento con l'esterno (*allegato n.26*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 16: è stato



calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 16 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 59
- balcone e/o ballatoio: mq 7,3
- altezza utile interna seminterrato blocco "A": m 2,40
- posto auto: mq 12

Stato di occupazione: al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta che il balcone su cui affaccia la camera da letto è stato realizzato più piccolo rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità è stata rilevata rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per il solo aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 16 - Foglio 15 particella 950 subalterno 34 e subalterno 90.

TAB. A.16

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
59	7,3	0	12

TAB. B.16

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	59	1	59
balconi/ballatoio	7,3	0,5	3,6
TOTALE			62,6

Stima del valore:



Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.

TAB. C.16

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
62,6	800,00	0,8	40.064,00

TAB. D.16

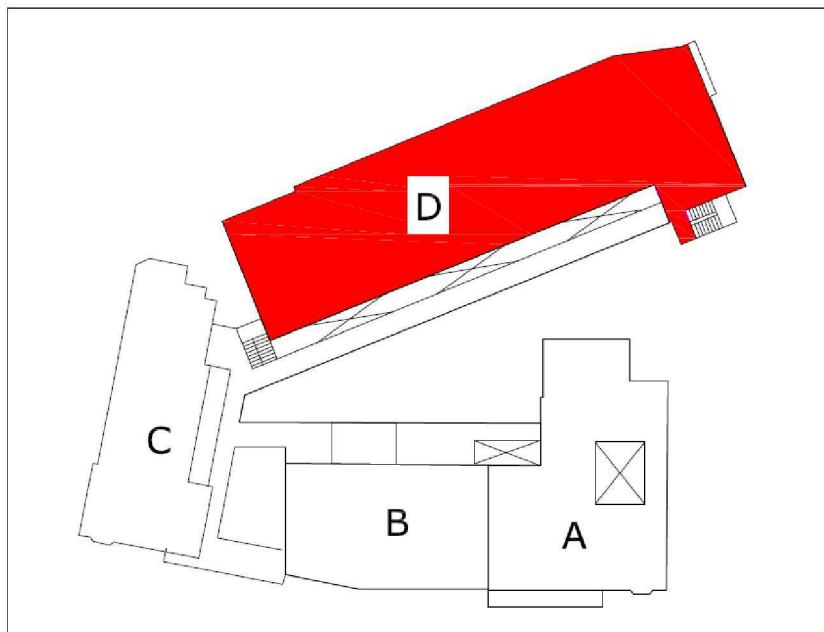
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
12	400,00	0,9	4.320,00

TOTALE 44.384,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 16 - fg. 15, p.IIa 950, sub 34 e sub 90
€ 44.400,00 (euro quarataquattromilaquattrocento/00)

5.17 - PIANO TERZO BLOCCO "D"



LOTTO 17 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 37**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita



euro 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 71**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 16, rendita euro 28,10.

Descrizione: Salendo la rampa di scala dal civico 30, è il primo appartamento sul ballatoio di sinistra al **piano terzo**, blocco "D" (*allegato n.27 - Repertorio fotografico lotto 17*).

Consistenza abitazione: l'alloggio è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, per una superficie totale netta interna di circa 62 mq e una porzione di 15 mq del ballatoio prospiciente l'ingresso di proprietà esclusiva. Il posto auto è il quarto stallo della fila di sinistra rispetto alla corsia di manovra che si trova a sinistra dell'ingresso all'interrato del blocco "D".

Consistenza posto auto: mq 16.

Confini: l'alloggio confina a nord con il vano scala, tra i blocchi "C" e "D", a sud con il subalterno 38 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (sub 51) e ad est affaccia sulla pubblica via. Mentre il posto auto assegnato al lotto 17 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente i sub 72 e 70, mentre ad est con la corsia di manovra al sub 89 e ad ovest con la rampa dei garage, al sub. 1.

Stato di conservazione: questo appartamento si trova all'ultimo piano del blocco "D", ed è afflitto da tracce di umido sulle pareti e sull'intradosso del solaio (*allegato n.27*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 17: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 17 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70



- superficie utile netta abitazione: mq 62
- balcone e/o ballatoio: mq 15
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 16

Stato di occupazione: l'alloggio è risultato libero.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria catastale.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 17 - Foglio 15 particella 950 subalterno 37 e subalterno 71.

