

TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dr. Stefano M. Sales

Curatore Avv. Manuela Mazzara

Fallimento "--- Omissis ---" n.03/2021 R.G.

Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto ing. Domenico Saracino, iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi con posizione n. 347 e nell'Albo dei consulenti presso il Tribunale di Brindisi con posizione n. 529, in qualità di perito stimatore nominato dall'Ill.mo G.D. Dott. Stefano M. Sales, in data 12.04.2021, si è recato in Ostuni (Br), all'interno del comprensorio della zona artigianale/industriale di Ostuni, alla Contrada San Lorenzo, presso il locale ubicato su traversa di via dell'Edilizia, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 89, particella 662, subalterno 21, cat. C/3, dopo aver reperito i dati catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Nella circostanza, alla presenza del Curatore, avv. Manuela Mazzara, ha proceduto ad effettuare, con la collaborazione di ausiliario di fiducia, per una esaustiva cognizione della consistenza dell'immobile oggetto di stima, un rilievo dimensionale e fotografico dell'immobile.

Nella circostanza ha rilevato le caratteristiche costruttive e l'impiego dei materiali utilizzati per la realizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di manutenzione e di conservazione del bene.

Di seguito ha proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sull'immobile.

Le ulteriori verifiche hanno riguardato un accertamento di legittimità edilizia ed urbanistica attraverso l'esame di rispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'ultimo elaborato di progetto approvato; di

seguito è stata effettuata altresì una verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi e le piante catastali.

Ai fini della stima, per poter inserire i beni di cui trattasi nella più idonea sezione della scala di valori di comparazione con beni simili, in forma ovviamente indicativa e non esaustiva, sono stati ricercati i valori OMI forniti dall' Agenzia delle Entrate; successivamente è risultato necessario esaminare alcuni aspetti d' incremento e di decremento della valutazione in base alle caratteristiche peculiari dell'immobile riscontrate in sito.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena proprietà del locale artigianale al piano terra ed ammezzato in Ostuni alla contrada San Lorenzo.

L'immobile è ubicato all'interno del comprensorio della zona artigianale/ industriale SISRI di Ostuni, in contrada San Lorenzo e si raggiunge da una traversa di via dell'Edilizia.

All'interno di detta zona SISRI, in prossimità della città ed a circa 5 km di distanza dalla costa, e più precisamente a nord di Ostuni e ad ovest della SP 20, si rileva la presenza di numerosi capannoni e di molteplici fabbricati destinati ad attività artigianali/industriali e ad attività commerciali.

Dal sito in cui è ubicato il bene, è facilmente raggiungibile sia la viabilità interna che quella esterna alla città.

Il locale artigianale fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra di cui fanno parte ulteriori unità immobiliari con accesso dalla medesima strada consortile pubblica.

Il lotto di terreno di cui fa parte l'immobile in esame è dotato di recinzione e di accesso sia carrabile del tipo scorrevole, provvisto di automatismo di apertura e sia di accesso pedonale.

La superficie esterna risulta comune ad un'altra unità immobiliare adibita a deposito, di modesta superficie, intestata a --- Omissis ---, esclusa dalla presente procedura.

L'immobile confina a Nord con viabilità di accesso, ad Est con proprietà --- Omissis --- (sub. 20) e con proprietà --- Omissis --- (sub. 19), a Sud con proprietà --- Omissis --- (sub. 15) e ad Ovest con piazzale comune (sub. 14), salvo altri.

Si riporta l'ortofoto della zona in cui è ubicato il bene.



