

**TRIBUNALE DI BRINDISI**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 234/2018 R.G. Es**

\*\*\*\*\*

- **G.E.** : *Dott.ssa Paola LIACI*
- **C.T.U.** : *Geom. Luciano BUFANO;*
- **Proc. Esec.** : *N. 234/2018 R.G. Es.;*
- **Creditore** : *ENERQOS S.P.A;*
- **Debitore** : XXXXXXXXXX

Ceglie Messapica li 25 Luglio 2019

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
*Geom. Luciano BUFANO*



## PREMESSA

- Con ordinanza disposta in data 15/03/2019, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola LIACI, conferiva al sottoscritto Geom. Luciano BUFANO, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Brindisi al N° 1307 ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brindisi al N° 2283, con Studio Tecnico in Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR), incarico quale C.T.U. nell'esecuzione immobiliare Nr. 234/2018 R.G. Es. Imm.re - **promossa da ENERQOS S.P.A.**, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Alberto NANNI e Marcello MIGLIACCIO, **contro il Sig.** [REDACTED]
- In data 25/03/2019, il sottoscritto C.T.U. il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento con formula di rito. Al C.T.U. veniva posti i seguenti quesiti:
1. Provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E., OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI'ACCESSO ALL'IMMOBILE:
    - 1a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti;
    - 1b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85, n° 724/94 e n° 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n° 28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo

le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

- 1c. All'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;
- 1d. All'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;
2. **Attraverso il software gratuito TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito del Tribunale ([www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)) alla pagina "Area periti – Perizia Telematica", o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. – indicando:**
- 2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- 2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche

e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

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

**2d.** I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

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

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità catastali che non necessitano di preventiva e subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

**2d<sub>3</sub>. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

- 2e.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato “ DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc., e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Indicazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato “scale” e/o meccanizzato “ascensori”), ai sub-sistemi impianti ( igienico- sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi ), e dei serramenti esterni ( collegamento interno –esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/1998;
- 2f.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- 2g.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. del

valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- 2h. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto, e almeno una foto interna per ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; allegghi altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**
4. **Depositati la relazione e gli allegati (avendo cura di non allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipocatastale, ecc.) entro 60gg. a partire da oggi mediante l'invio al tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico;**
5. Depositati in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 D.L. 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico una più facile consultazione della medesima in udienza;
6. Depositati altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione

delle parti deve contenere in formato pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato deve contenere due distinte cartelle come di seguito:

1^ CARTELLA (nome cartella: PERIZIA + ALLEGATI), contenente i files in formato pdf della relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata;

2^ CARTELLA (nome cartella: DOCUMENTI PER IL DELEGATO), contenente i seguenti files ai fini della pubblicità sul Web:

- a. Perizia in formato Word per Windows (nome file: Perizia.doc);
- b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc..), contenente documentazione per la pubblicità e precisamente:
  - Perizia in formato pdf già oscurata di dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);
  - Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 kB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2° .jpg, ecc.);
  - Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.

7. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata dal G.E. Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo pec, nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **il C.T.U. è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;**

9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

10. **Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere**

**sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;**

11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
12. Tutte le comunicazioni innanzi indicate devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile telematico.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, il CTU dovrà estrarre in ogni atto necessario per l'espletamento dell'incarico dal fascicolo informatico.

Il consulente tecnico garantirà la propria assistenza al professionista delegato per verificare l'attuale situazione dello stato dei luoghi e se sono intervenute delle modifiche dalla data della relazione tecnica al momento del sopralluogo (es. espropriazione, lottizzazione, modifica della destinazione urbanistica, ecc.).

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ha ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte e dopo una prima disamina ne ha appurato la completezza.

- In data 12/06/2019 lo scrivente C.T.U., ad evasione dell'incarico conferitogli inviava al creditore (a mezzo pec) ed al debitore (a mezzo posta A.R.) idoneo avviso di inizio operazioni peritali per il giorno 19 e 20 Giugno 2019 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di esecuzione. Venivano individuate n. 2 date per i sopralluoghi trattandosi di procedura annoverante ben n. 5 immobili, rispettivamente n. 4 in Erchie e n. 1 in Mesagne. Gli avvisi di ricevimento relativi alle comunicazioni di cui innanzi risultavano regolarmente pervenuti alle parti. (*Vedi Allegato n° 4*).
- In data 12/06/2019, 24/06/2019 e 24/07/2019 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Erchie al fine di eseguire i necessari accertamenti Urbanistico - edilizi, richiesti con istanza del 30/05/2019, i quali si ottenevano solo nella data del 24/07/2019 in maniera completa ed esaustiva, (trattandosi di n. 4 immobili in Erchie oggetto di procedura esecutiva); (*vedi allegato n. 7*)
- In data 24/06/2019 e 27/06/2019 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Mesagne al fine di eseguire i necessari accertamenti Urbanistico - edilizi, richiesti

con istanza del 30/05/2019, i quali si ottenevano solo nella data del 27/06/2019 in maniera completa ed esaustiva; *(vedi allegato n. 7)*

- In data 24/05/2019, lo scrivente C.T.U., dava comunicazione all'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Liaci di non aver avuto riscontro dal Comune di Erchie e nello specifico dall'Ufficio Tecnico di quest'ultimo ente, in merito agli accertamenti edilizi inerenti parte degli immobili oggetto di procedura, e pertanto si chiedevano gg. 30 di proroga per la consegna dell'elaborato peritale; *(vedi allegato n. 11)*
- In data 19/06/2019, il debitore, S. [REDACTED] disertava l'incontro, non permettendo allo scrivente l'espletamento del proprio incarico, sebbene la ricevuta postale dimostrasse che aveva ritirato la comunicazione inviategli di inizio operazioni peritali, e che pertanto risultava informato;
- In data 20/06/2019, lo scrivente pertanto prontamente inviava nuova ed ennesima comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 27/06/2019, **precisando questa volta che i tempi oramai ristretti per la presentazione dell'elaborato peritali non permettevano ulteriori perdite di tempo, nonché, nel caso in cui il debitore non avesse permesso l'accesso agli immobili si sarebbe data immediata comunicazione all'Ill.mo G.E., con ogni probabile conseguenza;**
- In data 01/07/2019 lo scrivente dava immediata comunicazione all'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola LIACI, di quanto innanzi e pertanto si chiedevano gg. 30 di proroga per la consegna dell'elaborato peritale; *(vedi allegato n. 11)*
- In data 20/06/2019 il debitore permetteva l'accesso agli immobili;
- In data 14/05/2019 lo scrivente si recava presso il Notaio Vincenzo RAIOLA in Francavilla Fontana per ritiro copia ulteriore titolo di possesso del debitore; *(vedi allegato n. 10)*
- In data 29/05/2019 lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi al fine di eseguire i necessari accertamenti in merito a locazioni, comodati, etc, gravanti sul bene oggetto di esecuzione;

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1.a. LOTTO A

#### (Individuazione del bene)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A è costituito da un'abitazione indipendente con annessa cantina e ortale, adibita a studio professionale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Perrini n. 30. Detta abitazione adibita a studio professionale si compone nello specifico di n. 3 vani principali, n. 1 vano wc e n. 1 ripostiglio. All'interno dell'ultimo vano oltre che esserci il vano wc, vi è una porta di accesso all'ortale pertinenziale nonché al vano cantina interrato.
- L'intera abitazione risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 11, particella n° 834, subalterno 1 graffato col 4, categoria A/4, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 3,5 vani, Rendita € 90,38, piano terra, attribuito in ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000;  
L'immobile confina a nord, sud ed ovest con altri immobili di proprietà terzi, a est con la pubblica via Perrini. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig. [REDACTED]. Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi allegato n°3 – Planimetria dello stato dei luoghi LOTTO A). Si allega, inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2 - foto nn.rr. 1,2,3,4,5,6,7, 8,9,10).

### 1.b. LOTTO A

#### (Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

L'abitazione di cui al presente LOTTO A, oggetto di esecuzione risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967 come confermato dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico incaricato Ing. Gigli, pertanto trattandosi di immobile di antica edificazione non vi sono pratiche urbanistiche/edilizie inerenti l'edificazione dello stesso. Non risultano esserci collaudi totali o parziali, certificati di abitabilità e/o agibilità relativi all'abitazione in questione.