TAB. A.17

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
62	15	0	16

TAB. B.17

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	62	1	62
balconi/ballatoio	15	0,5	7,5
TOTALE			69,5

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.

TAB. C.17

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
69,5	800,00	0,8	44.480,00



TAB. D.17

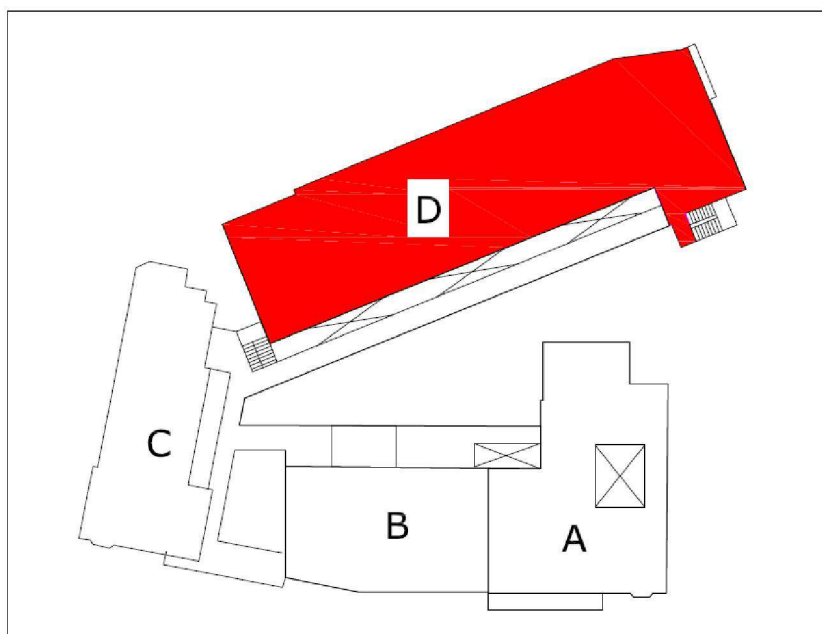
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
16	400,00	0,9	5.760,00

TOTALE 50.240,00

Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DEL LOTTO 17 - fg. 15, p.IIa 950, sub 37 e sub 71
€ 50.200,00 (euro cinquantamila duecento/00)

5.18 - PIANO TERZO BLOCCO "D"



LOTTO 18 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 38**, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita euro 298,25 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 76**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita euro 22,83.
Descrizione: salendo la rampa di scala dal civico 30, è il



secondo appartamento sul ballatoio di sinistra al **piano terzo**, blocco "D". Il posto auto è il secondo della fila di destra rispetto alla corsia di manovra, dopo aver girato a sinistra varcato l'ingresso all'interrato del blocco "D" (*allegato n.28 - Repertorio fotografico lotto 18*).

Consistenza abitazione: l'alloggio è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio, per una superficie netta interna di circa 80 mq e una porzione di 19,5 mq del ballatoio prospiciente l'ingresso di proprietà esclusiva.

Consistenza posto auto: mq 13.

Confini: l'alloggio confina a nord con l'appartamento al sub 37, a sud con l'appartamento al subalterno 39 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (sub 51) e ad est affaccia sulla pubblica via. Mentre il posto auto assegnato al lotto 18 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente i sub 75 e 77, mentre ad ovest con la corsia di manovra al sub 89 e ad est con la pubblica via.

Stato di conservazione: questo appartamento si trova all'ultimo piano del blocco "D", ed è afflitto da tracce di umido sulle pareti e sull'intradosso del solaio (*allegato n.28*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 18: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 18 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 80
- balcone e/o ballatoio: mq 19,5
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 13



Stato di occupazione: l'alloggio è risultato libero.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali risulta una lieve difformità nella realizzazione del muro che separa la cucina dal soggiorno, rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità risulta rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto per rappresentare il reale stato dei luoghi.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 18 - Foglio 15 particella 950 subalterno 38 e subalterno 76.