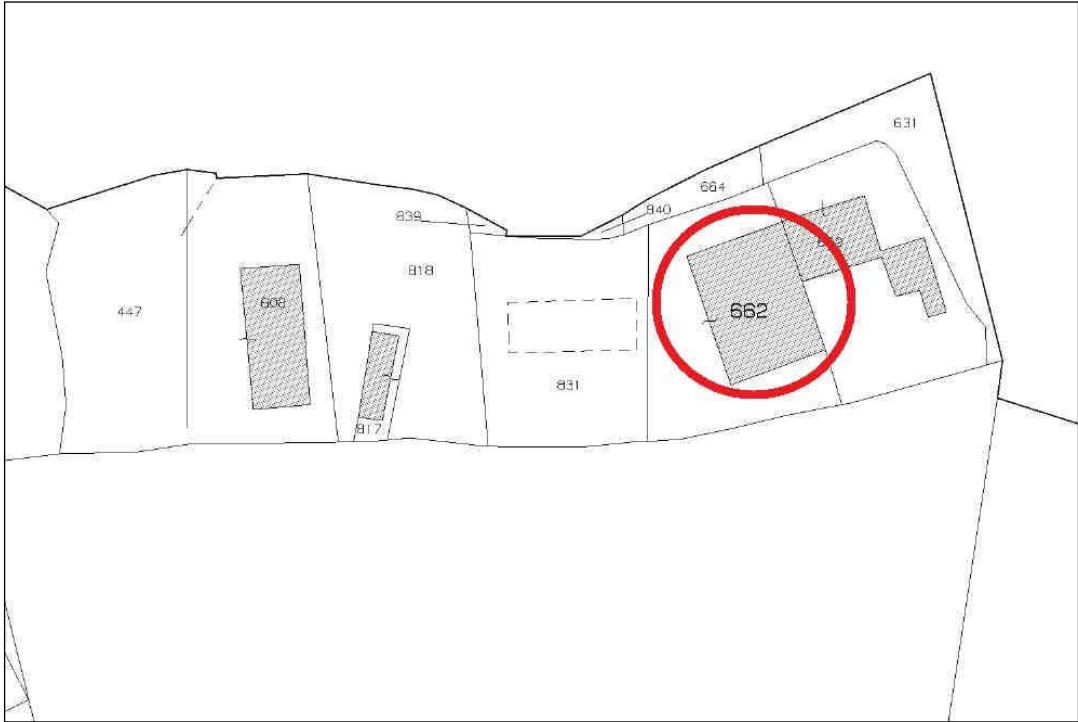
Ortofoto - Ostuni zona industriale

Identificazione catastale

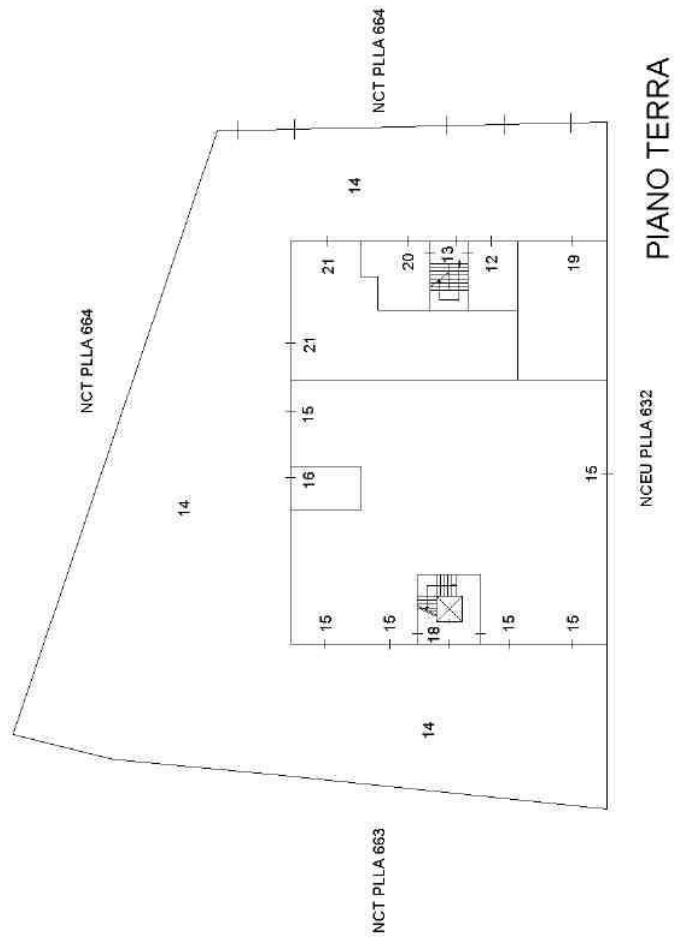
Il locale artigianale è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ostuni al foglio 89 , particella 662 , sub. 21 , cat. C/ 3 , cl. 8 , cons. 146 mq, sup. cat. 165 mq, rendita € 625,84; contrada San Lorenzo snc, p.T-1; intestato a --- OMISSIS --- con sede in Ostuni, P.IVA --- Omissis ---.

Per completezza si voglia far riferimento alla seguente documentazione:

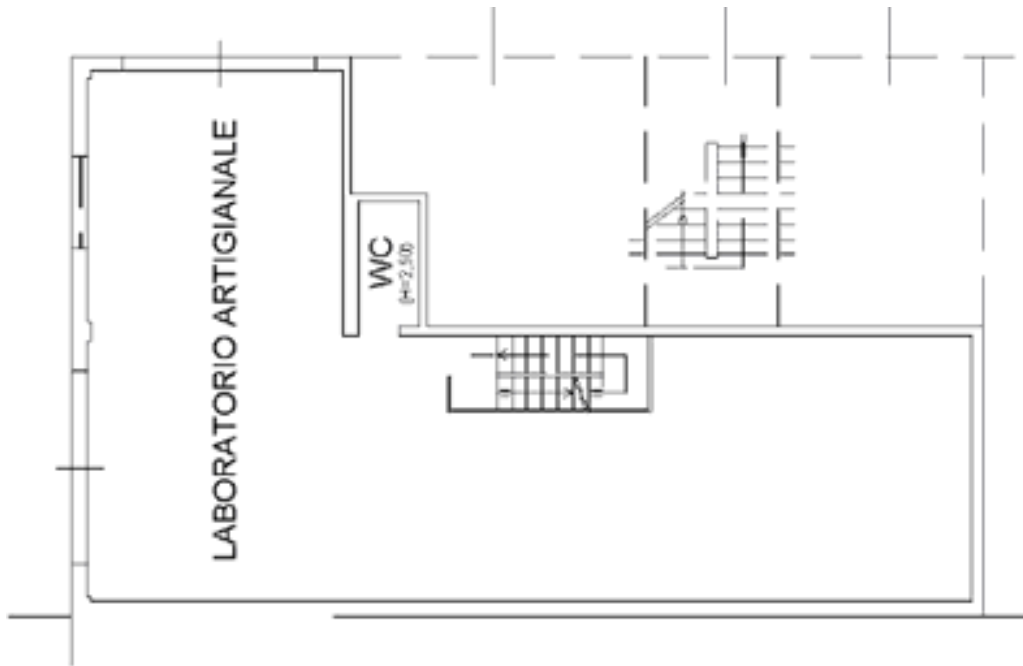
- pianta catastale allegata con il n. 01;
- visura catastale allegata con il n. 02;
- elaborato planimetrico allegato con il n. 03;
- estratto di mappa allegato con il n. 04.



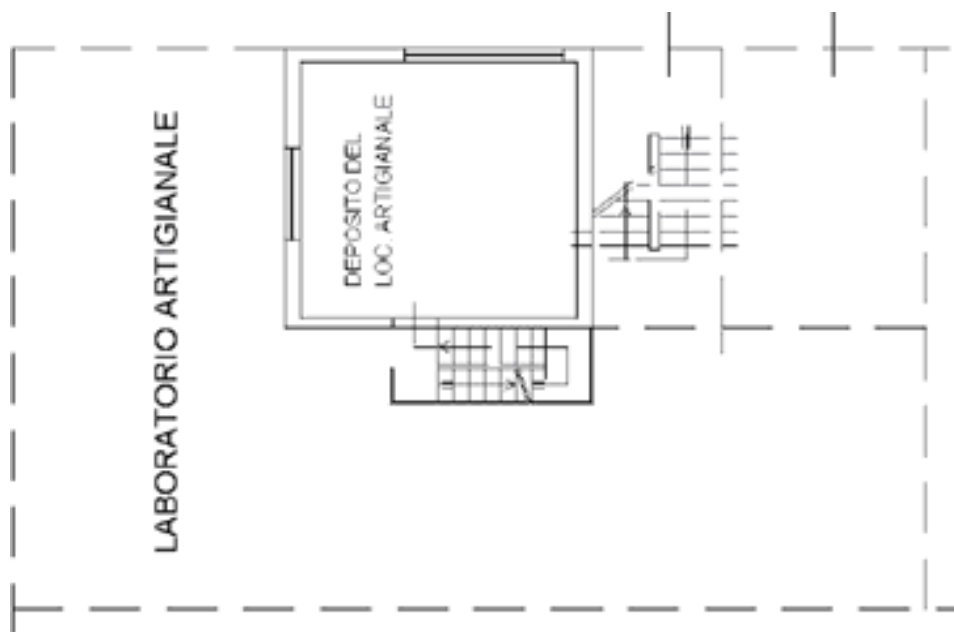
Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Elaborato planimetrico piano terra