Alla luce degli accertamenti effettuati, non avendo difatti riscontri con eventuali pratiche edilizie inerenti l'edificazione di detto immobile trattandosi di immobile di antica edificazione, e, considerata la conformità catastale con lo stato dei luoghi attuale, l'immobile risulta **regolare sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale.**

**(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)**

- Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col Tecnico preposto Ing. Gigli, si è appurato che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare di cui al lotto A, innanzi meglio individuato catastalmente, ha avuto edificazione in data antecedente alla data del 01/09/1967 e pertanto **non vi sono pratiche edilizie relative alla edificazione del predetto immobile;**
- **Non è possibile sancire l'esistenza di opere abusive in quanto non vi sono licenze e/o permessi edilizi relativi alla edificazione dell'immobile, pertanto non è possibile eseguire un raffronto tra stato di progetto e stato di fatto;**

**1.c LOTTO A**

**(Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)**

- Non esiste Permesso di Abitabilità;
- Non esiste Permesso di Agibilità;
- Non esiste Collaudo delle opere;

**1.d. LOTTO A**

**(Identificazione Catastale)**

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A è costituito da un'abitazione indipendente con annessa cantina e ortale, adibita a studio professionale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Perrini n. 30. Detta abitazione adibita a studio professionale si compone nello specifico di n. 3 vani principali, n. 1 vano wc e n. 1 ripostiglio. All'interno dell'ultimo vano oltre che esserci il vano wc, vi è una porta di accesso all'ortale pertinenziale nonché al vano cantina interrato.
- L'intera abitazione risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 11, particella n° 834, subalterno 1 graffato col 4, categoria A/4, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 3,5 vani, Rendita € 90,38, piano terra, attribuito in ditta a

[REDACTED]  
prietà per 1000/1000,

L'immobile confina a nord, sud ed ovest con altri immobili di proprietà terzi, a est con la pubblica via Perrini.

- Dalle disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.** (vedi allegato n. 5)
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessita di eseguire eventuale divisione.

## 2.a. LOTTO A

### (Individuazione del bene componente il lotto)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A è costituito da un'abitazione indipendente con annessa cantina e ortale, adibita a studio professionale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Perrini n. 30. Detta abitazione adibita a studio professionale si compone nello specifico di n. 3 vani principali, n. 1 vano wc e n. 1 ripostiglio. All'interno dell'ultimo vano oltre che esserci il vano wc, vi è una porta di accesso all'ortale pertinenziale nonché al vano cantina interrato.
- L'intera abitazione risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 11, particella n° 834, subalterno 1 graffato col 4, categoria A/4, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 3,5 vani, Rendita € 90,38, piano terra, attribuito in ditta [REDACTED]

[REDACTED]  
L'immobile confina a nord, sud ed ovest con altri immobili di proprietà terzi, a est con la pubblica via Perrini. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig. [REDACTED]

## 2.b. LOTTO A

### (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A è costituito da un'abitazione indipendente con annessa cantina e ortale, adibita a studio professionale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Perrini n. 30. Detta abitazione adibita a studio professionale si compone nello specifico di n. 3 vani principali, n. 1 vano wc e n. 1 ripostiglio. All'interno dell'ultimo vano oltre che esserci il vano wc, vi è una porta di accesso all'ortale pertinenziale nonché al vano cantina interrato.

L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Erchie in zona a modesto traffico veicolare, dispone di mediocri zone a parcheggio tutt'attorno. L'immobile confina a nord, sud ed ovest con altri immobili aventi simili caratteristiche costruttive ed epoca di edificazione, a est con la pubblica via Perrini, sulla quale al civ. 30 vi è l'accesso all'immobile stesso. Tutt'attorno all'immobile risultano esserci varie attività commerciali e/o servizi in generale, la sede del municipio di Erchie, luoghi di culto, fermate di autobus.

## 2.c. LOTTO A

### (Stato di possesso dell'immobile)

L'abitazione con annesso locale cantina e ortale, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava libero da persone, nella piena disponibilità del debitore. Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome del debitore, in qualità di locatore, per la fruizione dell'immobile in questione;

## 2.d. LOTTO UNICO

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### ➤ **Trascrizioni contro:**

- 1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro [REDACTED] Pignoramento su : unità immobiliare in Mesagne (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 11, particella 834, subb. 1 e 4, diritto di proprietà.

La trascrizione di cui innanzi relativa al pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ovvero per la cancellazione del pignoramento ammonta a circa € 262,00 (diconsi euroDuecentosessantadue/00).

➤ **Iscrizioni contro:**

1. Dalle indagini espletate presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), non sono emerse iscrizioni contro;

**2d<sub>1</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 03/04/2019, (vedi Allegato n° 9) ,si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- non esistono domande giudiziali;
- non esistono iscrizioni contro:
- non esistono atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

➤ **Esiste Trascrizione contro:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro

[REDACTED] Pignoramento su : unità immobiliare in Mesagne (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 11, particella 834, subb. 1 e 4, diritto di proprietà.

- **Non è possibile sancire l'esistenza di opere abusive in quanto non vi sono licenze e/o permessi edilizi relativi alla edificazione dell'immobile, pertanto non è possibile eseguire un raffronto tra stato di progetto e stato di fatto;**

- **Non esistono difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali ;**
- non esistono pesi o limitazioni d'uso.

**2d<sub>2</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.**

Delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 25/07/2019, (vedi Allegato n° 9), si è appurato che i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura sono distinguibili in :

➤ **Trascrizioni contro:**

- 1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro [REDACTED] Pignoramento su : unità immobiliare in Mesagne (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 11, particella 834, subb. 1 e 4, diritto di proprietà.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ovvero per la cancellazione del pignoramento ammonta a circa €. 262,00 (diconsi EuroDuecentosessantadue/00).

**2d<sub>3</sub> Altre informazioni per l'acquirente.**

- L'immobile oggetto di esecuzione si presenta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Occorre adeguare l'impianto elettrico alle vigenti norme in materia;
- Occorre richiedere certificato di Agibilità previo adeguamento degli impianti;

➤ **(Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari )**

- **Attuale Proprietario dal 02/03/2001:**

[REDACTED] della proprietà immobiliare sita in Erchie, alla Via Perrini n. 30, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.:

- Abitazione, foglio di mappa n° 11, particella n° 834, subalterno 1 graffato col sub. 4, categoria A/4, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 3,5 vani, Rendita € 90,38, piano terra e interrato;
- Il tutto è pervenuto al debitore in forza di Istrumento per Atto Pubblico – Donazione per notar Francesco DI GREGORIO del 02/03/2001, Registrato 16/03/2001, Repertorio n. 16135;

- **Proprietario dal 01/03/2001 al 1963**

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000 della proprietà immobiliare sita in Erchie, alla Via Perrini n. 30, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.:

- Abitazione, foglio di mappa n° 11, particella n° 834, subalterno 1 graffato col sub. 4, categoria A/4, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 3,5 vani, Rendita € 90,38, piano terra e interrato ex p.lla 834 sub. 1 graffata con p.lla 1701;

**2.e. LOTTO A**

**“DESCRIZIONE ANALITICA DELL’ABITAZIONE”**

La civile abitazione oggetto di esecuzione immobiliare di cui al Lotto A, è costituita da un’abitazione al piano terra con annessa cantina al piano interrato ed ortale pertinenziale il tutto di edificazione antecedente agli anni 60’.

Detta abitazione, attualmente adibita a studio professionale, si presenta in un totale stato di abbandono. Gli intonaci esterni sono del tipo tradizionale liscio in mediocre stato di conservazione, quelli interni sono del tipo tradizionale liscio bianco. La struttura portante dell’abitazione risulta essere realizzata in muratura portante in tufo a doppio paramento della spessore variabile da cm. 20 a cm. 50, la copertura è del tipo curva a botte ed a stella in conci di tufo. All’interno dell’abitazione è stata realizzata una controsoffittatura in pannelli semicadente. L’altezza utile interna dell’abitazione varia da m. 2,70 a m. 4,25.

L’abitazione si compone nello specifico di un ampio vano ingresso con annesso ripostiglio dal quale si accede ad un ulteriore vano dal quale si accede ad un ulteriore vano con annesso vano w.c. nonché alla porta di accesso alla cantina al piano interrato ed all’ortale.