TAB. A.18

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
80	19,5	0	13

TAB. B.18

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	80	1	80
balconi/ballatoio	19,5	0,5	9,7
TOTALE			89,7

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.



TAB. C.18

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
89,7	800,00	0,8	57.408,00

TAB. D.18

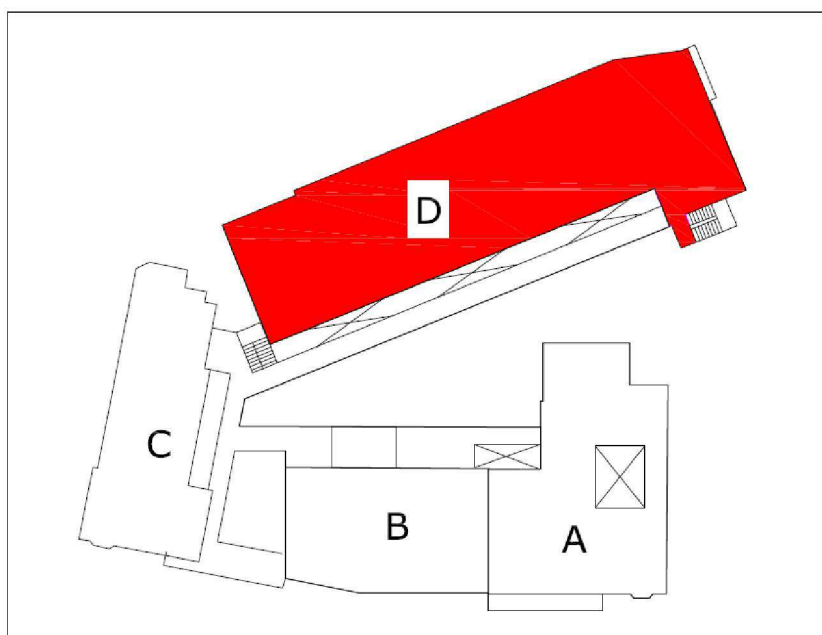
Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
13	400,00	0,9	4.680,00

TOTALE 62.088,00

Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DEL LOTTO 18 - fg. 15, p.IIIa 950, sub 38 e sub 76
€ 62.000,00 (euro sessantaduemila/00)

5.19 - PIANO TERZO BLOCCO "D"



LOTTO 19 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 39**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto



fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 78**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita euro 21,07.

Descrizione: Salendo la rampa di scala dal civico 30, è il terzo appartamento sul ballatoio di sinistra al piano terzo, blocco "D". Il posto auto si trova di fronte all'ingresso dell'interrato del blocco "D" (*allegato n.29 - Repertorio fotografico lotto 19*).

Consistenza abitazione: l'alloggio è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, per una superficie netta interna di circa 68 mq e una porzione di 19,5 mq del ballatoio prospiciente l'ingresso di proprietà esclusiva.

Consistenza posto auto: mq 12.

Confini: l'alloggio confinaa norde a sud rispettivamente con gli appartamenti ai sub 38 e 40 ed è delimitato ad ovest dal ballatoio (sub 51) e ad est affaccia sulla pubblica via. Mentre il posto auto assegnato al lotto 19 confina a nord e a sud con altri posti auto, rispettivamente i sub 77 e 79, mentre ad ovest con la corsia di manovra al sub 89 e ad est con la pubblica via.

Stato di conservazione: Questo appartamento si trova all'ultimo piano del blocco "D", ed è afflitto da tracce di umido sulle pareti e sull'intradosso del solaio (*allegato n.29*).

RILIEVI DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO 19: è stato calcolato che le unità immobiliari comprese nel lotto 19 posseggono le seguenti superfici:

- altezza utile interna abitazione: m 2,70
- superficie utile netta abitazione: mq 68
- balcone e/o ballatoio: mq 19,5
- altezza utile interna seminterrato blocco "D": m 4,70
- posto auto: mq 12



Stato di occupazione: l'alloggio è risultato libero.

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi risulta corrispondente con la planimetria accatastata.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 19 - Foglio 15 particella 950 subalterno 39 e subalterno 78.