Planimetria catastale - piano terra



Planimetria catastale - piano ammezzato

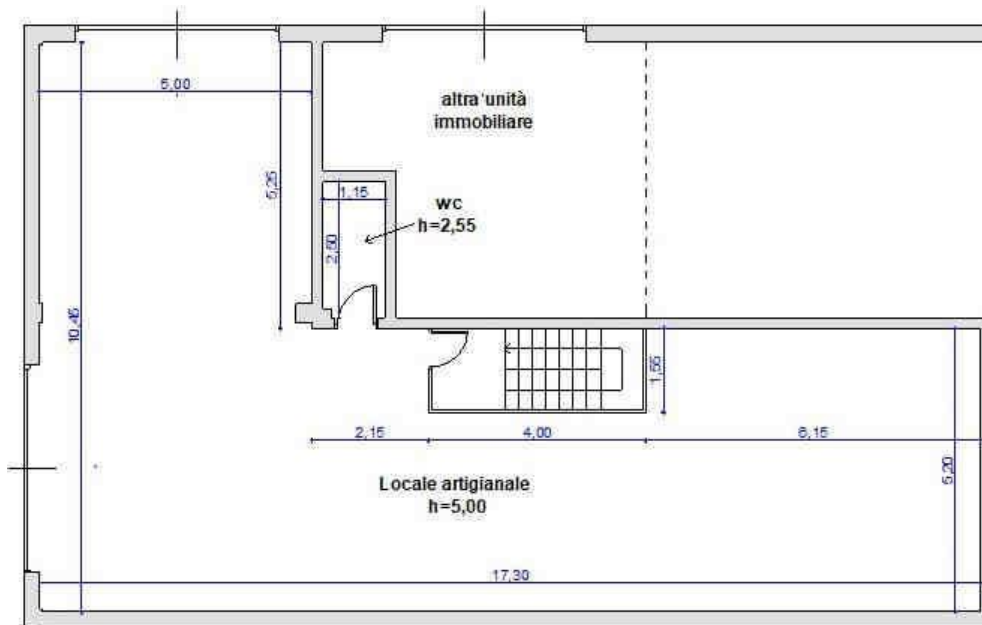
L'attuale identificazione catastale consegue alla pratica di variazione per divisione, diversa distribuzione e cambio d'uso del 24.04.2020 prot. n. BR 0020394 , con cui veniva soppresso il subalterno 11 e venivano costituiti i subalterni 19, 20 e 21.

Come si è detto il sub. 21 è il subalterno che identifica l'immobile oggetto di stima.

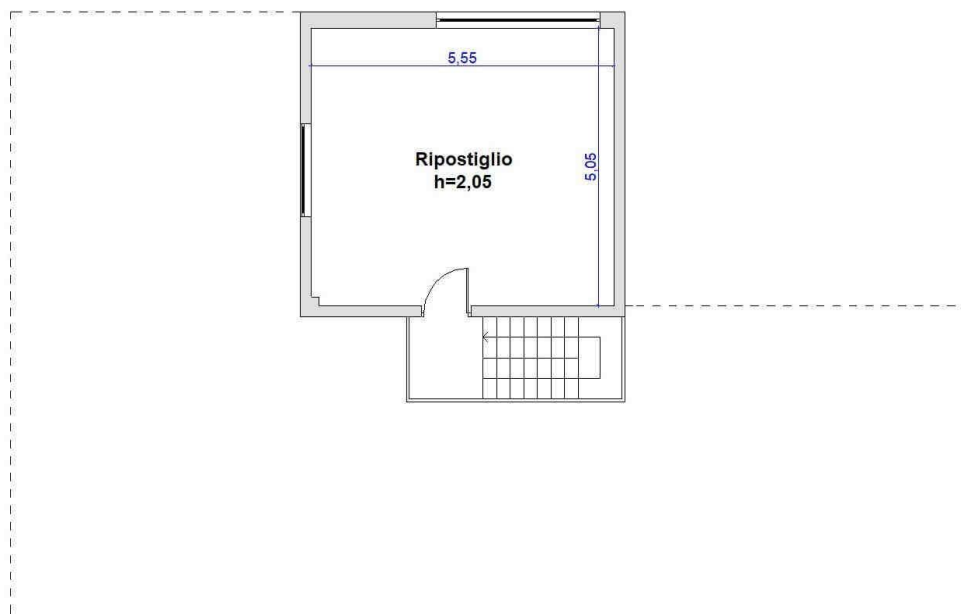
REGOLARITÀ CATASTALE

Si segnala che l'altezza utile del piano ammezzato destinato a deposito, riportata nella planimetria catastale pari a mt. 2,40, non corrisponde a quella rilevata nel corso delle operazioni peritali, pari a mt. 2,05; salvo questa difformità, la pianta catastale corrisponde alla pianta di rilievo.

Si riportano di seguito le planimetrie di rilievo che verranno comunque accluse alla relazione in scala 1: 100 (v. allegato n.5).



Piano terra



Piano ammezzato

Planimetrie di rilievo

ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

iscrizioni ipotecarie (v. allegato n.06):

- ISCRIZIONE del 27 / 05 / 2009 – Registro Particolare 1610 Registro Generale 9833 - Pubblico Ufficiale Del Genio Felice Repertorio 36167 / 9490 del 22 / 05 / 2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Bancapulia s. p. a., (oggi Intesa San Paolo); con annotazione n. 3049 del 17.11.2009 per erogazione a saldo;

Va evidenziato che detta ipoteca veniva iscritta sull' immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ostuni al foglio 89 , p. l la 662 , sub. 11 ; detto subalterno è stato poi frazionato nei subalterni 19, 20 e 21.