All'interno dell'abitazione la pavimentazione è del tipo in ceramica di colore bianco a sagoma quadrata ricoperta parzialmente da tappetino moquette. Gli infissi esterni quanto quelli interni sono realizzati in legno e si presentano semicadenti. Il vano wc. dell'abitazione risulta anch'esso pavimentato con pavimento in ceramica di colore chiaro, le pareti verticali risultano rivestite con piastrelle maiolicate sino a tutta la loro altezza pari a m. 2,90, all'interno del vano w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di scarsa qualità. Tutti i predetti ambienti sono dotati di finestre e/o porte aggettanti direttamente all'esterno, tali da permettere una mediocre illuminazione ed aerazione naturale. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sprovvisto di interruttore magnetotermico differenziale pertanto necessitante di lavori di adeguamento alle vigenti norme in materia, impianto idrico-fognante. La cantina al piano interrato si presenta sprovvista di intonaci e pavimenti totalmente priva di rifiniture, infissi ed impianti. L'ortale pertinenziale si presenta ricoperto di erbacce e vegetazione spontanea. Lo stesso risulta intercluso e perimetrato per 3 lati con muro in tufo dallo spessore di cm. 20

### CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

VANI	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	21,00 mq.
Camera	24,00 mq.
Camera	12,00 mq.
W.c.	4,00 mq.
Ripostiglio	1,00 mq.
Cantina	22,00 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 84,00</u></b>

### CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE
Vani Principali	105,00 mq.
Ortale 10% Sup. utile (70,00 x 10%)	7,00
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 112,00</u></b>

*(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)*

## 2.f. LOTTO A

L'immobile di cui al Lotto A, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali:

➤ Nessuna;

## 2.g. LOTTO A

### 2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

### 2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso :

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Erchie;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Erchie;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

**2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale  
LOTTO A**

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche intrinseche ed estrinseche, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, dotazioni di impianti tecnologici, nonché servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 450,00 ad un massimo di €. 850,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto tenuto con delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'epoca di costruzione, l'ubicazione (zona centrale), le caratteristiche costruttive (abitazione indipendete), il livello di piano, il mediocre stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 550,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>PER MQ.</u>	<u>PER MQ.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
<b>112,00</b>	<b>€. 550,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,70</b>	<b>€. 43.120,00</b>

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 43.120,00, **in cifra tonda € 43.000,00 (diconsiEuroQuarantatremila/00)**, che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione..

### 2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

=Valore Immobile - 15% =

= €.43.000,00 - 15% = **€ 36.550,00**

### 2.h. LOTTO A

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

\*\*\*\*\*

## 1.a. LOTTO B

### (Individuazione del bene)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO B è costituito da un'abitazione indipendente con annesso ortale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Mazzini n. 28. Detta abitazione si compone nello specifico di un vano ingresso, un disimpegno dal quale si accede alla camera da letto ed alla cucina dalla quale si accede al vano wc, ad un ripostiglio/cucinino e all'ortale, sul quale vi sono n. 2 piccoli ripostigli attigui esterni all'abitazione.
- L'intera abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 5, particella n° 203, subalterno 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani , Rendita € 343,44, piano terra, attribuito in ditta a [REDACTED] Nuda Proprietà per 1000/1000 e [REDACTED]

Usufruttuario per 1000/1000;

L'immobile confina a nord con la via Mazzini, a sud , ovest ed ovest con altri immobili di proprietà terzi. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig. [REDACTED]

Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi allegato n°3 – Planimetria dello stato dei luoghi LOTTO B). Si allega , inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2 - foto nn.rr. 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20).

## 1.b. LOTTO B

### (Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

L'abitazione di cui al presente LOTTO B, oggetto di esecuzione risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967 come confermato dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico incaricato Ing. Gigli, pertanto trattandosi di immobile di antica edificazione non vi sono pratiche urbanistiche/edilizie inerenti l'edificazione dello stesso. Non risultano esserci collaudi totali o parziali, certificati di abitabilità e/o agibilità relativi all'abitazione in questione. Alla luce degli accertamenti effettuati, non avendo difatti riscontri con eventuali

pratiche edilizie inerenti l'edificazione di detto immobile trattandosi di immobile di antica edificazione, e, considerata la conformità catastale con lo stato dei luoghi attuale, l'immobile risulta **regolare sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale.**

**(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)**

- Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col Tecnico preposto Ing. Gigli, si è appurato che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare di cui al Lotto B, innanzi meglio individuato catastalmente, ha avuto edificazione in data antecedente alla data del 01/09/1967 e pertanto **non vi sono pratiche edilizie relative alla edificazione del predetto immobile;**
- **Non è possibile sancire l'esistenza di opere abusive in quanto non vi sono licenze e/o permessi edilizi relativi alla edificazione dell'immobile, pertanto non è possibile eseguire un raffronto tra stato di progetto e stato di fatto;**

**1.c LOTTO B**

**(Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)**

- Non esiste Permesso di Abitabilità;
- Non esiste Permesso di Agibilità;
- Non esiste Collaudo delle opere;

**1.d. LOTTO B**

**(Identificazione Catastale)**

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO B è costituito da un'abitazione indipendente con annesso ortale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Mazzini n. 28. Detta abitazione si compone nello specifico di un vano ingresso, un disimpegno dal quale si accede alla camera da letto ed alla cucina dalla quale si accede al vano wc, ad un ripostiglio e all'ortale, sul quale vi sono n. 2 piccoli ripostigli esterni all'abitazione attigui.
- L'intera abitazione risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 5, particella n° 203, subalterno 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani , Rendita € 343,44, piano terra, attribuito in ditta a [REDACTED]

Nuda Proprietà per 1000/1000 € [REDACTED]

[REDACTED] Usufruttuario per  
1000/1000;

L'immobile confina a nord con la via Mazzini, a sud , ovest ed ovest con altri immobili di proprietà terzi

- Dalle disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.**  
(vedi allegato n. 5)
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessita di eseguire eventuale divisione.

## 2.a. LOTTO B

### (Individuazione del bene componente il lotto)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO B è costituito da un'abitazione indipendente con annesso ortale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Mazzini n. 28. Detta abitazione si compone nello specifico di un vano ingresso, un disimpegno dal quale si accede alla camera da letto ed alla cucina dalla quale si accede al vano wc, ad un ripostiglio e all'ortale, sul quale vi sono n. 2 piccoli ripostigli attigui esterni all'abitazione.
- L'intera abitazione risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 5, particella n° 203, subalterno 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani , Rendita € 343,44, piano terra, attribuito in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] Nuda Proprietà per 1000/1000 e  
[REDACTED]  
[REDACTED] per 1000/1000;
- L'immobile confina a nord con la via Mazzini, a sud , ovest ed ovest con altri immobili di proprietà terzi. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig.  
[REDACTED]

## 2.b. LOTTO B

### (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO B è costituito da un'abitazione indipendente con annesso ortale, sita nel centro storico del comune di Erchie in Via Mazzini n. 28. Detta abitazione si compone nello specifico di un vano ingresso, un disimpegno dal quale si accede alla camera da letto ed alla cucina dalla quale si accede al vano wc, ad un ripostiglio e all'ortale, sul quale vi sono n. 2 piccoli ripostigli attigui esterni all'abitazione.

L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Erchie in zona a mediocre traffico veicolare, dispone di ampie zone a parcheggio tutt'attorno. L'immobile confina a sud, est ed ovest con altri immobili aventi simili caratteristiche costruttive ed epoca di edificazione, a nord con la pubblica via Mazzini, sulla quale al civ. 28 vi è l'accesso all'immobile stesso. Tutt'attorno all'immobile risultano esserci varie attività commerciali e/o servizi in generale, luoghi di culto, fermate di autobus.

## 2.c. LOTTO B

### (Stato di possesso dell'immobile)

L'abitazione, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava occupata dalla Sig.ra [REDACTED]. Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che vi è contratto di locazione n. 3173, serie 3T, registrato a Brindisi il 08/09/2016 dalla durata quadriennale con decorrenza dal 01/09/2016 fino al 31/08/2020, canone di fitto pari ad € 3.600,00 stipulato [REDACTED] (usufruttuario) in qualità di locatore [REDACTED]

[REDACTED] qualità di conduttore;

## 2.d. LOTTO UNICO

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### ➤ **Trascrizioni contro:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore

ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 [REDACTED]

Pignoramento su : unità immobiliare in Mesagne (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 5, particella 203, subb. 1, diritto di nuda proprietà.

➤ **Iscrizioni contro:**

2. Dalle indagini espletate presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), non sono emerse iscrizioni contro;

**2d<sub>1</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 03/04/2019, (vedi Allegato n° 9), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- non esistono domande giudiziali;
- non esistono iscrizioni contro;
- non esistono atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

➤ **Esiste Trascrizione contro:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro [REDACTED]

[REDACTED] Pignoramento su : unità immobiliare in Mesagne (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 5, particella 203, subb. 1, diritto di nuda proprietà.

- **Non è possibile sancire l'esistenza di opere abusive in quanto non vi sono licenze e/o permessi edilizi relativi alla edificazione dell'immobile, pertanto non è possibile eseguire un raffronto tra stato di progetto e stato di fatto;**

- **Non esistono difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali ;**
- non esistono pesi o limitazioni d'uso.

