

## **TRIBUNALE DI BRINDISI**

**Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**OGGETTO :** Procedura Esecutiva n. 22/2012 R.G. Es. vertente tra :

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA**

**C/**

Il sottoscritto **Geom. Laureato dr. Maurizio Di Summa**, nelle qualità di **Consulente Tecnico d' Ufficio**, rassegna il presente **Rapporto di Perizia**, dichiarando rispondente al vero quanto in seguito esposto relativamente agli immobili facenti parte del compendio sotto descritti e analizzati. Lo scrivente sottoscrivendo la presente **DICHIARA** di non essere in "conflitto di interessi" per lo svolgimento dell'incarico.

**G.E. : dr. Francesco Giliberti**

**Udienza : 21.01.2013**



## **PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA**

Con decreto del 08.05.2012, il sottoscritto **Geom. Laureato dr. Maurizio DI SUMMA**, debitamente iscritto all' albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Brindisi al n. 1296 ed all' albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Brindisi al n. 2221 , veniva nominato **C.T.U.** dall' Ill.mo **G.E. dott. Francesco GILIBERTI**, in merito alla Procedura Esecutiva in epigrafe, **allo scopo di determinare e quantificare il più probabile valore di mercato, dei seguenti immobili oggetto di Pignoramento :**

- Terreno agricolo con annesso locale di deposito sito nell' Agro del Comune di San Michele Salentino (Br) alla Contrada "Archi Vecchi".
- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Guardiola".
- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Guardiola".
- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Palmo".
- Terreno agricolo con annesso fabbricato sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Palmo".
- Terreno agricolo con annesso fabbricato d' epoca sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore".
- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore".
- Terreno agricolo con annesso fabbricato e cabina enel sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore".
- Civile abitazione a piano primo - secondo sita nell' abitato comunale di Francavilla F.na (Br) alla Via R. Caroli, 123/a.
- Locale garage (di fatto accertata abitazione appartenente a terzi ed ivi non stimata) sita al piano terra ed ubicata nell'abitato comunale di Francavilla F.na (Br) alla Via R. Caroli, 127.

Presentatomi all' udienza del 21.06.2012 presso il Tribunale di Brindisi, innanzi al **G.E. dr Francesco GILIBERTI**, accettato l' incarico, ritirata copia dei fascicoli di parte, e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano posti i quesiti puntualmente illustrati nel Verbale di Giuramento dell' Esperto.

**I quesiti formulati erano i seguenti :**

1. Provveda il perito, prima di ogni 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 di "Raccomandata con ricevuta di ritorno", al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all' immobile:

**1a.** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi 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 e n. 724/94 e n. 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n. 28 del 23.12.2003 per quanto attiene l' adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

**1c.** accertamento dell' esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre 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 corrispondenza dei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l' aggiornamento del catasto, ivi compresa la 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, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre previa autorizzazione del giudice, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell' intera proprietà, alla verifica sulla possibile e

comoda divisibilità degli stessi, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall' Agenzia del Territorio;

**2.** Rediga, quindi, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con 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 offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

**2c.** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero del debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la 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, distinguendolo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull' esistenza dei seguenti oneri e vincoli :

**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;

- Difficoltà 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).

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

**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 complementi interni di ciascun immobile ( divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni ( collegamento interno - esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l' attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima.

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

**2g.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente : 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale, del valore a mq., del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d' uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l' abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) 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 e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.
4. Alleghi il perito n. 1 copia cartacea della bozza di ordinanza.
5. Depositi la perizia in forma cartacea, completa dei relativi allegati.
6. Depositi altresì un floppy disk formato 1.44 Mb, contenente i seguenti files :
  - **A.** file contenente la perizia in formato Word per Windows (indicazione: Perizia);
  - **B.** file contenente la planimetria in formato vettoriale per il Web o in formato immagine (indicazione: Planimetria);
  - **C.** file contenente n. 2 fotografie per singolo lotto (ove possibile) in formato immagine (indicazione: Foto);
  - **D.** file contenente la bozza dell'ordinanza di vendita in formato Word per Windows (indicazione : Ordinanza).

Il floppy sarà denominato, sulla carta adesiva apposta sullo stesso, nella maniera seguente: "E" o "F" a seconda che la procedura sia un'esecuzione o un fallimento; il numero e l' anno della procedura,

separati da un trattino; il numero dei lotti. E' possibile utilizzare, per motivi di maggiore spazio di memoria, in luogo del floppy disk (formato 1.44 Mb) un CD ROM.

7. Depositi la relazione e gli allegati entro 60 gg. a partire dal giorno del giuramento di rito.
8. Segnali tempestivamente ai creditori istanti, eventuali carenze nella documentazione presentata.
9. Invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, copia della sola perizia in floppy ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, oppure in accordo con le parti interessate depositi copia cartacea della perizia e relativi allegati presso la cancelleria preposta; alleghi all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii ovvero dell' avvenuta informazione della parte circa la data del deposito del lavoro di perizia.
- 10. Il C.T.U. e' 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.**
11. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilita' di accedere all' immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;
- 12. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l' esecuzione potra' essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**

Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilita' di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## **QUESITO n. 1) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ad evasione dell' incarico ricevuto, dopo aver attentamente esaminato i fascicoli di parte ed avviate le ricerche presso i pubblici uffici (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana (Br) e di San Michele Salentino (Br), in data 19 luglio 2012 alle ore 09.30 invitavo gli interessati all' inizio delle operazioni peritali presso l' immobile sito nel Comune di Francavilla F.na (Br) alla Via R. Caroli civ.123/a, previo avviso mediante lettere Raccomandate A. R., inviate il 05 luglio 2012 dall' Ufficio Postale alle parti interessate.