Si fa rilevare che il subalterno che identifica il locale oggetto di perizia è il n.21. Con "atto di transazione con autentica di firme" per notaio Errico Stefania di Ostuni del 13.05.2020 rep. n.15269, racc. n.11770, registrato ad Ostuni il 27.05.2020 al n.1657 e trascritto a Brindisi in data 01.06.2020 ai nn. 7080/ 5194, il sig. --- Omissis --- quale titolare della omonima impresa individuale, cedeva alla --- Omissis --- il subalterno 21.

In detto atto il sig. --- Omissis --- dichiarava e garantiva che " il relativo debito era stato estinto oltre il quinto e pertanto si obbligava a propria cura e spese a procedere alla restrizione ipotecaria ex art. 39 T.U.B., liberando l'immobile nel più breve tempo possibile".

Va segnalato che la predetta restrizione di ipoteca ad oggi non risulta effettuata.

trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 26 / 03 / 2021 – Registro Particolare 4211 Registro Generale 5348 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 4 del 04 / 03 / 2021 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Attualmente il locale artigianale non risulta locato.

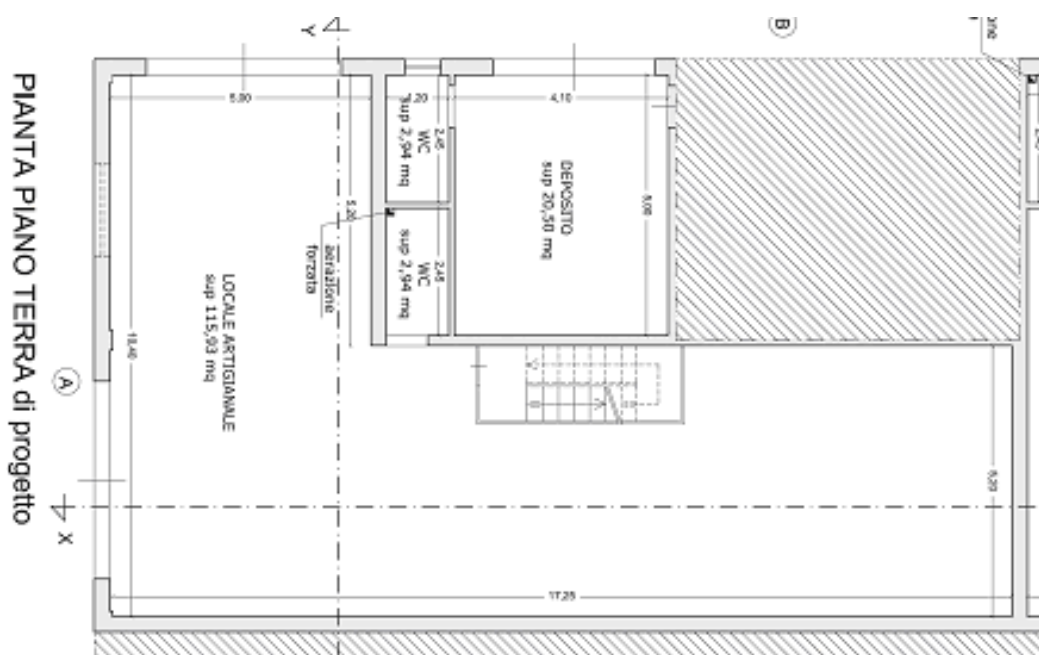
Va segnalato che nel corso dei sopralluoghi si è accertato che all'interno del locale sono presenti arredi, apparecchiature, attrezzature e materiali

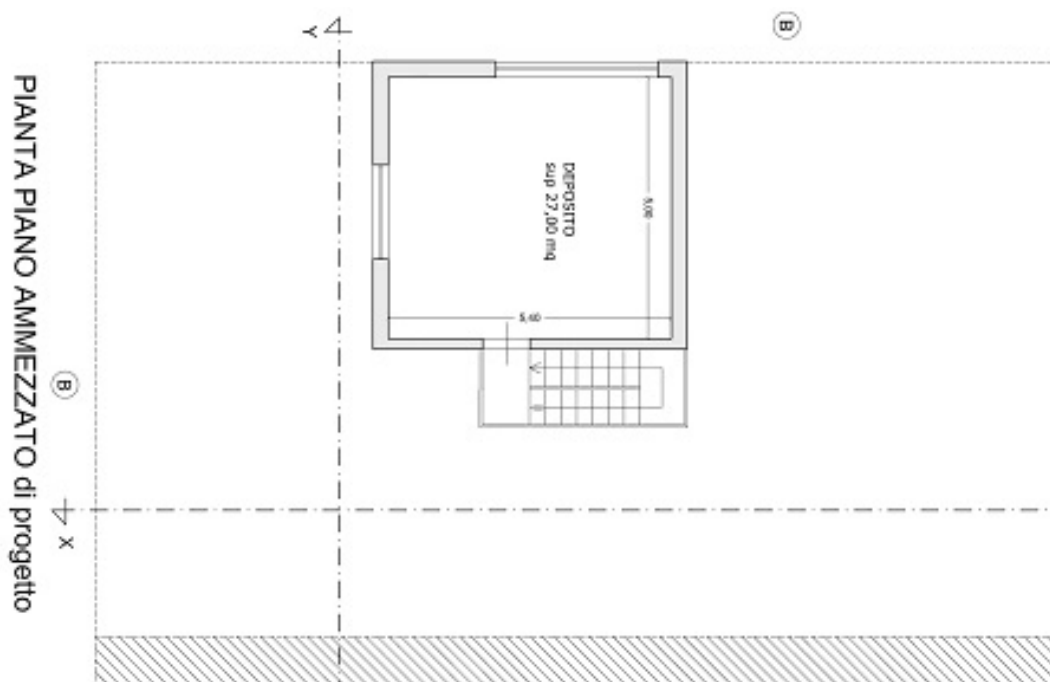
ricadenti nell'attivo fallimentare che saranno oggetto di vendita separata rispetto al medesimo locale.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il fabbricato di cui fa parte il locale risulta realizzato a seguito del ri-
lascio del Permesso di Costruire n.106/2006 del 19.06.2006 (v. allegato n.
7) e di successiva variante assentita con Permesso di Costruire n.
106 / 2006 VAR del 06 . 05 . 2009 , a seguito del r i lascio del parere espresso
dall' UTC in data 23 . 04 . 2009 , dei pareri favorevoli espressi dal Consorzio
S. I. S. R. I. n. 04 del 23 . 01 . 2009 e della ASL BR/ 1 Dipartimento di
Prevenzione in data 06 . 04 . 2009 e del successivo parere ASL di Ostuni in
data 16.10.2009. (v. allegato n.8).