**2d<sub>2</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.**

Delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 03/04/2019, (vedi Allegato n° 9), si è appurato che i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura sono distinguibili in :

➤ **Trascrizioni contro:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro [REDACTED]  
[REDACTED] Pignoramento su :  
unità immobiliare in Mesagne (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 5, particella 203, subb. 1, diritto di nuda proprietà.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ovvero per la cancellazione del pignoramento ammonta a circa €. 262,00 (diconsi EuroDuecentosessantadue/00).

**2d<sub>3</sub> Altre informazioni per l'acquirente.**

- L'immobile oggetto di esecuzione si presenta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Occorre adeguare l'impianto elettrico alle vigenti norme in materia;
- Occorre richiedere certificato di Agibilità previo adeguamento degli impianti;

➤ **(Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)**

- **Attuale Nudo Proprietario dal 02/03/2001:** [REDACTED]  
[REDACTED] Nuda Proprietà per 1000/1000 della proprietà immobiliare sita in Erchie, alla Via Mazzini n. 28, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.: Abitazione, foglio di mappa n° 5, particella n° 203, subalterno 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani, Rendita € 343,34, piano terra;
- **Attuale Usufruttuario dal 02/03/2001:** [REDACTED]  
[REDACTED] Usufruttuario per 1000/1000 della proprietà immobiliare sita in Erchie, alla Via Mazzini n. 28, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.: Abitazione, foglio di mappa n° 5, particella n° 203, subalterno 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani, Rendita € 343,34, piano terra;
- Il tutto è pervenuto al debitore in forza di Istrumento per Atto Pubblico – Donazione per notar Francesco DI GREGORIO del 02/03/2001, Registrato 16/03/2001, Repertorio n. 16135;
- **Proprietario dal 01/03/2001 al 1963** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1000/1000 della proprietà immobiliare sita in Erchie, alla Via Perrini n. 30, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.: Abitazione, foglio di mappa n° 5, particella n° 203, subalterno 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani, Rendita € 343,44, piano terra;

**2.e. LOTTO B**

**“DESCRIZIONE ANALITICA DELL’ABITAZIONE”**

La civile abitazione oggetto di esecuzione immobiliare di cui al Lotto B, è costituita da un’abitazione al piano terra con annesso ortale pertinenziale il tutto di edificazione antecedente agli anni 60’.

Detta abitazione, si presenta in buono stato di conservazione. Gli intonaci esterni sono del tipo tradizionale rifiniti con spatolato e pittura al quarzo, quelli interni sono del tipo civile liscio banco e decorati con pitture colorate ben mantenuti. La struttura portante dell’abitazione risulta essere realizzata in muratura portante in tufo a doppio paramento della spessore variabile da cm. 20 a cm. 50, la copertura dell’abitazione nel vano ingresso e nella camera da letto è del tipo curva a stella in conci di tufo ed ha altezza utile interna min. 3,95 m. e max. 4,25 m., anch’essa ben pittura e rifinita, mentre nel disimpegno, nei vani cucina,

bagno e ripostiglio la copertura e del tipo piana in materiale latero cementizio ed ha altezza utile interna costante pari a m. 2,75.

L'abitazione si compone nello specifico di un ampio vano ingresso dal quale si accede al corridoio -disimpegno dal quale si accede alla camera da letto nonché al vano cucina, dalla quale si accede direttamente al ripostiglio/cucinino interno all'abitazione ed al vano wc ed in ultimo all'ortale pertinenziale sul quale insistono n. 2 piccoli ripostigli attigui esterni all'abitazione.

All'interno dell'abitazione la pavimentazione è del tipo in grès ceramico di buona qualità a sagoma quadrata, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore bianco di buona qualità, gli infissi interni sono realizzati in legno anch'essi di colore bianco di buona qualità. All'interno del vano cucina si segnala la presenza di un caminetto rifinito in marmo chiaro. Il vano wc. dell'abitazione risulta anch'esso pavimentato con pavimento in grès di colore chiaro, le pareti verticali risultano rivestite con piastrelle maiolicate sino a m. 2,50 dal piano di pavimentazione, all'interno del vano w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di buona qualità. Tutti i predetti ambienti sono dotati di finestre e/o porte aggettanti direttamente all'esterno, tali da permettere una sufficiente illuminazione ed aerazione naturale eccezion fatta per il corridoio disimpegno che si presenta privo di finestre. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sprovvisto di interruttore magnetotermico differenziale pertanto necessitante di lavori di adeguamento alle vigenti norme in materia, impianto idrico-fognante, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. All'interno dell'abitazione sono installati vari radiatori in alluminio di colore bianco di buona qualità, sufficienti per numero e posizione a soddisfare il fabbisogno di calore dell'abitazione nelle stagioni invernali. All'esterno dell'abitazione, aggettante nell'ortale è installata caldaia a gas collegata alla rete pubblica gas metano. L'ortale risulta totalmente pavimentato con mattoni in gres a sagoma quadrata nonché intercluso e perimetrato da muri in tufo ben intonacati e puliti. Nell'ortale vi sono n. 2 piccoli ripostigli realizzati in muratura portante in tufo dallo spessore di cm .20/30 con copertura piano in materiale latero cementizio. Gli stessi risultano rifiniti esternamente con intonaco del tipo tradizionale, all'interno la pavimentazione è realizzata in mattoni in gres a sagoma quadrata e le pareti verticali risultano rivestite con piastrelle maiolicate. Uno dei n. 2 ripostigli risulta adibito a lavanderia / bagno esterno. Detti ambienti hanno infissi in alluminio di colore marrone.

## CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

VANI	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	22,00 mq.
Corridoio/disimpegno	8,00 mq.
Camera da Letto	14,00 mq
Cucina/Sala da pranzo	24,00 mq.
Ripostiglio	4,00 mq.
W.c.	10,00 mq.
Ripostiglio esterno 1	3,00 mq.
Ripostiglio esterno 2	6,00 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 91,00</u></b>

## CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE
Vani Principali	113,00 mq.
Ortale 10% Sup. utile (63,00 x 10%)	6,00
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 119,00</u></b>

*(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)*

### **2.f. LOTTO B**

L'immobile di cui al Lotto B, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali:

➤ Nessuna;

### **2.g. LOTTO B**

#### **2g1. (Criteri di stima utilizzati)**

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito

all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

## **2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)**

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso :

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Erchie;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Erchie;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

## **2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale LOTTO B**

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche intrinseche ed estrinseche, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, dotazioni di impianti tecnologici, nonché servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 850,00 ad un massimo di €. 1150,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto tenuto con delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'epoca di costruzione, l'ubicazione (zona centrale), le caratteristiche costruttive (abitazione indipendente), il livello di piano, il buono stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 950,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>PER MQ.</u>	<u>PER MQ.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
119,00	€. 950,00	1,00	0,80	€. 90.440,00

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 90.440,00, **in cifra tonda € 90.400,00 (diconsiEuroNovantamilaquattrocento/00)**, che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione.

Atteso che l'immobile è detenuto dal debitore in nuda proprietà si procederà al calcolo del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto, pertanto adoperando il relativo sistema di calcolo si ottiene che il valore della nuda proprietà è pari al'85% del valore stimato ed il valore dell'usufrutto è pari al 15% del valore stimato pertanto si ottiene:

- Valore nuda proprietà € 76.840,00;
- Valore nuda proprietà € 13.560,00.

**Ne discende che il valore della nuda proprietà stimato ed assoggettato alla procedura esecutiva n. 234/18, ammonta ad € 76.840,00**

### 2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

$$= \text{Valore Immobile in quota di nuda proprietà} - 15\% =$$

$$= € 76.840,00 - 15\% = € 65.314,00 \text{ in C.T. € 65.300,00.}$$

### 2.h. LOTTO B

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato, sebbene per il diritto di nuda proprietà nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

\*\*\*\*\*

## 1.a. LOTTO C

### (Individuazione del bene)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO C è costituito da un locale garage al piano interrato, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo nn. 23.
- Il locale garage risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 13, categoria F/3 – in corso di costruzione, piano interrato, attribuito in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1;
- L'immobile confina a nord, sud ed ovest, con altri immobili di proprietà terzi, ad est con la pubblica via Cristoforo Colombo.
- Il plesso immobiliare innanzi individuato rappresenta l'oggetto dell'esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig. [REDACTED]. Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi allegato n°3 – *Planimetria dello stato dei luoghi LOTTO C*). Si allega, inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2 - foto nn.rr. 21,22,).