Il giorno 19 luglio 2012, durante il sopralluogo, alla presenza degli esecutati e dell' Avv. Domenico Mitugno (difensore legale della parte esecutata) oltreché dal collaboratore dello scrivente, si dava inizio alle operazioni peritali, durante le quali veniva constatata la consistenza e lo stato, eseguendo altresì idonea rilevazione metrica e fotografica, dei seguenti immobili facenti parti del compendio:

- Civile abitazione a piano primo con annessa lavanderia a piano attico sita nell' abitato del comune di Francavilla F.na (Br) alla Via R. Caroli, 123/a;
- Terreno agricolo di natura uliveto e frutteto sito nell' agro comunale di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Guardiola";
- Terreno agricolo di natura uliveto e mandorleto sito nell' agro comunale di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Guardiola";
- Terreno agricolo di natura uliveto con sparsi alberi di natura mandorleto e piccolo fabbricato ex rurale ad uso deposito sito nell' agro comunale di San Michele Salentino (Br) alla Contrada "Archi Vecchi";

Alle ore 13/00 circa, si chiudevano le suddette operazioni peritali rimandando per il giorno 10 Agosto c.a. il prosieguo utile alla visione dei restanti cespiti facenti parte del compendio.

Il giorno 10 agosto 2012, durante il sopralluogo, alla presenza dell'esecutato Sig. XXX e del collaboratore del sottoscritto C.T.U., si dava inizio alle operazioni peritali, durante le quali veniva constatata la consistenza e lo stato, eseguendo altresì idonea rilevazione metrica e fotografica, dei seguenti immobili facenti parti del compendio:

- Terreno agricolo con relativi fabbricati insistenti su di esso sito nell' agro comunale di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Palmo".

Alle ore 13/00 circa, si chiudevano le suddette operazioni peritali rimandando per il giorno 04 Ottobre c.a. il prosieguo utile alla visione dei restanti cespiti facenti parte del compendio.

Il giorno 04 ottobre 2012, durante il sopralluogo, alla presenza dell' esecutato Sig. XXX, si dava inizio alle operazioni peritali, durante le quali veniva constatata la consistenza e lo stato, eseguendo altresì idonea rilevazione metrica e fotografica, dei seguenti immobili facenti parti del compendio:

- Terreni con annessi fabbricati insistenti su di essi siti nell' agro del comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore";

Alle ore 13/00 circa, ritenendo di aver acquisito gli adeguati elementi per il proseguo del mandato conferitomi, venivano chiuse le suddette operazioni, sottoscrivendo con gli astanti il relativo verbale di sopralluogo.

Successivamente, il sottoscritto completava le ricerche presso i pubblici uffici, acquisendo in copia la documentazione relativa al cespite oggetto della presente.

Tanto ciò premesso, il **C.T.U.** si pregia di rassegnare la presente relazione di consulenza rispondendo fedelmente ai quesiti formulati.

### **1a) - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Per la determinazione dell' esatta individuazione dei beni oggetto della presente, deve farsi riferimento all'Atto di Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data ai nn. , a **favore** di Mps Capital Services spa con sede in Firenze (Fi) codice fiscale n. 00816350482, e, **contro** i signori XXX, , tramite il quale venivano sottoposti ad espropriazione i seguenti immobili :

- Terreno agricolo con annesso locale di deposito sito nell' Agro del Comune di San Michele Salentino (Br) alla Contrada "Archi Vecchi".

#### **Identificazione catastale : C.F. – Fg. 24, p.Ila 91 – C.T. – Fg. 24, p.Ila 90 (ex p.Ila 61).**

- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Guardiola".

#### **Identificazione catastale : C.T. – Fg. 58, p.Ila 47.**

- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Guardiola".

#### **Identificazione catastale : C.T. – Fg. 79, p.Ila 156.**

- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Palmo".

#### **Identificazione catastale : C.T. – Fg. 31, p.Ila 39.**

- Terreno agricolo con annesso fabbricato sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Palmo".

#### **Identificazione catastale : C.F. – Fg. 31 p.Ila 103, sub. 1-2-3 (bcnc) – C.T. – Fg. 31, p.Ile 33,36 e 104.**

- Terreno agricolo con annesso fabbricato d' epoca sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore".

#### **Identificazione catastale : C.F. – Fg. 120, p.Ila 555 – C.T. – Fg. 100 p.Ile 36 e 37 e Fg. 120 p.Ile e 555 ente urbano - (ex p.Ile 2-3 e 6).**

- Terreno agricolo sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore".

#### **Identificazione catastale : C.T. – Fg. 99, p.Ile 201 e 202 (ex p.Ile 3,30,45)**

- Terreno agricolo con annesso fabbricato e cabina enel sito nell' Agro del Comune di Francavilla F.na (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore".

**Identificazione catastale : C.F. – Fg. 99, p.IIa 206 e p.IIa 204 sub. 1-2-3 (bcnc) – C.T. – Fg. 99, p.IIe 205 e 207 (ex p.IIe 3,30,45).**

- Civile abitazione a piano primo-secondo sita nell' abitato comunale di Francavilla F.na (Br) alla Via R. Caroli, 123/a.