Visto il certificato di collaudo depositato al Genio Civile di Brindisi in data
14.08.09 n. pratica 58964, vista l'autorizzazione allo scarico rilasciata
dall'Ufficio Ecologia del Comune di Ostuni in data 25.11.2009, viste le
certificazioni di conformità rilasciate con riferimento agli impianti, veniva
rilasciato certificato di agibilità n.2019-A-124 del 21.12.2009 (v. allegato n.9).
Con riferimento al locale risulta presentata inoltre CILA n. 76 del
13 . 03 . 2020 (v. allegato n. 10) avente ad oggetto il frazionamento del
locale in n.3 locali (v. stralcio progetto allegato con il n.11)





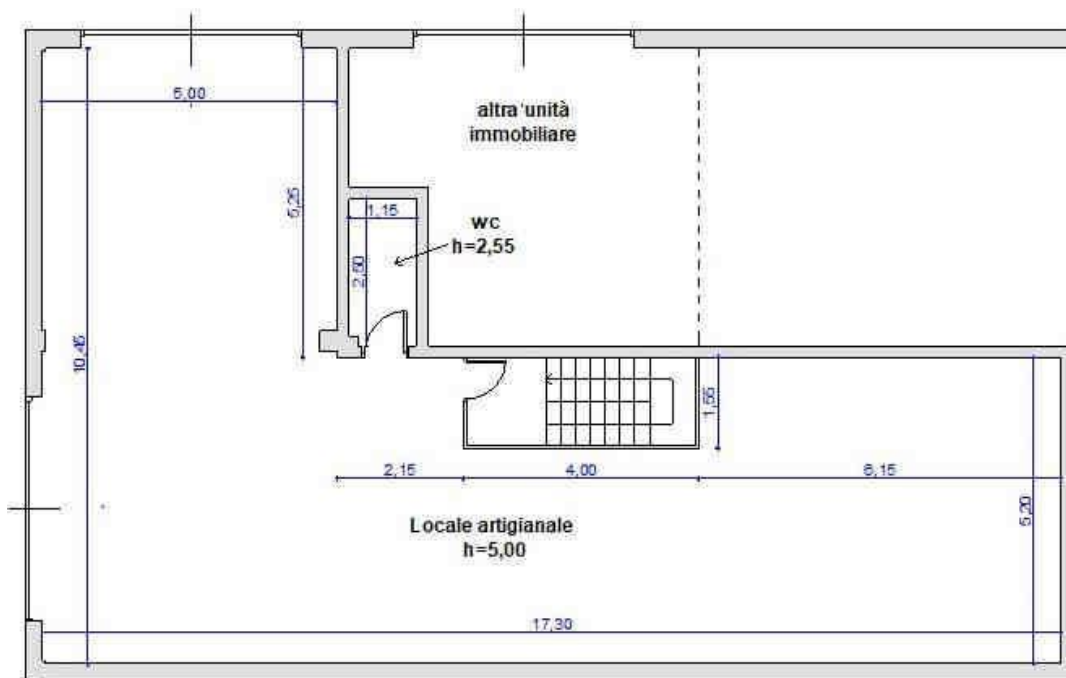
Stralci CILA n.76 del 13.03.2020

Alla presentazione della CILA faceva seguito assenso di conformità dal SUET del Comune di Ostuni con nota prot. n.18594 del 07.4.2020 (v. allegato n.12).

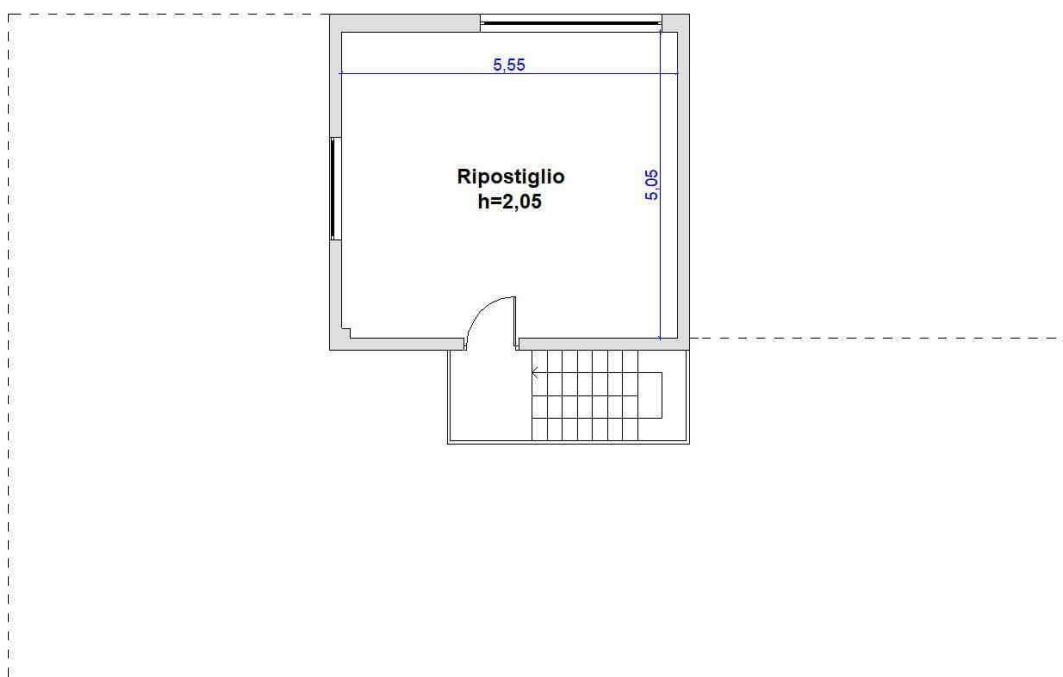
Da una verifica di rispondenza tra la situazione riportata nell'elaborato di progetto allegato alla CILA n. 76/2020 del 13.03.2020 e lo stato dei luoghi si rileva che nel progetto non veniva riportata l'altezza del piano ammezzato.