TAB. A.19

Abitazione mq	balcone e ballatoio mq	locale tecnico mq	posto auto mq
68	19,5	0	12

TAB. B.19

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
abitazione	68	1	68
balconi/ballatoio	19,5	0,5	9,7
TOTALE			77,7

Stima del valore:

Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,8 all'abitazione e 0,9 al posto auto.

TAB. C.19

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
77,7	800,00	0,8	49.728,00

TAB. D.19

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
12	400,00	0,9	4.320,00

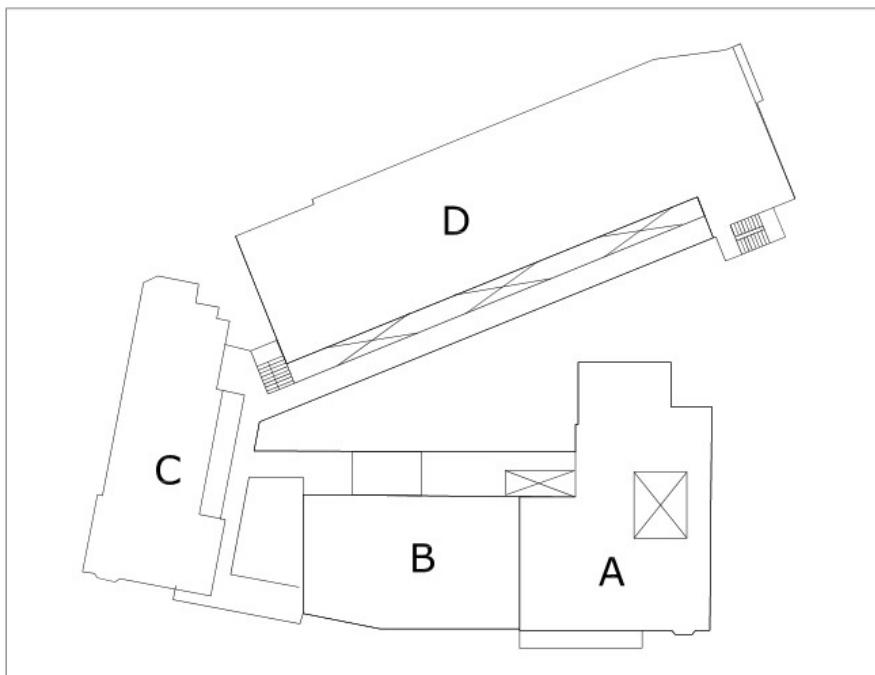
TOTALE 54.048,00



Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DEL LOTTO 19 - fg. 15, p.IIa 950, sub 39 e sub 78
€ 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)

5.20 - LASTRICI SOLARI



Descrizione: trattasi dei lastrici solari dei fabbricati identificati rispettivamente come blocco "A", blocco "C" e blocco "D". I primi due terrazzi non sono accessibili, mentre quello del blocco "D" è raggiungibile dal vano scale posto più a sud. Sono delimitati da muretti d'attico alti poco più di 1 metro, sormontati da una mappetta perimetrale in chianche di Corigliano, e sono interamente pavimentati con le stesse chianche di Corigliano (allegato n.30 - Repertorio fotografico lastrici solari).

Stato di conservazione: tutti e tre i lastrici solari mostrano alcuni segni di degrado, quale discontinuità dei giunti tra le chianche della pavimentazione e lesioni sui muretti d'attico.



(allegato n.30).

Corrispondenza con il progetto approvato: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali lo stato dei luoghi risulta corrispondente con il progetto approvato.

Corrispondenza catastale: in catasto risulta invertita l'indicazione del sub 44 e del sub 45 sia nella visura che nell'elaborato planimetrico.

Criteri di stima: i lastrici solari hanno in genere un mercato molto ristretto, i potenziali acquirenti sono infatti esclusivamente gli inquilini dell'edificio, in particolare quelli che abitano agli ultimi piani. La vendita di tali lastrici dunque potrebbe risultare molto difficile.

Il valore è legato alle potenzialità d'uso del terrazzo: così acquistano rilevanza fattori come la praticabilità, l'accessibilità, le finiture con cui è stato realizzato, la possibilità di realizzare una volumetria residua, la panoramicità, il soleggiamento, la possibilità di privacy, le dimensioni ecc.