**Identificazione catastale : C.F. – Fg. 214, p.IIa 5847 sub. 4.**

### **1b) – VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO -EDILIZIO**

#### **LOTTO A**

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Michele Salentino (Br) in **Zona E2 agricola**, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica n. del allegato alla presente.

Per quanto attiene l'edificazione del fabbricato analizzato, in base agli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti, ovvero dall' analisi delle caratteristiche costruttive ed architettoniche, risulta avvenuta in data anteriore il 01.09.1967 e, pertanto lo stesso si dichiara **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

#### **LOTTO B**

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Francavilla Fontana (Br) in **Zona E2 agricola**, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica n. allegato alla presente.

Analizzati i titoli legali di proprietà, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici comunali competenti, ovvero in base agli accertamenti esperiti in loco, l'immobile di che trattasi si dichiara **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

#### **LOTTO C**

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Francavilla Fontana (Br) in **Zona E2 agricola**, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica n. \_\_\_\_\_ allegato alla presente.

Analizzati i titoli legali di proprietà, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici comunali competenti, ovvero in base agli accertamenti esperiti in loco, l'immobile di che trattasi si dichiara **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

### LOTTO D

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Francavilla Fontana (Br) in **Zona E2 agricola**, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica n. \_\_\_\_\_ allegato alla presente.

Analizzati i titoli legali di proprietà, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici comunali competenti, ovvero in base agli accertamenti esperiti in loco, l'immobile di che trattasi si dichiara **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

### LOTTO E

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Francavilla Fontana (Br) in **Zona E2 agricola**, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica \_\_\_\_\_ allegato alla presente.

Per quanto attiene l'edificazione dei fabbricati analizzati, in base agli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti, ovvero dall'analisi delle caratteristiche costruttive ed architettoniche, risulta avvenuta in data anteriore il 01.09.1967 e, pertanto lo stesso si dichiara **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

### LOTTO F

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Francavilla Fontana (Br) in **Zona E2 agricola**, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica n. \_\_\_\_\_ allegato alla presente.

Per quanto attiene l'edificazione dei fabbricati analizzati, in base agli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti, ovvero dall'analisi delle caratteristiche costruttive ed architettoniche, risulta avvenuta

in data anteriore il 01.09.1967 e, pertanto lo stesso si dichiara **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

### LOTTO G

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nella Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale dell' area di sviluppo Industriale di Brindisi – Agglomerato di Francavilla Fontana (Br) approvato con delibera della Giunta Regionale n. , definitivamente approvata con deliberazione del Commissario Straordinario del Consorzio S.I.S.R.I. di Brindisi, n. , avente destinazione per insediamenti produttivi, per zone e servizi, per verde e per infrastrutture a rete e viarie, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica n.  allegato alla presente.

Per quanto attiene l' edificazione del fabbricato rilevato, in base agli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti si è rilevato che gli stessi risultano abusivamente realizzati e, pertanto lo stesso si dichiara **non conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

Ai fini della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio si ritiene opportuno segnalare che si possa solo applicare un ripristino dello stato dei luoghi attraverso la totale demolizione del fabbricato stesso, i cui costi vengono stimati a corpo in **Euro 10.000 circa**, poiché non risulta applicabile sia l' art. 40 della Legge n. 47/1985 che l' accertamento di conformità ai sensi dell' art. 36 del dpr n. 380/2001 del 06.06.2001.

### LOTTO H

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nella Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale dell' area di sviluppo Industriale di Brindisi – Agglomerato di Francavilla Fontana (Br) approvato con delibera della Giunta Regionale n. , definitivamente approvata con deliberazione del Commissario Straordinario del Consorzio S.I.S.R.I. di Brindisi, , avente destinazione per insediamenti produttivi, per zone e servizi, per verde e per infrastrutture a rete e viarie, così come derivante da Certificato di Destinazione Urbanistica n.  allegato alla presente.

Per quanto attiene l' edificazione dei fabbricati rilevati, in base agli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti ed analizzate le caratteristiche costruttive ed architettoniche si è rilevato che gli stessi risultano edificati in data anteriore il **01.09.1967** e, pertanto gli stessi si dichiarano **conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

## LOTTO I

Il cespite oggetto di analisi, risulta ubicato su area individuata nel vigente strumento urbanistico di Francavilla Fontana (Br) in **Zona omogenea B quasi o totalmente edificata**.

Per quanto attiene l'edificazione del fabbricato rilevato, in base agli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti risulta avvenuta in virtù di progetto approvato nella C.E.C. del . Secondo l'analisi dell'elaborato grafico e quanto rilevato in loco l'immobile in esame si ritiene sostanzialmente **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio**.

### **1c) – RIFERIMENTI CERTIFICATI DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'**

## LOTTO A

Per l'immobile che ci occupa, in base agli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele Salentino (Br), non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

## LOTTO B

Per l'immobile che ci occupa, trattandosi di solo terreno agricolo, si ritiene nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

## LOTTO C

Per l'immobile che ci occupa, trattandosi di solo terreno agricolo, si ritiene nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

## LOTTO D

Per l'immobile che ci occupa, trattandosi di solo terreno agricolo, si ritiene nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

## LOTTO E

Per l'immobile che ci occupa, in base agli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana (Br), non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**LOTTO F**

Per l'immobile che ci occupa, in base agli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana (Br), non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**LOTTO G**

Per l'immobile che ci occupa, in base agli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana (Br), non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**LOTTO H**

Per l'immobile che ci occupa, in base agli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana (Br), non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**LOTTO I**

Per l'immobile che ci occupa, in base agli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana (Br), non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**1d) – RIFERIMENTI CATASTALI**

**LOTTO A**

La verifica catastale dell'immobile in esame ha evidenziato alcune incongruenze dal punto di vista cartografico e planimetrico.