Nel corso del sopralluogo si è verificata un'altezza utile del piano ammezzato pari a mt 2,05, che risulta in contrasto con le normative vigenti che stabiliscono un'altezza minima per i depositi pari a mt 2,40.

Il piano ammezzato va pertanto inteso come ripostiglio e sicuramente non può essere adibito a vano abitabile come riscontrato nel corso delle verifiche in sito.



Piano terra



Piano ammezzato

Planimetrie di rilievo

PROVENIENZA

Il bene individuato in Catasto al fg 89, p.lla 662 sub 21, è pervenuto alla --- Omissis --- con atto di transazione tra il sig. --- Omissis --- nato ad Ostuni il --- Omissis ---, quale titolare della omonima impresa individuale, ed il sig. --- Omissis ---, quale procuratore speciale della --- Omissis ---, con

autentica di firme per notaio Errico Stefania di Ostuni del 13.05.2020 rep. n.15269, racc. n.11770, registrato ad Ostuni il 27.05.2020 al n.1657 e trascritto a Brindisi in data 01.06.2020 ai nn. 7080/5194 (v. allegato n.13).

L'immobile individuato nell'originaria consistenza in Catasto al fg 89, p.IIIa 662 sub 11, (successivamente frazionato in sub 19, sub 20 e sub 21) era pervenuto al sig. --- Omissis --- nato ad Ostuni il --- Omissis ---, quale titolare della ditta individuale "--- OMISSIS ---T di --- Omissis ---" per averlo acquistato dal sig. --- Omissis --- con atto per Notaio Felice del Genio di Ostuni in data 22.05.2009, rep. n.36166, racc. n.9489 (v. allegato n.14).

Il suolo su cui era stato realizzato l'immobile era pervenuto al sig. --- Omissis --- per atto di divisione per notaio Cosimo Mario Dello Preite di Ostuni del 24.07.1975 registrato ad Ostuni il 13.08.1975 al n. 2348 e trascritto a Brindisi il 18.08.1975 ai nn. 8781/8255.

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE.

Il locale fa parte di una porzione del compendio immobiliare sito in una traversa di via dell'Industria al piano terra e primo, originariamente acquistata al "rustico" dal sig. --- Omissis --- nato ad Ostuni il --- Omissis --- ; l'immobile di cui trattasi partecipa con le ulteriori unità immobiliari alle spese comuni di gestione e di manutenzione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano procedure esecutive gravanti sul bene, oltre la procedura in esame.
- Non ricade il caso di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.
- Esistono i vincoli della zona industriale, anche di destinazione a parcheggio;
- Vi è comunione nell'uso della superficie esterna con altra unità immobiliare adibita a deposito che è esclusa dalla presente procedura.
- Regolarizzazione per difformità urbanistico-edilizie e difformità catastali (con riferimento al piano ammezzato) a carico dell'acquirente; si fa presente che verrà detratto dal valore di mercato l'importo di € 3.000,00.

DESCRIZIONE DEL LOCALE ARTIGIANALE

Il locale artigianale al p. terra ed ammezzato, è ubicato nella zona industriale di Ostuni, alla contrada San Lorenzo e si raggiunge da una traversa di via dell' Edilizia; la zona è dotata delle infrastrutture e dei servizi tipici delle zone industriali/artigianali.

Fa parte di un fabbricato elevato a due piani fuori terra di sobrio aspetto architettonico (v. foto allegata).

Detto fabbricato presenta struttura portante in c. a. con orizzontamenti costituiti da solai piani in latero-cemento.

Dopo aver superato un cancello scorrevole in metallo dotato di meccanismo di apertura automatica, si raggiunge un'area scoperta che risulta comune sia al locale di cui trattasi e sia ad un attiguo locale depositato al p. terra della superficie catastale di mq 30 (escluso quest'ultimo dalla presente perizia estimativa).

Alla predetta area scoperta si accede anche attraverso un accesso pedonale dotato di cancello in metallo.

La superficie esterna presenta configurazione pressoché ad " L", con trattamento di finitura in cemento del tipo industriale.



Prospetto del locale artigianale

Il locale artigianale oggetto di stima presenta n.2 accessi carrabili protetti da serrande in metallo del tipo avvolgibile dotate di automatismo ed è composto al piano terra da un ampio vano con configurazione planimetria ad "L" e da un piccolo wc.

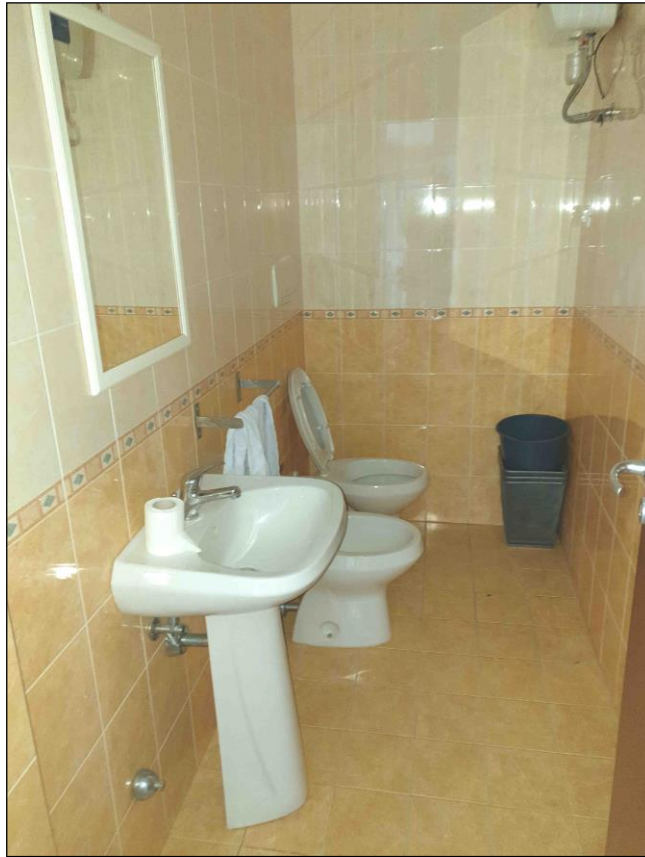


Presenza di un ulivo su superficie esterna comune all'attiguo locale deposito



prospetto est - superficie scoperta e cancello scorrevole dotato di automatismo comune

vista serranda su prospetto ovest



servizio igienico

Il locale, in corrispondenza del vano principale presenta altezza utile interna pari a mt. 4,95, all'interno del wc l'altezza risulta pari a 2,55 mt ed il ripostiglio al piano ammezzato presenta altezza utile pari a mt 2,05