## 1.b. LOTTO C

### (Verifica della regolarità urbanistico - edilizia)

Alla luce degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie unitamente al Tecnico preposto Ing. Gigli, nonché di quanto riscontrato in sede di sopralluogo attualmente l'immobile risulta **irregolare sotto il profilo urbanistico edilizio,**

#### **in quanto:**

- Le rampe di scale interne all'intero plesso edilizio che permettono di raggiungere dal piano Interrato, ovvero dal garage, il piano di copertura hanno diversa sagoma;  
Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli Tali opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, i costi della sanatoria, ammontano a circa € 800,00;

**(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)**

- Costruzione plesso edilizio con Concessione Edilizia n. 312/1994 e successiva n. 312/1994 BIS;
- Concessione edilizia n. 32 del 06/03/1996 in Variante alla concessione edilizia n. 312/1994 BIS (*Vedi Allegato n° 8*);
- Non esiste Certificato di Agibilità;
- Attualmente esistono opere abusive assoggettabili all'art. 36 del D.P.R. 380/2001:
  - Le rampe di scale interne all'intero plesso edilizio che permettono di raggiungere dal piano interrato, ovvero dal locale garage, il piano di copertura hanno diversa sagoma;

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli Tali opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, i costi della sanatoria, ammontano a circa € 800,00;

**1.c LOTTO C**

**(Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)**

- Non esiste Certificato di Agibilità;

**1.d. LOTTO C**

**(Identificazione Catastale)**

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO C è costituito da un locale garage al piano interrato, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo nn. 23.
- Il locale garage risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 13, categoria F/3 – in corso di costruzione, piano interrato, attribuito in ditta a [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- Dalla disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.**(vedi allegato n. 5)

- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessità di eseguire eventuale divisione.

## 2.a. LOTTO C

### (Individuazione del bene componente il lotto)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO C è costituito da un locale garage al piano interrato, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo nn. 23.
- Il locale garage risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 13, categoria F/3 – in corso di costruzione, piano interrato, attribuito in ditta a [REDACTED] proprietà per 1/1;

## 2.b. LOTTO C

### (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare di cui al presente LOTTO C è costituito da un locale garage al piano interrato, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo n. 23/25. Da rampa comune esterna si accede ai locali garage al piano interrato ove vi è ampia area comune di manovra. L'intero plesso edilizio risulta rifinito solo esternamente con rivestimenti in pietra, contrariamente all'interno si presenta sprovvisto di qualsivoglia rifinitura ed impianto. L'immobile è ubicato in zona residenziale periferica della città di Erchie, su via Cristoforo Colombo, arteria stradale a discreto traffico veicolare. L'immobile confina a nord, sud ed ovest, con altri immobili in villino aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quello di cui al presente Lotto C, ed a est con la via Cristoforo Colombo. Tutt'attorno all'immobile e più in generale al plesso di villini vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, supermercati, etc.

## 2.c. LOTTO C

### (Stato di possesso dell'immobile)

**Il locale garage all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava non occupato da terzi.**

Da indagini esperite presso l'Agenda delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome del debitore, in qualità di locatore, per la fruizione dell'immobile in questione;

## 2.d. LOTTO C

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### **2d<sub>1</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 25/07/2019, (vedi Allegato n° 10), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Esistono difformità urbanistico-edilizie;
- non esistono pesi o limitazioni d'uso.

#### **2d<sub>2</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.**

Delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 25/07/2019, (vedi Allegato n° 10), si è appurato che i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura sono distinguibili in :

Iscrizioni contro:

1) Nessuna

Trascrizioni contro:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro [REDACTED]  
[REDACTED] Pignoramento su : unità immobiliare in Erchie (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 1028, sub.13, diritto di proprietà.

La trascrizione di cui innanzi relativa al pignoramenti immobiliare dovrà essere cancellata al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ovvero per la cancellazione del pignoramento ammonta a circa €. 262,00 (diconsi euroDuecentosessantadue/00).

➤ Non si riscontrano difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;

### **2d<sub>3</sub> Altre informazioni per l'acquirente.**

- Immobile sprovvisto di attestato di prestazione energetica;
- Immobile si presenta allo stato Rustico sprovvisto di qualsivoglia rifinitura ed impianto;
- Vi è area comune di manovra al piano interrato per l'accesso ai locali garage;

### ➤ **(Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari )**

- **Attuale Proprietario dal 03/06/1999**

Proprietà per 1/1 della proprietà immobiliare sita in Erchie, alla Via Cristoforo Colombo, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.:

- Locale garage foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 13, categoria F/3 – in corso di costruzione, piano interrato;

### **2.e. LOTTO C**

#### **“DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE”**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare di cui al presente LOTTO C è costituito da un locale garage al piano interrato, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo n. 23/25. Da rampa comune esterna si accede ai locali garage al piano interrato ove vi è ampia area comune di manovra. L'intero plesso edilizio risulta rifinito solo esternamente con rivestimenti in pietra, contrariamente all'interno si presenta sprovvisto di qualsivoglia rifinitura ed impianto. L'immobile è ubicato in zona residenziale periferica della città di Erchie, su via Cristoforo Colombo, arteria stradale a discreto traffico veicolare. L'immobile confina a nord, sud ed ovest, con altri immobili in villino aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quello di cui al presente Lotto C, ed a est con la via Cristoforo Colombo. Tutt'attorno

all'immobile e più in generale al plesso di villini vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, supermercati, etc.. La struttura portante del locale garage è più in generale dell'intero plesso edilizio risulta essere realizzata con pilastri in. c.a. vincolati a plinti e travi di collegamento. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in tufo dallo spessore di cm. 30, non vi sono tramezzature interne. Il locale garage ha altezza utile interna costante pari a m. 3,15.

### **CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE**

VANI	SUPERFICIE UTILE
Locale garage	72,00 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 72,00</u></b>

### **CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE**

VANI	SUPERFICIE
Vani Principali	86,00 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 86,00</u></b>

*(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)*

#### **2.f. LOTTO C**

L'immobile di cui al Lotto C, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali:

- Rampa di accesso ai locali garage al piano interrato comune;
- Area di manovra ai locali garage al piano interrato comune;

## 2.g. LOTTO C

### 2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

### 2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso :

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Erchie;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Erchie;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

### 2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale

## LOTTO C

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche ovvero per immobili allo stato rustico e/o in corso di costruzione sprovvisti quindi di qualsivoglia rifinitura, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, nonché servizi presenti in zona, si

ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 350,00 ad un massimo di € 650,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto tenuto con delle caratteristiche, l'epoca di costruzione, l'ubicazione (zona periferica), le caratteristiche costruttive (garage), il livello di piano, il mediocre stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, l'esistenza di oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche edilizie ed urbanistiche, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 400,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>PER MQ.</u>	<u>PER MQ.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
<b>86,00</b>	<b>€ 400,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,75</b>	<b>€ 25.800,00</b>

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad **€ 25.800,00** (**diconsiEuroVenticinquemilaottocento/00**), che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione.

### 2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

=Valore Immobile - 15% =

= € 25.800,00 - 15% = € 21.930,00

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche edilizio € 800,00;

➤ **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001=**

**= € 21.930,00 - € 800,00 = € 21.130,00 in C.T. 21.000,00**

### 2.h. LOTTO C

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

\*\*\*\*\*

## 1.a. LOTTO D

### (Individuazione del bene)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO D è costituito da un villino costituito da abitazione al piano terra, piano primo e mansarda al piano 2°, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo nn. 23/25.
- L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 2, categoria F/3 – in corso di costruzione, piano terra, 1° e 2°, attribuito in ditta a [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- L'immobile confina a nord, sud ed ovest, con altri immobili di proprietà terzi, ad est con la pubblica via Cristoforo Colombo.
- Il plesso immobiliare innanzi individuato rappresenta l'oggetto dell'esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig. [REDACTED] Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi allegato n°3 – Planimetria dello stato dei luoghi LOTTO D-1di3,2di3,3di3). Si allega, inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2 - foto nn.rr. 23,24,25,26,27,28,29,30,31,32).

## 1.b. LOTTO D

### (Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

Alla luce degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie unitamente al Tecnico preposto Ing. Gigli, nonché di quanto riscontrato in sede di sopralluogo attualmente l'immobile risulta **irregolare sotto il profilo urbanistico edilizio, in quanto:**

- **L'intera plesso edilizio presenta sebbene in maniera minimale diversa sagoma e nello specifico:**
  - Nell'abitazione al piano terra la parete lato ovest risulta arretrata rispetto a quanto autorizzato dal comune di Erchie;

- Il perimetro dell'intero plesso edilizio risulta difforme rispetto a quanto autorizzato dal comune di Erchie in quanto delle convessità laterali che progettualmente sono ben visibili di fatto non sono state realizzate;
- Non vi sono nel progetto depositato presso il competente ufficio tecnico comunale planimetria di progetto relative al vano al piano 2°;
- Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli, tali opere risultano assoggettabili esclusivamente a quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, i costi della fiscalizzazione di tali opere, ammontano a circa € 8.000,00;
- Si ritiene doveroso riportare di seguito quanto sancito dal predetto articolo:

*“Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

- 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
- 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*
- 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.*
- 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”*

Pertanto, per le opere di cui innanzi non è possibile introdurre una richiesta di sanatoria in quanto, preliminarmente occorrerebbe rilevare tutti i restanti immobili facente parte delle medesima concessione edilizia con la quale è stato edificato l'immobile di cui al presente Lotto C, (in quanto come specificato innanzi trattasi di una concessione edilizia per un plesso di villini e non solo per quello oggetto di esecuzione), verificarne la legittimità e conformità e valutarne numericamente i relativi indici plano-volumetrici, nel complesso di tutti i predetti immobili.