A tal uopo, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della banca dati catastali, inoltrando presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi idoneo Tipo Mappale per aggiornamento cartografico e successiva Denuncia di N. C. mediante procedura DOCFA per la predisposizione della relativa scheda catastale. L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al per la quota di 1/1 in quanto bene personale, risulta nel **Catasto Fabbricati** così identificato:

- Foglio 24, Particella 91, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6,00 mq., Rendita Euro 17,04, C.da Archi Vecchi snc, Piano Terra,

ovvero nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 24 Particella 90, Uliveto, Classe 3, Superficie 13.998,00 mq., R. D. Euro 54,22 e R.A. 32,53.

### LOTTO B

La verifica catastale dell'immobile in esame non ha evidenziato alcuna incongruenza dal punto di vista geo-topo-cartografico.

L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al Signor in regime di comunione legale dei beni – Enfiteusi e – Diritto del concedente per 1/1, risulta nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 58 Particella 47, Porzione AA, Seminativo, Classe 4, Superficie 1.781,00 mq., R. D. Euro 5,52 e R.A. Euro 3,78, Porzione AB, Uliveto, Classe 3, Superficie 12.529,00 mq., R.D. 32,35 e R.A. Euro 29,12.

### LOTTO C

La verifica catastale dell'immobile in esame non ha evidenziato alcuna incongruenza dal punto di vista geo-topo-cartografico.

L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al Signor in regime di comunione legale dei beni – Enfiteusi e – Diritto del concedente per 1/1, risulta nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 79 Particella 156, Porzione AA, Uliveto, Classe 3, Superficie 10.030,00 mq., R. D. Euro 25,90 e R.A. Euro 23,31, Porzione AB, Vigneto, Classe 2, Superficie 12.822,00 mq., R.D. 304,61 e R.A. Euro 119,20.

### LOTTO D

La verifica catastale dell' immobile in esame non ha evidenziato alcuna incongruenza dal punto di vista geo-topo-cartografico.

L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al Signor in regime di comunione legale dei beni con la Signora, risulta nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 31 Particella 39, Uliveto, Classe 3, Superficie 4.414,00 mq., R. D. Euro 11,40 e R.A. Euro 10,26.

## LOTTO E

La verifica catastale dell'immobile in esame non ha evidenziato alcune incongruenze dal punto di vista cartografico e planimetrico; dal punto di vista censuario risultava invece sfuggito alla meccanizzazione il bcnc riportato nel catasto fabbricati.

A tal uopo, lo scrivente ha provveduto all' aggiornamento della banca dati catastali, inoltrando presso l' Agenzia del Territorio di Brindisi idonea Denuncia di variazione mediante procedura DOCFA.

L' immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al Signor in regime di comunione legale dei beni con la Signora, risulta nel **Catasto Fabbricati** così identificato:

- Foglio 31, Particella 103, subalterno 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,00 vani, Rendita Euro 101,23, C.da Palmo snc, Piano Terra;
- Foglio 31, Particella 103, subalterno 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16,00 mq., Rendita Euro 60,32, C.da Palmo snc, Piano Terra;
- Foglio 31, Particella 103, subalterno 3, bene comune non censibile ai subalterni sopra descritti.

ovvero nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 31 Particella 33, Uliveto, Classe 3, Superficie 4.241,00 mq., R. D. Euro 10,99 e R.A. 9,86;
- Foglio 31 Particella 36, Uliveto, Classe 3, Superficie 16.974,00 mq., R. D. Euro 43,83 e R.A. 39,45;
- Foglio 31 Particella 104, Uliveto, Classe 3, Superficie 4.152,00 mq., R. D. Euro 10,72 e R.A. 9,65.

## LOTTO F

La verifica catastale dell'immobile in esame ha evidenziato alcune incongruenze dal punto di vista cartografico e planimetrico.

A tal uopo, lo scrivente ha provveduto all' aggiornamento della banca dati catastali, inoltrando presso l' Agenzia del Territorio di Brindisi idoneo Tipo Mappale per aggiornamento cartografico e successiva

Denuncia di N. C. mediante procedura DOCFA per la predisposizione della relativa scheda catastale, nonché pratica DOCTE per avvenuta demolizione di fabbricato rurale.

L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al Signor \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 bene personale, risulta nel **Catasto Fabbricati** così identificato:

- Foglio 120, Particella 555, Categoria F/2, Rendita Euro 00,00, C.da Feudo Inferiore snc, Piano Terra.

ovvero nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 120 Particella 2, Seminativo, Classe 4, Superficie 32,00 mq., R. D. Euro 0,10 e R.A. 0,07;
- Foglio 120 Particella 555, Ente Urbano, Superficie 4.683,00 mq.;
- Foglio 100 Particella 36, Seminativo, Classe 4, Superficie 128,00 mq., R. D. Euro 0,40 e R.A. 0,26;
- Foglio 100 Particella 37, Pascolo, Classe U, Superficie 424,00 mq., R. D. Euro 0,66 e R.A. 0,22.