All'interno del locale si rileva una scala in metallo che consente di raggiungere il locale deposito al piano ammezzato con h utile pari a mt 2,05. La scala di collegamento tra piano terra ed ammezzato è in metallo ed è divisa dal locale con un infisso in metallo e vetri opacizzati.



vano scala che conduce all'ammezzato

Va segnalato che il locale ammezzato, in forma del tutto anomala, può ricevere luce ed aria dall'esterno, attraverso un infisso in alluminio del tipo scorrevole soltanto se risulta sollevata la serranda del tipo avvolgibile che protegge l'ingresso al sottostante locale deposito al piano terra, che non fa parte della presente procedura.

Per rendere autonoma l'apertura della serranda del sottostante locale è necessario effettuare una modifica dell'infisso



Ripostiglio al piano ammezzato (non può esser adibito a vani abitabili)

I ripostiglio al piano ammezzato è dotato di un altro infisso in alluminio del tipo scorrevole che prospetta sul locale artigianale.

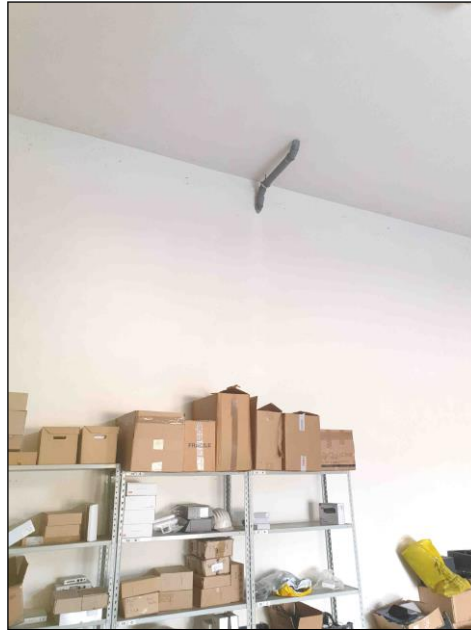
La pavimentazione all'interno del locale artigianale è in cemento del tipo industriale mentre all'interno del deposito e del wc è in grès; il rivestimento del wc è realizzato con piastrelle in ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i sanitari del wc sono in vitreo-china. La porta del deposito è in legno tamburato, gli accessi al locale sono protetti da serrande in metallo del tipo avvolgibile.

Si è rilevata la presenza di impianto idrico-fognante, di impianto elettrico e di impianto di illuminazione.

In corrispondenza dell'intradosso del solaio del locale artigianale si rileva la presenza di tubazioni a servizio dell'unità immobiliare sovrastante.





Si rileva altresì la presenza di impianti rimovibili, quale l'impianto di condizionamento e l'impianto antintrusione.

Avendo evitato saggi distruttivi o semidistruttivi, non è stato possibile accertare la conformità di ogni impianto alle normative vigenti.

In corrispondenza della parete sud del locale artigianale si rileva una zona con evidenti fenomeni di infiltrazione che ha causato il degrado degli intonaci.

Si è appreso nel corso del sopralluogo che erano stati effettuati di recente lavori di sistemazione di un giunto strutturale.



Distinta delle superfici utili

Locale artigianale	mq	110,00
Scala	mq	5,85
wc	mq	2,87
Ripostiglio p.amm.	mq	28,03

Superficie lorda commerciale

Sulla base dei rilievi dimensionali svolti in sito, si è potuto procedere alla determinazione della superficie commerciale, utilizzando le indicazioni dell' Allegato n. 2 del manuale della Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il locale sviluppa una superficie lorda al piano terra di mq 132 ed al piano ammezzato di mq 32.

Locale p.t.	mq 132 x 1,00 =	mq 132,00
Ripostiglio p.amm.	mq 32 x 0,50 =	<u>mq 16,00</u>
Totale superficie commerciale		mq 148,00

VALUTAZIONE DEL BENE

Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del locale, si ritiene essenziale far precedere la stima da alcune brevi considerazioni che hanno lo scopo di indicare i criteri adottati e gli elementi tecnici presi a riferimento. Si ritiene infatti opportuno far presente che il valore di mercato è stato individuato attraverso un raffronto comparativo di stima.

Va precisato che non è stato possibile assumere in maniera perfettamente identica le indicazioni relative a beni similari presi a confronto, sia pure attraverso una media di valori, sia per motivazioni connesse a fattori intrinseci che a fattori estrinseci agli stessi beni; salvo casi rarissimi, risulta infatti remota la possibilità di una coincidenza dei valori dei beni presi a confronto, sia per le caratteristiche proprie di ogni bene (configurazione, fronti stradali, ubicazione, dotazione impianti, luminosità, caratteristiche costruttive, distribuzione dei vani, grado di finitura, ecc.) sia per un insieme

di fattori esterni (infrastrutture urbanistiche, vicinanze ad arterie stradali, tipologia edilizia mediamente riscontrata nella zona, ecc.).