Inoltre solo uno dei tre lastrici è raggiungibile dal vano scala, mentre gli altri due non sono collegati agli altri piani.

Infine essi non risultano essere facilmente divisibili ed è quasi nulla la volumetria residua: da un calcolo di verifica effettuato sulle superfici realizzate con il progetto approvato, si evince infatti che la volumetria residua è pari a circa 24 mc, appena sufficienti quindi a realizzare un volume di 8 mq lordi, con una altezza lorda di 3 m.

Per calcolare la superficie commerciale si ritiene congruo moltiplicare la superficie del lastrico solare per un coefficiente ponderale pari a 0,10, mentre il valore al metro quadro



precedentemente individuato di euro 800,00 deve essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,6 per tener conto di tutte le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, delle reali condizioni in cui versano i lastrici solari e l'intero edificio in generale.

Di seguito la suddivisione in tre distinti lotti di vendita per ogni lastrico solare.

LOTTO 20 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 44**, categoria catastale F/5, consistenza mq 237, nessuna rendita.

Consistenza lastrici solari: il lastrico solare di copertura del blocco "C" ha una estensione di mq 237.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 20 - Foglio 15 particella 950 subalterno 44.

TAB. A.20

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
lastrico solare	237	0,1	23,7
TOTALE			23,7

TAB. B.20

Superficie lastrico mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
23,7	800,00	0,5	9.480,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 20 - fg. 15, p.la 950, sub 44
€ 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00)

LOTTO 21 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 45**,



catastale F/5, consistenza mq 191, nessuna rendita.

Consistenza lastrici solari: il lastrico solare che copre il blocco "A" ha una superficie di mq 191.

Vendibilità: lotto unico.

STIMA DEL LOTTO 21 - Foglio 15 particella 950 subalterno 45

TAB. A.20

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
lastrico solare	191	0,1	19,1
TOTALE			19,1

TAB. B.20

Superficie lastrico mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
19,1	800,00	0,5	7.640,00

Pertanto, approssimando il valore per difetto:

VALORE DEL LOTTO 20 - fg. 15, p.la 950, sub 45
€ 7.600,00 (euro settemilaseicento/00)

LOTTO 22 - Composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al **foglio 15 particella 950 subalterno 46**, catastale F/5, consistenza mq 487, nessuna rendita.

Consistenza lastrici solari: il solaio che copre il blocco "D" si estende per mq 487.

Vendibilità: lotto unico

STIMA DEL LOTTO 22 - Foglio 15 particella 950 subalterno 46.

TAB. A.20

Tipologia	superficie netta mq	coeff.	superficie commerciale mq
lastrico solare	487	0,1	48,7
TOTALE			48,7



TAB. B.20

Superficie lastrico mq	valore unitario €/mq	coeff.	valore €
48,7	800,00	0,5	19.480,00

Pertanto, approssimando il valore per eccesso:

VALORE DEL LOTTO 20 - fg. 15, p.lla 950, sub 46
€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)

6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Attraverso un'ispezione ordinaria (*allegato n.8*), le sottoscritte C.T.U. hanno verificato che a carico della

compaiono le seguenti formalità relative agli immobili oggetto della perizia:

- Iscrizione del 03/05/2010 - Registro Particolare n. 3204 Registro Generale n. 16644 - Pubblico Ufficiale Larocca Assunta, repertorio n. 117926/8930 del 26/04/2010; Iscrizione ipoteca volontaria n. repertorio 117926/8930 del 26/04/2010, Registro Generale 16644, Registro Particolare 3204, derivante da 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale €1.650.000,00 a favore della Banca Popolare di Bari, società Cooperativa per Azioni, Sede Bari, contro sede Bari, in virtù di atto notarile pubblico del 26/04/2010: notaio Larocca Assunta, sede Noci (BA)
- Annotazione di Iscrizione – Frazionamento in quota, Registro Generale 20531, Registro Particolare 3059, virtù di atto notarile pubblico del 26/04/2010: notaio



Larocca Assunta, sede Noci (BA); frazionamento del mutuo di €1.650.000,00 ripartito in 16 quote.