La verifica catastale dell'immobile in esame ha evidenziato incongruenze dal punto di vista cartografico e planimetrico, in quanto il fabbricato rilevato sulla particella 201 non risulta censito sia al catasto fabbricati. Lo stesso non si è ritenuto opportuno censirlo in quanto abusivamente realizzato ed allo stato attuale non sanabile secondo i regolamenti comunali vigenti.

L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 bene personale, risulta nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 99 Particella 201, Vigneto, Classe 3, Superficie 853,00 mq., R. D. Euro 10,13 e R.A. 6,17;
- Foglio 99 Particella 202 Vigneto, Classe 3, Superficie 645,00 mq., R. D. Euro 7,66 e R.A. 4,66.

## LOTTO H

La verifica catastale dell'immobile in esame ha evidenziato alcune incongruenze dal punto di vista cartografico e planimetrico.

A tal uopo, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della banca dati catastali, inoltrando presso l' Agenzia del Territorio di Brindisi idoneo Tipo Mappale per aggiornamento cartografico e successiva Denuncia di N. C. mediante procedura DOCFA per la predisposizione delle relative schede catastali.

L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al Signor \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 bene personale, risulta nel **Catasto Fabbricati** così identificato:

- Foglio 99, Particella 204, subalterno 1, Categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 56,00, Rendita Euro 211,13, C.da Feudo Inferiore snc, Piano Terra;
- Foglio 99, Particella 204, subalterno 2, Categoria F/2, Rendita Euro 00,00, C.da Feudo Inferiore snc, Piano Terra;
- Foglio 99, Particella 204, subalterno 3, bene comune non censibile ai fabbricati sopra riportati;
- Foglio 99, Particella 206, categoria D/1, Rendita Euro 152,00, C.da Feudo Inferiore snc, Piano Terra;

ovvero nel **Catasto Terreni** così identificato:

- Foglio 99, Particella 205, Vigneto, Classe 3, Superficie 17.894,00 mq., R. D. Euro 212,55 e R.A. Euro 129,38;
- Foglio 99, Particella 207, Vigneto, Classe 3, Superficie 52.981,00 mq., R. D. Euro 629,34 e R.A. Euro 383,07.



La verifica catastale dell'immobile in esame ha evidenziato alcune incongruenze dal punto di vista del classamento.

A tal uopo, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della banca dati catastali, inoltrando presso l' Agenzia del Territorio di Brindisi idonea variazione del classamento mediante procedura DOCFA.

L'immobile di che trattasi, pertanto, **intestato** al Signor \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1, risulta nel **Catasto Fabbricati** così identificato:

- Foglio 214, Particella 5847, subalterno 4, Categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Euro 619,75, Via Raffaele Caroli n. 123/a, Piano T-1-2.

## **QUESITO n. 2) – STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

### **2a) – ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

Circa la formazione dei lotti per la vendita, in relazione alla tipologia, alle caratteristiche d' uso ed alla consistenza dei beni oggetto del pignoramento, si può riferire che, gli stessi immobili verranno messi in vendita in **LOTTO SEPARATI**.

## LOTTO A

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un locale di deposito sviluppatosi su un livello fuori terra sito in San Michele Salentino (Br) alla Contrada “Archi Vecchi” snc, composto nell’insieme da un unico locale della superficie utile pari a circa mq. 6,00, riportato nel **CATASTO FABBRICATI** al Foglio 24 Particella 91, insistente su terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media mole con sparsi alberi di natura mandorleto, riportato nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 24 Particella 90 e **confinante** nell’insieme con strada vicinale, proprietà od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori** : nulla da segnalare.

## LOTTO B

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media mole con sparsi alberi di natura mandorleto e frutteto, riportato nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 58 Particella 47 e **confinante** nell’insieme con strada privata di accesso, proprietà - od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori** : nulla da segnalare.

## LOTTO C

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media e piccola mole con sparsi alberi di natura mandorleto e frutteto, riportato nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 79 Particella 156 e **confinante** nell’insieme con eredi Agricola od aventi causa, con proprietà a od aventi causa e con strada, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori** : nulla da segnalare.

## LOTTO D

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media mole, riportato nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 31 Particella 39 e **confinante** nell' insieme con od aventi causa, con proprietà od aventi causa e con strada, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori** : nulla da segnalare.

### LOTTO E

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da due fabbricati di modeste dimensioni bisognevoli di interventi di ristrutturazione edilizia e restauro ed ubicati in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Palmo" snc, , riportati nel **CATASTO FABBRICATI** al Foglio 31 Particella 103, subalterni 1-2 e 3 (bcnc) insistenti su terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media e piccola mole, riportato nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 31 Particelle 33,36 e 104, **confinante** nell' insieme con strada, proprietà od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori** : nulla da segnalare.

### LOTTO F

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un fabbricato d'epoca (porzione di una antica masseria) bisognevole nell'insieme di radicali interventi di ristrutturazione edilizia, consolidamento statico e restauro ubicato in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore" snc, riportato nel **CATASTO FABBRICATI** al Foglio 120 Particella 555, insistente su terreno pertinenziale; completano la proprietà i terreni riportati nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 120 Particella 2 ed al Foglio 100 Particelle 36 e 37, **confinante** nell'insieme con strada, proprietà od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori** : nulla da segnalare.