**Per le opere abusive, interessanti quindi l'immobile oggetto di procedura esecutiva n. 234/18 di cui al presente Lotto D, è possibile, allo stato, richiedere la sola fiscalizzazione e monetizzazione di tali opere ai soli fini di evitarne la demolizione. Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli,**

**tali opere risultano assoggettabili esclusivamente a quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, i costi della fiscalizzazione di tali opere, ammontano a circa € 8.000,00;**

- Le balconate lato est ed ovest hanno sagoma difforme rispetto agli elaborati progettuali autorizzati;

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli Tali opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, i costi della sanatoria, ammontano a circa € 800,00;

- Le rampe di scale interne all'intero plesso edilizio che permettono di raggiungere dal piano interrato il piano di copertura hanno diversa sagoma;

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli Tali opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, i costi della sanatoria, ammontano a circa € 800,00;

**(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)**

- Costruzione plesso edilizio con Concessione Edilizia n. 312/1994 e successiva n. 312/1994 BIS;
- Concessione edilizia n. 32 del 06/03/1996 in Variante alla concessione edilizia n. 312/1994 BIS (*Vedi Allegato n° 8*);
- Non esiste Certificato di Agibilità;
- Attualmente esistono opere abusive assoggettabili esclusivamente agli artt. 34 e 36 del D.P.R. 380/2001:
- **Attualmente esistono opere abusive quali:**
  - Nell'abitazione al piano terra la parete lato ovest risulta arretrata rispetto a quanto autorizzato dal comune di Erchie;
  - Il perimetro dell'intero plesso edilizio risulta difforme rispetto a quanto autorizzato dal comune di Erchie in quanto delle convessità laterali che progettualmente sono ben visibili di fatto non sono state realizzate;
  - Non vi sono nel progetto depositato presso il competente ufficio tecnico comunale planimetria di progetto relative al vano al piano 2°;
  - Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli, tali opere risultano assoggettabili esclusivamente a quanto previsto

dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, i costi della fiscalizzazione di tali opere, ammontano a circa € 8.000,00;

- Si ritiene doveroso riportare di seguito quanto sancito dal predetto articolo:

*“Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

*1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

*2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

*2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.*

*2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”*

Pertanto, per le opere di cui innanzi non è possibile introdurre una richiesta di sanatoria in quanto, preliminarmente occorrerebbe rilevare tutti i restanti immobili facente parte delle medesima concessione edilizia con la quale è stato edificato l'immobile di cui al presente Lotto C, (in quanto come specificato innanzi trattasi di una concessione edilizia per un plesso di villini e non solo per quello oggetto di esecuzione), verificarne la legittimità e conformità e valutarne numericamente i relativi indici plano-volumetrici, nel complesso di tutti i predetti immobili.

**Per le opere abusive, interessanti quindi l'immobile oggetto di procedura esecutiva n. 234/18 di cui al presente Lotto D, è possibile, allo stato, richiedere la sola fiscalizzazione e monetizzazione di tali opere ai soli fini di evitarne la demolizione. Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli, tali opere risultano assoggettabili esclusivamente a quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, i costi della fiscalizzazione di tali opere, ammontano a circa € 8.000,00;**

- Le balconate lato est ed ovest hanno sagoma difforme rispetto agli elaborati progettuali autorizzati;

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli Tali opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, i costi della sanatoria, ammontano a circa € 800,00;

- Le rampe di scale interne all'intero plesso edilizio che permettono di raggiungere dal piano interrato il piano di copertura hanno diversa sagoma;

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie col tecnico preposto Ing. Gigli Tali opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, i costi della sanatoria, ammontano a circa € 800,00;

### 1.c LOTTO D

#### (Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)

- Non esiste Certificato di Agibilità;

### 1.d. LOTTO D

#### (Identificazione Catastale)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO D è costituito da un villino costituito da abitazione al piano terra, piano primo e mansarda al piano 2°, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo nn. 23/25.
- L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 2, categoria F/3 – in corso di costruzione, piano terra, 1° e 2°, attribuito in ditta a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- Dalla disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.** (vedi allegato n. 5)
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessita di eseguire eventuale divisione.

### 2.a. LOTTO D

#### (Individuazione del bene componente il lotto)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO D è costituito da un villino costituito da abitazione al piano terra, piano primo e mansarda

al piano 2°, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo nn. 23/25.

- L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie, al foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 2, categoria F/3 – in corso di costruzione, piano terra, 1° e 2°, attribuito in ditta a [REDACTED] Proprietà per 1/1;

## 2.b. LOTTO D

### (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare di cui al presente LOTTO D è costituito da un villino costituito da abitazione al piano terra, piano primo e mansarda al piano 2°, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo n. 23/25. Detto villino dispone al piano terra di un piccolo piazzale antistante l'abitazione ad uso esclusivo nonché di un piazzale retrostante l'abitazione di uso comune anche agli altri villini limitrofi. L'intero plesso di villini risulta ben perimetrata e interclusa da muretti di confine in tufo. L'intero plesso edilizio risulta rifinito solo esternamente con rivestimenti in pietra, contrariamente all'interno si presenta sprovvisto di qualsivoglia rifinitura ed impianto. L'immobile è ubicato in zona residenziale periferica della città di Erchie, su via Cristoforo Colombo, arteria stradale a discreto traffico veicolare. L'immobile confina a nord, sud ed ovest, con altri immobili in villino aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quello di cui al presente Lotto D, ed a est con la via Cristoforo Colombo. Tutt'attorno all'immobile e più in generale al plesso di villini vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, supermercati, etc.

## 2.c. LOTTO D

### (Stato di possesso dell'immobile)

**L'intero villino all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava non occupato da terzi.**

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome del debitore, in qualità di locatore, per la fruizione dell'immobile in questione;

## 2.d. LOTTO D

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### **2d<sub>1</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 25/07/2019, (vedi Allegato n° 10), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Esistono difformità urbanistico-edilizie;
- non esistono pesi o limitazioni d'uso.

#### **2d<sub>2</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.**

Delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 25/07/2019, (vedi Allegato n° 10), si è appurato che i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura sono distinguibili in :

Iscrizioni contro:

2) Nessuna

Trascrizioni contro:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro [REDACTED]  
[REDACTED] Pignoramento su : unità immobiliare in Erchie (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 1028, sub. 2, diritto di proprietà.

La trascrizione di cui innanzi relativa al pignoramenti immobiliare dovrà essere cancellata al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ovvero per la cancellazione del pignoramento ammonta a circa €. 262,00 (diconsi euroDuecentosessantadue/00).

➤ Non si riscontrano difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;

### **2d<sub>3</sub> Altre informazioni per l'acquirente.**

- Immobile sprovvisto di attestato di prestazione energetica;
- Immobile si presenta allo stato Rustico sprovvisto di qualsivoglia rifinitura ed impianto;
- Vi è area comune al piano terra per l'accesso alle abitazioni;

### ➤ **(Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari )**

- **Attuale Proprietario dal 03/06/1999:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 della proprietà immobiliare sita in Erchie, alla Via Cristoforo Colombo, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.:

-Abitazione, foglio di mappa n° 4, particella n° 1028, subalterno 2, categoria F/3- in corso di costruzione, piano terra, 1° e 2°;