- Iscrizione del 15/03/2011 - Registro Particolare n. 1465 Registro Generale n. 9496 - Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A., Repertorio n. 2015/14 del 01/03/2011; Iscrizione ipoteca legale n. repertorio 2015/14 del 01/03/2011, Registro Generale 9496, Registro Particolare 1465, a favore Equitalia Etr S.p.A., sede Cosenza (CS), contro _____, sede Bari, a garanzia della somma € 33.283,21;

Inoltre, non è stato possibile risalire alla quantificazione delle spese e oneri condominiali ancora insoluti e conoscere l'esistenza di formalità e/o vincoli di natura condominiale gravanti sugli immobili oggetto di perizia, perché, pur avendo ripetutamente sollecitato l'attuale amministratore del condominio, dott. _____, ad oggi non risulta pervenuta la documentazione richiesta.

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Resta a carico dell'acquirente del lotto 2 la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto e relative spese, essendo stata rilevata una difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto agli elaborati grafici del progetto approvato e rispetto alla planimetria dell'appartamento presentata al Catasto. La difformità consiste nell'apertura della porta per accedere alla camera da letto direttamente dal



soggiorno e non più dal disimpegno.

Restano a carico degli acquirenti del lotto 6 e del lotto 7 le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia presso il comune di Poggiardo e gli oneri per poter effettuare i lavori edili per sanare l'abuso edilizio consistente in diversa posizione del muro di divisione delle pertinenze esterne tra il subalterno 17 e il subalterno 18.

Resta a carico dell'acquirente del lotto 12 la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto e relative spese, essendo stata rilevata una difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto agli elaborati grafici del progetto approvato e rispetto alla planimetria dell'appartamento presentata al Catasto. La difformità consiste nella diversa ubicazione dell'apertura della cucina dal soggiorno.

Resta a carico dell'acquirente del lotto 14 la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto e relative spese, essendo stata rilevata una difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto agli elaborati grafici del progetto approvato e rispetto alla planimetria dell'appartamento presentata al Catasto. La difformità consiste nella diversa ubicazione dell'apertura della cucina dal soggiorno.

A carico dell'acquirente del lotto 16 restano le spese e gli



oneri per l'aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto dato che il balcone su cui affaccia la camera da letto è stato realizzato più piccolo rispetto al progetto approvato e rispetto alla pianta presentata al Catasto.

Resta a carico dell'acquirente del lotto 18 la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto e relative spese, essendo stata rilevata una difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto agli elaborati grafici del progetto approvato e rispetto alla planimetria dell'appartamento presentata al Catasto. La difformità consiste nella diversa ubicazione dell'apertura della cucina dal soggiorno.

8 - VERIFICA SE GLI IMMOBILI SIANO BENI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA FALLITA

Non risulta che tra i beni periziati ci siano beni strumentali utili all'esercizio dell'impresa fallita.

9 - CONCLUSIONI

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva relativa ai **22** lotti di vendita, specificando la tipologia, la collocazione di piano, lo stato di possesso al momento della stima, la superficie commerciale alla base della stima e il valore:



Lotto n.	tipologia	Piano	Stato di possesso	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima (€)
1.	Appartamento al sub 3	terra	libero	72,5	61.600,00
	posto auto al sub 94	seminterrato		26	
2.	Appartamento al sub 6	terra	libero	61	45.800,00
	posto auto al sub 61	seminterrato		12	
3.	Appartamento al sub 12	primo	occupato	112,3	86.100,00
	posto auto al sub 58	seminterrato		14	
4.	Appartamento al sub 13	primo	libero	67	47.600,00
	posto auto al sub 72	seminterrato		13	
5.	Appartamento al sub 16	primo	occupato	86	59.700,00
	posto auto al sub 73	seminterrato		13	
6.	Appartamento al sub 17	primo	occupato	110	75.500,00
	posto auto al sub 75	seminterrato		14	
7.	Appartamento al sub 18	primo	occupato	94	64.900,00
	posto auto al sub 69	seminterrato		13	
8.	Appartamento al sub 19	primo	occupato	106	72.500,00
	posto auto al sub 77	seminterrato		13	
9.	Appartamento al sub 23	secondo	libero	56	45.000,00
	posto auto al sub 92	seminterrato		13	
10.	Appartamento al sub 25	secondo	libero	112,7	76.800,00
	posto auto al sub 56	seminterrato		13	
11.	Appartamento al sub 29	secondo	occupato	75	52.700,00
	posto auto al sub 74	seminterrato		13	
12.	Appartamento al sub 30	secondo	occupato	91,3	63.500,00
	posto auto al sub 70	seminterrato		14	
13.	Appartamento al sub 31	secondo	occupato	76	53.000,00
	posto auto al sub 79	seminterrato		12	
14.	Appartamento al sub 32	secondo	occupato	91,7	63.400,00
	posto auto al sub 80	seminterrato		13	