### LOTTO G

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un terreno di dimensioni modeste con insistente fabbricato abusivamente realizzato ubicato in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore,snc", riportato nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 99 Particelle 201 e 202, **confinante** nell' insieme con proprietà su più lati e con proprietà Di Summa su più lati, salvo se altri.

http: [www.teknoedil.com](http://www.teknoedil.com) – e-mail: [m.disumma@teknoedil.com](mailto:m.disumma@teknoedil.com) – [maurizio.disumma@geopec.it](mailto:maurizio.disumma@geopec.it) - phone mobile:3491431499

**Pertinenze ed accessori :** nulla da segnalare.

### LOTTO H

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un terreno di dimensioni notevoli con insistente un locale di deposito, un fabbricato collabente ed una cabina in uso all'eneel ubicato in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore,snc", riportato nel **CATASTO TERRENI** al Foglio 99 Particelle 205 e 207 e nel **CATASTO FABBRICATI** al Foglio 99 Particella 204 sub. 1-2-3 e Foglio 99 Particella 206, **confinante** nell' insieme con proprietà o aventi causa, e con proprietà o aventi causa su più lati, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori :** nulla da segnalare.

### LOTTO I

Il cespite facente parte del compendio risulta essere composto da un fabbricato per civile abitazione a piano primo con annessa lavanderia a piano attico accessibile a mezzo di vano scala ubicato in Francavilla Fontana (Br) alla Via Raffaele Caroli n. 123/a riportato nel **CATASTO FABBRICATI** al Foglio 214 Particella 5847 sub. 4, **confinante** nell' insieme con proprietà o aventi causa, con proprietà o aventi causa e con strada, salvo se altri.

**Pertinenze ed accessori :** nulla da segnalare.

## **2b) – DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE**

### LOTTO A

La proprietà è costituita da un locale deposito di piccole dimensioni privo di finiture sviluppatasi su un livello fuori terra situata nell'agro comunale di San Michele Salentino (Br) alla Contrada "Archi Vecchi". In particolare il fabbricato si compone di un unico vano della superficie utile pari a mq. 6,00 circa. Completa la proprietà l'annesso terreno circostante prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media mole con sparsi alberi di natura mandorleto, della superficie catastale complessiva pari a mq. 13.998,00. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo-residenziale periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile

attraverso una strada a carattere locale e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

### LOTTO B

La proprietà è costituita da un terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media mole con sparsi alberi di natura frutteto e mandorleto, della superficie catastale complessiva pari a mq. 14.310,00. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile attraverso una strada interpoderale e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.



### LOTTO C

La proprietà è costituita da un terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media e piccola mole con sparsi alberi di natura frutteto e mandorleto, della superficie catastale complessiva pari a mq. 22.852,00. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile attraverso una strada interpoderale e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

### LOTTO D

La proprietà è costituita da un terreno a vocazione agricola prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media mole, della superficie catastale complessiva pari a mq. 4.414,00. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile attraverso una strada interpoderale e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

## LOTTO E

La proprietà è costituita da un locale deposito di piccole dimensioni privo di finiture ed abbisognevole di radicali interventi di ristrutturazione e sviluppatensi su un livello fuori terra, oltreché da una porzione di trullo adiacente di modesta entità in stato di abbandono situati nell'agro comunale di Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Palmo". Completa la proprietà l'annesso terreno circostante prevalentemente coltivato ad uliveto costituito da piante di media e piccola mole, della superficie catastale complessiva pari a mq. 25.367,00. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo - residenziale periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile attraverso una strada interpoderale e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali e/o trulli. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

## LOTTO F

La proprietà è costituita da un fabbricato d'epoca (porzione di antica masseria) abbisognevole nell'insieme di interventi radicali di ristrutturazione edilizia e restauro sviluppatensi su un livello fuori terra, situata nell'agro comunale di Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore". Completa la proprietà l'annesso terreno pertinenziale circostante di natura seminativo. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo - residenziale periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile attraverso una strada vicinale asfaltata e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali/fabbricati d'epoca e/o villini. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

## LOTTO G

Da sopralluogo esterno si è rilevato che la proprietà è costituita da un fabbricato a destinazione residenziale in stato di abbandono sviluppatensi su un livello fuori terra, situata nell'agro comunale di Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore". Completa la proprietà l'annesso terreno pertinenziale circostante di natura mista. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo/aree per insediamenti produttivi periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile attraverso una strada interpoderale costituita da terreno battuto e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

## LOTTO H

La proprietà è costituita da un fabbricato destinato a locale di deposito, da un fabbricato fatiscente e da un fabbricato destinato a cabina enel sviluppantesi tutti su un livello fuori terra, situati nell'agro comunale di Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo Inferiore". Completa la proprietà l'annesso terreno circostante prevalentemente coltivato a vigneto. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito agricolo/aree per insediamenti produttivi periferico rispetto al Comune di appartenenza, accessibile attraverso una strada locale asfaltata e caratterizzato dalla presenza di una edilizia di bassa densità tipo fabbricati rurali. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

## LOTTO I

La proprietà è costituita da un fabbricato destinato a civile abitazione posto al piano primo e servito da lavanderia al piano attico, situato nell'abitato comunale di Francavilla Fontana (Br) alla Via Raffaele Caroli n. 123/a. Il cespite oggetto di analisi è ubicato in zona caratterizzata da un contesto di agglomerato in ambito semicentrale rispetto al Comune di appartenenza; detta zona risulta servita dai principali servizi alla residenza nonché dalle necessarie infrastrutture sociali e commerciali. L'immobile oggetto di perizia ben si allinea con le caratteristiche dell'agglomerato circostante.