## **2.e. LOTTO D**

### **“DESCRIZIONE ANALITICA DEL VILLINO”**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare di cui al presente LOTTO D è costituito da un villino costituito da abitazione al piano terra, piano primo e mansarda al piano 2°, il tutto facente parte di un piccolo plesso di villini in linea siti nell'abitato del Comune di Erchie in Viale Cristoforo Colombo n. 23/25. Detto villino dispone al piano terra di un piccolo piazzale antistante l'abitazione ad uso esclusivo nonché di un piazzale retrostante l'abitazione di uso comune anche agli altri villini limitrofi. L'intero plesso di villini risulta ben perimetrata e interclusa da muretti di confine in tufo. L'intero plesso edilizio risulta rifinito solo esternamente con rivestimenti in pietra, contrariamente all'interno si presenta sprovvisto di qualsivoglia rifinitura ed impianto. L'immobile è ubicato in zona residenziale periferica della città di Erchie, su via Cristoforo Colombo, arteria stradale a discreto traffico veicolare. L'immobile confina a nord, sud ed ovest, con altri immobili in villino aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quello di cui al presente Lotto D, ed a est con

la via Cristoforo Colombo. Tutt'attorno all'immobile e più in generale al plesso di villini vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, supermercati, etc.. La struttura portante dell'intero plesso edilizio risulta essere realizzata con pilastri in. c.a. vincolati a plinti e travi di collegamento. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in tufo dallo spessore di cm. 30, non vi sono tramezzature interne. L'abitazione al piano terra ha altezza utile interna costante pari a m. 3,05, al piano 1° ha altezza utile interna costante pari a m. 2,95, il vano al piano secondo avente copertura inclinata del tipo piramidale ha altezza minima all'imposta pari a m. 1,85 ed altezza massima alla chiave pari a m. 3,50. Il villino oggetto di esecuzione nella sua interezza risulta avere discrete dimensioni dispone di piazzale esclusivo antistante l'abitazione e comune retrostante alla stessa, dispone di finestre aggettanti sulla pubblica via Cristoforo Colombo nonché sul piazzale comune.

### **CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE**

<b>VANI</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
Abitazione P.T.	72,00 mq.
Piazzale esclusivo Abitazione P.T.	51,00 mq.
Abitazione P. 1°	74,00 mq.
Balcone n. 1 al P.1°	2,00 mq.
Balcone n. 2 al P.1°	2,00 mq.
Abitazione P. 2°	38,00 mq.
Balcone n. 1 al P.2°	15,00 mq.
Balcone n. 2 al P.2°	15,00 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 269,00</u></b>

## CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE
Vani Principali	225,00 mq.
Balconi al 30% = 34,00 x 30%	10,20 mq.
Piazzale 10% Sup. utile (51,00 x 10%)	5,10
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 240,30</u></b>

*(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)*

### 2.f. LOTTO D

L'immobile di cui al Lotto D, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali:

- Piazzale retrostante abitazione comune;

### 2.g. LOTTO D

#### 2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

## 2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso :

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Erchie;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Erchie;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

## 2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale

### LOTTO D

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche ovvero per immobili allo stato rustico e/o in corso di costruzione sprovvisti quindi di qualsivoglia rifinitura, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, nonché servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo €. 450,00 ad un massimo di €. 750,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto tenuto con delle caratteristiche, l'epoca di costruzione, l'ubicazione (zona periferica), le caratteristiche costruttive (villino), il livello di piano, il mediocre stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, l'esistenza di oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche edilizie ed urbanistiche, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 500,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>PER MQ.</u>	<u>PER MQ.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
240,30	€. 500,00	1,00	0,75	€. 90.112,50

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 90.112,50, **in cifra tonda € 90.000,00 (diconsiEuroNovantamila/00)**, che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione.

### 2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

=Valore Immobile - 15% =

= € 90.000,00 - 15% = € 76.500,00

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche edilizio € 9.600,00;

➤ **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001=**

**= € 76.500,00 - € 9.600,00 = € 66.900,00**

### 2.h. LOTTO D

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

\*\*\*\*\*

## 1.a. LOTTO E

### (Individuazione del bene)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO E è costituito da un appartamento al piano 2° facente parte di un più ampio stabile condominiale sito nell'abitato del Comune di Mesagne in Viale Indipendenza N. 7, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Mesagne, al foglio di mappa n° 41, particella n° 423, subalterno 27, categoria A/3, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 5,00 vani, Rendita € 418,33, piano 2°, attribuito in ditta a [REDACTED] proprietà per 1000/1000; L'immobile confina a nord, sud ed est, con altri immobili facenti parte del medesimo plesso condominiale ed a ovest con la via Viale Indipendenza. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig. [REDACTED].
- [REDACTED] Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi allegato n°3 – Planimetria dello stato dei luoghi LOTTO E). Si allega, inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2 - foto nn.rr. 33,34,35,36,37,38,39,40,41,42).

## 1.b. LOTTO E

### (Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

L'immobile oggetto di esecuzione, alla luce degli accertamenti effettuati, nonché di quanto riscontrato in sede di sopralluogo **risulta regolare sotto il profilo urbanistico edilizio.**

(vedi Allegato n° 8 – Concessione Edilizia)

### (Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

- Costruzione stabile condominiale con Permesso di Costruire n. 119/2006 – Pratica Edilizia n. 204/2005- (Vedi Allegato n° 8);
- Permesso di Costruire in Variante n. 120/2007 – Pratica Edilizia n. 204/2005- in Variante al P.di C. n. 119/2006 (Vedi Allegato n° 8);
- Permesso di Costruire in Variante n. 111/2008 – Pratica Edilizia n. 204/2005- in Variante al P.di C. n. 120/2007 (Vedi Allegato n° 8);
- Attualmente non esistono opere abusive suscettibili di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n° 724/94 e n° 326 del 24/11/2003 e s.m.i pertanto non vi sono costi da computare.

### 1.c LOTTO E

#### (Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)

- Non esiste Certificato di Agibilità;

### 1.d. LOTTO E

#### (Identificazione Catastale)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO E è costituito da un appartamento al piano 2° facente parte di un più ampio stabile condominiale sito nell'abitato del Comune di Mesagne in Viale Indipendenza n. 7, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Mesagne, al foglio di mappa n° 41, particella n° 423, subalterno 27, categoria A/3, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 5,00 vani, Rendita € 418,33, piano 2°, attribuito in ditta a [REDACTED] Proprietà per 1000/1000; L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la società ENERQOS S.P.A. ha proceduto nei confronti del debitore Sig. [REDACTED]
- Dalla disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.** (vedi allegato n. 5)
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessita di eseguire eventuale divisione.

### 2.a. LOTTO E

#### (Individuazione del bene componente il lotto)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 234/2018 R.G.Es. di cui al presente LOTTO E è costituito da un appartamento al piano 2° facente parte di un più ampio stabile condominiale sito nell'abitato del Comune di Mesagne in Viale Indipendenza n. 7, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Mesagne, al foglio di mappa n° 41, particella n° 423, subalterno 27, categoria A/3, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 5,00 vani, Rendita € 418,33, piano 2°, attribuito in ditta a [REDACTED]

Lo stabile condominiale ove è

ubicato l'immobile dispone di regolamento condominiale e tabelle millesimali. In riferimento alle tabelle millesimali, l'appartamento dispone dei seguenti millesimi: TABELLA A (Generale) 21,97 m.mmi, TABELLA A2 - 158,73 m.mmi, TABELLA B2 - 122,12 m.mmi, TABELLA C2 - 144,74 m.mmi, TABELLA E2 - 57,61 m.mmi.

## 2.b. LOTTO E

### (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare di cui al presente LOTTO E è costituito da un appartamento al piano 2° facente parte di un più ampio stabile condominiale sito nell'abitato del Comune di Mesagne in Viale Indipendenza n. 7. Lo stesso è ubicato in zona residenziale periferica. Il condominio dispone di un vano scala condominiale provvisto di ascensore avente accesso dal civ. 7 di Viale Indipendenza, quest'ultima arteria stradale a discreto traffico veicolare. L'immobile confina a nord, sud ed est, con altri immobili facenti parte del medesimo plesso condominiale ed a ovest con la via Viale Indipendenza. Tutt'attorno all'immobile e più in generale allo stabile condominiale cui l'immobile fa parte vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, banche, supermercati, luoghi di culto, etc..

## 2.c. LOTTO E

### (Stato di possesso dell'immobile)

**L'abitazione all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava non occupato da terzi.**

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome del debitore, in qualità di locatore, per la fruizione dell'immobile in questione;

## 2.d. LOTTO E

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### **2d<sub>1</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 25/07/2019, (vedi Allegato n° 10), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- non esistono atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura;

- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non esistono difformità urbanistico-edilizie;
- non esistono pesi o limitazioni d'uso.

## **2d<sub>2</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.**

Delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 25/07/2019, (vedi Allegato n° 10), si è appurato che i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura sono distinguibili in :

Iscrizioni contro:

3) Nessuna

Trascrizioni contro:

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 22/10/2018), Registro Generale n. 16888, Registro Particolare n. 12965, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, repertorio n. 3459/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore ENARQOS S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09163741003 – Soggetti contro

Pignoramento su : unità immobiliare in Mesagne (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 41, particella 423, sub. 27.

La trascrizione di cui innanzi relativa al pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ovvero per la cancellazione del pignoramento ammonta a circa €. 262,00 (diconsi euroDuecentosessantadue/00).