Per poter inserire i beni di cui trattasi nella più idonea sezione della scala di valori, i criteri valutativi hanno tenuto parzialmente conto, anche di alcuni aspetti d' incremento e di decremento e si sono informati ai seguenti elementi riscontrati in sito ed in particolare:

- all' ubicazione; (va segnalato che il bene è ubicato nella zona industriale/ artigianale di Ostuni, in una zona in cui il mercato immobiliare è stato gravato dalla crisi dovuta alla recente situazione pandemica);
- alle opere di urbanizzazione esistenti, alla distanza dalle principali arterie stradali (quale aspetto positivo va rilevato che il bene è ubicato in una zona dotata dei servizi e delle infrastrutture tipiche delle zone artigianali);
- all' estensione, alla configurazione planimetrica ed alla distribuzione interna dei vani, che appaiono razionali;
- alle condizioni generali di manutenzione che sono da ritenersi normali;
- al grado ed alla qualità dei materiali e delle finiture che sono da ritenersi nell'ordinarietà;
- alla dotazione di superficie esterna e alla doppia entrata al locale.

In particolare sono stati acquisiti i seguenti dati:

valori OMI forniti dall'Agenzia del Territorio che per i locali artigianali variano da min. €/mq 350,00 - max €/mq 400,00 (v. allegato n. 15).

Si ritiene opportuno premettere che la stima impostata sulla base dei valori OMI, riferita ai dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, come è noto, è da ritenersi indicativa e pertanto non esaustiva, dovendo ritenere più attendibile il valore di mercato reale all'attualità, determinato con riferimento alle indagini effettuate in funzione di molteplici e specifici parametri, quali l' ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico e le oscillazioni del mercato immobiliare locale, lo stato di manutenzione, le caratteristiche costruttive, la dotazione di impianti, ecc.

Ai fini della stima, considerati gli aspetti positivi che consentono di apportare una maggiorazione al valore di mercato e gli aspetti che conducono ad una decurtazione del valore di mercato, si assume un valore pari ad €/mq 700,00.

Stima sintetico - comparativa

Tenuto conto di quanto accertato nel corso delle operazioni peritali e di quanto in precedenza indicato in relazione alle caratteristiche costruttive, allo stato d'uso e di manutenzione, si attribuisce al locale artigianale il seguente valore di mercato:

$$\text{mq } 148,00 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 103.600,00$$

Con riferimento alla superficie esterna di circa mq 190, varilevato che detta superficie risulta comune ad un'altra unità immobiliare destinata a deposito (esclusa quest'ultima dalla presente valutazione).

Si determina un valore unitario della superficie recintata, dotata di pavimentazione del tipo industriale, di cancello carrabile dotato di automatismo, di cancello pedonale, ecc. pari ad €/mq 200,00.

$$\text{mq } 190 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 38.000,00$$

Considerato l'uso comune e tenuto conto delle superfici e delle destinazioni d'uso delle due unità immobiliari che possono accedere nella predetta area esterna, si attribuisce al bene oggetto di stima l'85% del predetto valore.

$$\text{€ } 38.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 32.300,00$$

$$\text{€ } 103.600,00 + \text{€ } 32.300,00 = \text{€ } 135.900,00$$

Stima analitica

Si ritiene di effettuare, per verifica della valutazione effettuata con il criterio sintetico comparativo, la stima analitica basata sul criterio della capitalizzazione dei redditi al netto di tutti gli oneri, spese varie, tributi, tasse, spese di amministrazione, di manutenzione straordinaria, etc. a carico del proprietario ricavabili in condizioni di ordinarietà, in base alla formula classica dell'Estimo $V = Bf/i$; dove "Bf" rappresenta il canone di

locazione annuo che si assume pari al reddito lordo annuo al netto dei predetti oneri e spese che si assumono pari al 30 %; " i " rappresenta il saggio di capitalizzazione riferito alla zona in esame ed alle caratteristiche del mercato locale, con riferimento alle caratteristiche del locale che si assume pari al 3%.

Avremo pertanto che il valore sarà dato da:

$$\text{reddito netto} = \text{€}/\text{mese } 500,00 \times 12 \times 0,70 = \text{€ } 4.200,00$$

$$V = \text{€ } 4.200,00 / 0,03 = \text{€ } 140.000,00$$

Si può rilevare che il risultato ottenuto con la stima sintetica non si discosta sostanzialmente da quello ottenuto con la stima analitica.

Mediando i due valori si ottiene:

$$(\text{€ } 135.900,00 + \text{€ } 140.000,00) \times \frac{1}{2} = \text{€ } 137.950,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima

A questo importo vanno detratti gli oneri e le spese tutte, compreso diritti, spese tecniche (compreso accessori) ed ogni ulteriore onere, che l'acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale del r ipostiglio al piano ammezzato, impropriamente accatastato come deposito di altezza pari a mt 2,40, mentre l'altezza verificata in sito risulta pari a mt 2,05.

Si ritiene di detrarre, dall'importo di cui sopra, l'importo di € 3.000,00.

Valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione

$$\text{€ } 137.950,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 134.950,00$$

che si arrotondano in **€ 135.000,00**

Prezzo base d'asta ridotto del 15%

$$\text{€ } 135.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 114.750,00.$$

(diconsi euro centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)

Brindisi, 01.06.2021

Dott. Ing. Domenico Saracino

- All. n.1) Pianta catastale;
- All. n.2) Visura catastale;
- All. n.3) Elaborato planimetrico;
- All. n.4) Estratto di mappa;
- All. n.5) Planimetria di rilievo;
- All. n.6) Visure ipotecarie;
- All. n.7) Permesso di Costruire n.106/2006 del 19.06.2006;
- All. n.8) Permesso di Costruire n.106/2006 VAR del 06.05.2009 e stralcio della situazione di progetto assentita;
- All. n.9) Certificato di agibilità n.2019-A-124 del 21.12.2009;
- All. n.10) CILA n.76 del 13.03.2020;
- All. n.11) Tavola n.2 allegata alla CILA con piante, prospetti e sezioni;
- All. n.12) Nota prot. n.18594 del 07.4.2020 del SUET del Comune di Ostuni con cui veniva comunicata la conformità della CILA;
- All. n.13) Atto di transazione, con autentiche di firme per notaio Errico Stefania di Ostuni del 13.05.2020 rep. n. 15269, racc. n. 11770, registrato ad Ostuni il 27.05.2020 al n.1657 e trascritto a Brindisi in data 01.06.2020 ai nn. 7080/5194;
- All. n.14) Atto per Notaio Felice del Genio di Ostuni in data 22.05.2009, rep. n.36166, racc. n.9489;
- All. n.15) Valori OMI forniti dall'Agenzia del Territorio.