### **2c) – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

## LOTTO A

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall'attuale proprietario.

## LOTTO B

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall'attuale proprietario.

### LOTTO C

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall'attuale proprietario.

### LOTTO D

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall'attuale proprietario.

### LOTTO E

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall'attuale proprietario.

### LOTTO F

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall'attuale proprietario.

### LOTTO G

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, **risulta essere utilizzato ed occupato ininterrottamente da circa un ventennio da terzi.**

**LOTTO H**

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall'attuale proprietario **ad eccezione della cabina elettrica in uso all' enel.**

**LOTTO I**

In relazione agli accertamenti esperiti dallo scrivente ed in relazione a quanto dichiarato dal debitore, l'immobile di che trattasi, risulta essere utilizzato ed occupato solo ed esclusivamente dall' attuale proprietario.

**2d) – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE :**

**LOTTO A**

L' immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

**ISCRIZIONI :**

- Ipoteca volontaria n. 1643 del 26.09.2000 e successiva rettifica n. 1848 del 26.10.2000 a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. Firenze contro – Atto Notaio Raiola Vincenzo del di s.c. durata anni 25.

**TRASCRIZIONI :**

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** – Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il credito di € 164.468,64 oltre interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO B

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Nessuna.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del oltre  
interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO C

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Nessuna.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il  
credito di € oltre interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO D

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Nessuna.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** – Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del 13.01.2012 – per il credito di € oltre interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO E

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Ipoteca legale n. a favore di Equitalia ETR s.p.a. Cosenza contro – atto amministrativo del di s.c. gravanti sulle unità iscritte nel catasto fabbricati al fg. 31 p.la 103 sub. 1 e 2.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** – Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del 13.01.2012 – per il credito di oltre interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO F

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Ipoteca volontaria n.      e successiva rettifica n.      a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. Firenze contro      – Atto Notaio Raiola Vincenzo del      di s.c. durata anni 25.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n.      , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro**      –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del 13.01.2012  
– per il credito di      oltre interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO G

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Ipoteca volontaria n.      e successiva rettifica n      a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. Firenze contro      – Atto Notaio Raiola Vincenzo del      di s.c. durata anni 25.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n.      , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro**      –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del      oltre  
interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure

http: [www.teknoedil.com](http://www.teknoedil.com) – e-mail: [m.disumma@teknoedil.com](mailto:m.disumma@teknoedil.com) – [maurizio.disumma@geopec.it](mailto:maurizio.disumma@geopec.it) - phone mobile:3491431499

catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO H

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Ipoteca volontaria n.      e successiva rettifica n.      a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. Firenze contro      – Atto Notaio Raiola Vincenzo del      di s.c. durata anni 25.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n.      , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro**      – Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del      oltre interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

## LOTTO I

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere gravato da :

### ISCRIZIONI :

- Ipoteca volontaria n.      e successiva rettifica n.      a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. Firenze contro      – Atto Notaio Raiola Vincenzo del      di s.c. durata anni 25.

### TRASCRIZIONI :

- Pignoramento immobiliare n.      , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro**      – Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del      oltre interessi e spese.

Quanto sopra esposto e' rilevabile dalle visure cartacee con ricerca effettuata in modo automatizzato, rilasciate dall' Ufficio competente e di seguito allegate per evincere quanto appena esposto in maniera sintetica e da Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari (art. 567 comma C.p.c.) sottoscritto dal dr. Rosario Pallara Notaio in Casarano (Le).

**▣ d 1) Vincoli che resteranno a carico dell' acquirente :**

**LOTTO A**

In relazione agli accertamenti esperiti si è evinto che non grava alcun vincolo che possa restare a carico dell' eventuale acquirente.

**LOTTO B**

In relazione agli accertamenti esperiti l'unico vincolo che possa restare a carico dell' eventuale acquirente risulta **l' estinzione del diritto del concedente a favore della**

**LOTTO C**

In relazione agli accertamenti esperiti l'unico vincolo che possa restare a carico dell' eventuale acquirente risulta **l' estinzione del diritto del concedente a favore della**

**LOTTO D**

In relazione agli accertamenti esperiti non esistono vincoli che possano restare a carico dell' eventuale acquirente.

**LOTTO E**

In relazione agli accertamenti esperiti non esistono vincoli che possano restare a carico dell' eventuale acquirente.

**LOTTO F**

In relazione agli accertamenti esperiti non esistono vincoli che possano restare a carico dell' eventuale acquirente.

**LOTTO G**

In relazione agli accertamenti esperiti tra i vincoli che possano restare a carico dell' eventuale acquirente, risultano :

- **Demolizione del fabbricato rilevato abusivamente realizzato in quanto non sanabile secondo i regolamenti comunali vigenti;**
- **Diritto di usucapione vantato da terzi per ininterrotto possesso ultraventennale.**

**LOTTO H**

In relazione agli accertamenti esperiti tra i vincoli che possano restare a carico dell' eventuale acquirente, risultano :

- **Vendita da formalizzare con l' enel della cabina elettrica ubicata nell' interno della proprietà con la conseguente servitù di passaggio finalizzata alla manutenzione della detta cabina.**

**LOTTO I**

In relazione agli accertamenti esperiti tra i vincoli che possano restare a carico dell' eventuale acquirente, risultano :