## **2d<sub>3</sub> Altre informazioni per l'acquirente.**

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore di Condomini del condominio sito in Mesagne in Viale Indipendenza si è palesato che (vedi allegato n.12) :

- vi sono spese ordinarie annua di gestione o manutenzioni dell'immobile per l'importo di circa € 430,00 oltre ai consumi di acqua e canoni fissi;
- vi sono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per l'importo di € 2.191,99;
- L'appartamento dispone dei seguenti millesimi: TABELLA A (Generale) 21,97 m.mmi, TABELLA A2 - 158,73 m.mmi, TABELLA B2 - 122,12 m.mmi, TABELLA C2 - 144,74 m.mmi, TABELLA E2 - 57,61 m.mmi;
- Vano scala comune;
- Ascensore comune;
  
- **(Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari )**
- **Attuale Proprietario dal 15/05/2009:** [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1 della proprietà immobiliare sita in Mesagne, alla Via Viale Indipendenza, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.: - Abitazione, foglio di mappa n° 41, particella n° 423, subalterno 27, categoria A/3, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani, Rendita € 418,33, piano 2°;
- **Proprietario dal 14/05/2009 all'anno 2005 (anno di edificazione dell'immobile):** C.F.P. S.R.L. con sede in Brindisi, C.F. 01417240742, Proprietà per 1/1 della proprietà immobiliare sita in Mesagne, alla Via Viale Indipendenza, meglio individuata catastalmente nel N.C.E.U.: - Abitazione, foglio di mappa n° 41, particella n° 423, subalterno 27, categoria A/3, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 5,0 vani, Rendita € 418,33, piano 2°;

## 2.e. LOTTO E

### “DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO”

La civile abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è costituita da un appartamento posto al 2°, interno n. 4, scala B, di un più ampio stabile condominiale. Detto stabile risulta ben rifinito e moderno. Gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in ottimo stato di conservazione. La struttura portante dell'abitazione in vero dello stabile condominiale risulta essere realizzata con pilastri in. c.a. vincolati a plinti e travi di collegamento. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti in cemento vibro-compresso dallo spessore di cm. 30, le tramezzature in fette di tufo dallo spessore di cm. 10. L'altezza utile interna è costante in tutta l'abitazione ed è pari a m. 2,70. L'abitazione oggetto di esecuzione

in particolare risulta avere discrete dimensioni e si compone nello specifico di un ampio ingresso, dal quale si accede al vano cucina ed al balcone nonché al corridoio-disimpegno dal quale si accede alla n. 2 camere da letto, al vano ripostiglio ed al vano wc. Tutti i predetti ambienti sono dotati di finestre tali da permettere una buona illuminazione ed aerazione naturale con la sola esclusione del ripostiglio che si presenta intercluso tra i vani dell'immobile stesso. Le n. 2 camere da letto dispongono di finestre aggettanti su Viale indipendenza, mentre l'ingresso – soggiorno, la cucina ed il vano wc dispongono di finestre aggettanti su atrio condominiale. A servizio del vano ingresso – soggiorno e della cucina vi è altresì un ampio balcone. All'interno dei vani w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di buona qualità. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio bianco, le pareti verticali dei bagni e del vano cucina risultano essere finemente rivestite con piastrelle maiolicate decorate per tutta la loro altezza, la pavimentazione dell'intera abitazione è realizzata in mattoni in gres a sagoma quadrata. La pavimentazione dei balconi risulta anch'essa realizzata in mattoni in gres a sagoma quadrata in buono stato di conservazione. Gli infissi interni ed esterni dell'appartamento sono realizzati in legno colore noce di buona qualità con cardini color oro, quelli esterni dispongono di tapparelle in pvc di colore grigio. L'abitazione è dotata di impianto elettrico provvisto di interruttore magnetotermico differenziale pertanto non necessita di lavori di adeguamento, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto di antenna televisiva, telefonico, di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. All'interno dell'abitazione per il riscaldamento della stessa sono installati vari termosifoni in alluminio verniciati bianco di buona qualità e sufficienti, per numero e portata termica a soddisfare il fabbisogno di calore dell'ambiente domestico nel periodo invernale. Le pareti del vano scala condominiale, si presentano ben pulite pitturate con idropittura di colore chiaro. Gli scalini del vano scala comune, sia le alzate che le pedate, sono realizzati in lastre marmoree di colore chiaro lucido. All'interno del vano scala, vi è una buona illuminazione naturale garantita dalle ampie superfici finestrate cui è dotato il medesimo vano. Lo stabile condominiale è dotato altresì di ascensore comune condominiale. La gestione delle parti comuni dello stabile condominiale di Viale Indipendenza n. 7 è affidata all'Amministratore Pro-Tempore in persona della Dott.ssa Francesca CAMPANA. Il condominio è denominato "La Piazzetta" è dotato di regolamento di condominio e tabelle millesimali e dispone del seguente codice fiscale 91024110743.

## CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

VANI	SUPERFICIE UTILE
Ingresso-Soggiorno	23,00 mq.
Cucina	7,00 mq.
Corridoio- Disimpegno	7,00 mq.
Camera da Letto matrimoniale	12,00 mq.
Camera da Letto Singola	13,00 mq.
Ripostiglio	2,00 mq.
Bagno	8,00 mq.
Balcone n. 2	9,00 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 81,00</u></b>

## CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE
Vani Principali	93,00 mq.
Balconi al 30% = 9,00 x 30%	2,70 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 95,70</u></b>

*(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)*

## 2.f. LOTTO E

L'immobile di cui al Lotto E, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali:

- Vano scala condominiale;
- Ascensore condominiale;
- Regolamento Condominiale;
- Tabelle Millesimali.

## 2.g. LOTTO E

### 2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

### 2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso :

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Mesagne;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Mesagne;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

### 2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale

#### LOTTO E

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche intrinseche ed estrinseche, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, dotazioni di impianti tecnologici, nonché servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 1.250,00 ad un massimo di € 1.600,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto tenuto con delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'epoca di costruzione, l'ubicazione (zona periferica), le caratteristiche costruttive (appartamento in condominio), il livello di piano, il buono stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, nonché l'assenza di oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 1.400,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>PER MQ.</u>	<u>PER MQ.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
95,70	€ 1.400,00	1,00	0,95	€ 127.281,00

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 127.281,00, **in cifra tonda € 127.000,00 (diconsiEuroCentoventisettemila/00)**, che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione.

## 2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

=Valore Immobile - 15% =

= € 127.000,00 - 15% = € 107.950,00 **in C.T. € 108.000,00.**

## 2.h. LOTTO E

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

\*\*\*\*\*

RingraziandoLa per la fiducia accordatami, Resta a Vs. completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o adempimento.

Tanto Vi dovevo ad evasione dell'Incarico conferitomi.

Ceglie Messapica, lì 25 Luglio 2019

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
Geom. Luciano BUFANO



ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Documentazione Fotografica;
3. Planimetria stato dei luoghi sc.1:100 (1.A -2.A-3.A-4.A-5A.);

4. Comunicazioni inviate alle parti di inizio e proseguo operazioni peritali e relativi avvisi di ricevimento (accettazione e consegna in caso di P.E.C.) e relativi riscontri;
5. Visura catastale e stralcio di mappa urbano attuale;
6. Planimetria Catastale estratta da Agenzia del Territorio;
7. Istanze inoltrate presso gli Uffici Tecnici Comunali di Erchie e Mesagne con relativi riscontri – Titoli Edilizi;
8. Istanze Uffici Anagrafe comune di Erchie e relative note di riscontro;
9. Accertamenti Ipocatastali aggiornati al 25/07/2019;
10. Copia titolo di possesso;
11. Richieste Proroghe;
12. Dichiarazione Amministratore e Tabelle Millesimali
13. Attestazioni invio perizia alle parti;
14. Nota Specifica Onorari e Spese.
15. N° 1 CD ROM (a disposizione delle parti) contenente i seguenti files :
  - Perizia e relativi allegati in formato pdf;
16. N° 1 CD ROM (a disposizione del DELEGATO) contenente:
  - 1^ CARTELLA (dal nome PERIZIA + ALLEGATI) contenente perizia e relativi allegati in formato pdf;
  - 2^ CARTELLA (dal nome DOCUMENTI PER IL DELEGATO) contenente i seguenti files:
    - Perizia in formato Word (indicazione : Perizia.doc);
    - Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc..), contenente documentazione per la pubblicità e precisamente:
      - Perizia in formato pdf già oscurata di dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);
      - Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 kB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2°.jpg, ecc.);
      - Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.

Ceglie Messapica, lì 25 Luglio 2019

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
Geom. Luciano BUFANO