15.	Appartamento al sub 33	secondo	occupato	87,5	61.000,00
	posto auto al sub 81	seminterrato		14	
16.	Appartamento al sub 34	terzo	libero	62,6	44.400,00
	posto auto al sub 90	seminterrato		12	
17.	Appartamento al sub 37	terzo	libero	69,5	50.200,00
	posto auto al sub 71	seminterrato		16	
18.	Appartamento al sub 38	terzo	libero	89,7	62.000,00
	posto auto al sub 76	seminterrato		13	
19.	Appartamento al sub 39	terzo	libero	77,7	54.000,00
	posto auto al sub 78	seminterrato		12	
20.	Lastrico solare al sub 44	terzo	libero	237	9.500,00
21.	Lastrico solare al sub 45	quarto	libero	191	7.600,00
22.	Lastrico solare al sub 46	quarto	libero	487	19.500,00

Le sottoscritte, con la presente relazione, ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatogli dal G.D., restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, lì, 23 novembre '15

I C.T.U.

Firmato digitalmente da

**ANTONELLA
BRESCIA**

Firmato da
Dormio
Patrizia

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Sezione Fallimenti

VERBALE DI GIURAMENTO E DI DEPOSITO PERIZIA

Cron n° _____

Fallimento: AEDILIA COSTRUZIONI S.p.A. n° 144/13 r.f.

L'anno 2015 il giorno 4 del mese di dicembre nel Tribunale di Bari, innanzi a noi
Dr. LENORI VALENTINO Giudice Delegato al fallimento suindicato, assistito dal
Cancelliere sottoscritto, è comparso il Sign. ING. BRESCIA ANTONELLA
ARCH. DORMIO PATRIZIA

il quale chiede di depositare la relazione di consulenza tecnica che precede.

Dopo le ammonizioni di legge, invitiamo il consulente a prestare il giuramento di rito,
ed egli, stando in piedi ed a capo scoperto, vi adempie ripetendo la formula:

**GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI
AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA
VERITA'.**

Dichiaro di ~~essere~~/non essere Pubblico Dipendente ai sensi della Circolare del Ministero
della Funzione Pubblica, 11/93 Prot. 11817 presso l'Amministrazione _____
con qualifica di _____

Dopo di che il CTU deposita la relazione di consulenza.

L.C.S.

Antonella Brescia

Il Cancelliere C1

Il Giudice Delegato

Allegati:

1. Nomina C.T.U.
2. comunicazioni
3. titolo di proprietà
4. titoli edilizi
5. certificato di agibilità
6. certificato di destinazione urbanistica
7. documentazione catastale
8. ispezioni ipotecarie
9. repertorio fotografico generale
10. dati OMI
11. repertorio fotografico lotto 1
12. repertorio fotografico lotto 2
13. repertorio fotografico lotto 3
14. repertorio fotografico lotto 4
15. repertorio fotografico lotto 5
16. repertorio fotografico lotto 6
17. repertorio fotografico lotto 7
18. repertorio fotografico lotto 8
19. repertorio fotografico lotto 9
20. repertorio fotografico lotto 10
21. repertorio fotografico lotto 11
22. repertorio fotografico lotto 12
23. repertorio fotografico lotto 13
24. repertorio fotografico lotto 14
25. repertorio fotografico lotto 15
26. repertorio fotografico lotto 16
27. repertorio fotografico lotto 17
28. repertorio fotografico lotto 18
29. repertorio fotografico lotto 19
30. repertorio fotografico lastrici solari