- **Chiusura della porta interna al vano scala di accesso che si collega con un locale adibito a rimessa i cui costi stimati a corpo si aggirano intorno ad € 1.000/00.**

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

**LOTTO A**

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del oltre  
interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 1) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00
- 2) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00
- 3) Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

### LOTTO B

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del oltre  
interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 4) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00
- 5) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00
- 6) Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

### LOTTO C

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** – Notifica  
Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il credito di  
oltre interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 7) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00
- 8) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00
- 9) Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

### LOTTO D

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, \_\_\_ – Notifica Uff.  
Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il credito di €  
oltre interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 10) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00
- 11) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00
- Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

### LOTTO E

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il  
credito di € oltre interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 12) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00
- 13) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00
- Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

### LOTTO F

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** – Notifica  
Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il credito di €  
oltre interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 14) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00
- 15) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00
- Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

### LOTTO G

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il  
credito di € oltre interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 16) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00
- 17) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00
- Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

## LOTTO H

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** –  
Notifica Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il  
credito di € oltre interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 18) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00  
19) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00  
Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

## LOTTO I

- Pignoramento immobiliare n. , a **favore** di MPS SERVICES spa Firenze, **contro** – Notifica  
Uff. Giud. Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla F.na (Br) del – per il credito di €  
oltre interessi e spese.

**Costo della cancellazione : Euro 261,48** , con le spese così suddivise:

- 20) Imposta ipotecaria pari ad Euro 168,00  
21) Tassa Ipotecaria pari ad Euro 35,00  
Imposta di bollo pari ad Euro 58,48

- **d3) Altre informazioni per l' acquirente :**

## LOTTO A

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l' immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **Signor (parte esecutata)**, nato in virtù di Atto di Compravendita del rogito Notaio dr. Vincenzo Raiola in Francavilla Fontana (Br), trascritto il al n. di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dal Sig. Cannalire Giuseppe nato a Francavilla Fontana (Br) il
- al **Signor** per mezzo di atti anteriori il ventennio.

### LOTTO B

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **Signor coniugato in regime di comunione dei beni (parte esecutata)**, nato a in virtù di Atto di Compravendita del , a rogito Notaio dr.ssa Maria Tateo in Francavilla Fontana (Br), trascritto il al n. di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dai Signori
- ai **Signori** , per mezzo di atti anteriori il ventennio.

### LOTTO C

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **Signor coniugato in regime di comunione dei beni (parte esecutata)**, nato a in virtù di Atto di Compravendita del , a rogito Notaio dr.ssa Maria Tateo in Francavilla Fontana (Br), trascritto di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dalla
- alla , per mezzo di atti anteriori il ventennio.

## LOTTO D

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **Signor e coniugato in regime di comunione dei beni (parte esecutata)**, nato a in virtù di Atto di Compravendita del , a rogito Notaio dr. Vincenzo Raiola in Francavilla Fontana (Br), trascritto il al n. di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dai coniugi
- ai **coniugi** per mezzo di atti meglio esplicitati nel certificato notarile redatto dal Dr. Rosario Pallara.

## LOTTO E

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **Signor coniugato in regime di comunione dei beni (parte esecutata)**, nato a in virtù di Atto di Compravendita del , a rogito Notaio dr. Vincenzo Raiola in Francavilla Fontana (Br), trascritto il al n. di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dai coniugi
- ai **coniugi** mezzo di atti meglio esplicitati nel certificato notarile redatto dal Dr. Rosario Pallara.

## LOTTO F

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **(parte esecutata)**, nato a in virtù di Atto di Compravendita del , a rogito Notaio dr. Vincenzo Raiola in Francavilla Fontana (Br), trascritto il al n. di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dal Sig. nato a
- al **Sig.** , per mezzo di atti anteriori il ventennio.

## LOTTO G

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **(parte esecutata)**, nato a in virtù di Atto di Compravendita del , a rogito Notaio dr. Vincenzo Raiola in Francavilla Fontana (Br), trascritto il al n. di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dal Sig.
- al **Sig.** , per mezzo di atti anteriori il ventennio.

## LOTTO H

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **Signor (parte esecutata)**, nato a .....in virtù di Atto di Compravendita del , a rogito Notaio dr. Vincenzo Raiola in Francavilla Fontana (Br), trascritto il al n. di particolare presso i registri immobiliari della Conservatoria di Brindisi dal Sig.
- al **Sig.** , per mezzo di atti anteriori il ventennio.

## LOTTO I

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione :**

Secondo quanto rilevato non vi sono spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle legate al pagamento di canoni comunali o di altre aziende pubbliche.

- **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio :**

Come rilevabile da certificazioni catastali, documentazioni notarili e da accertamenti ipotecari eseguiti, l'immobile oggetto di causa , pervenne :

- al **Signor (parte esecutata)**, per mezzo di atti anteriori il ventennio.

### 2e) – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

**LOTTO A**

**TIPOLOGIA** : Locale di deposito situato in San Michele Salentino (Br) alla Contrada “Archi Vecchi, snc”, Piano Terra, composto nell’ insieme da un unico vano, insistente su terreno agricolo.

**ALTEZZA INTERNA UTILE MEDIA** : mt. 2,25 circa

**COMPOSIZIONE INTERNA** : unico vano

**UBICAZIONE** : Zona a vocazione agricola periferica rispetto all’ abitato comunale.

**EPOCA DI COSTRUZIONE** : Ante 1967 analizzate le caratteristiche costruttive ed architettoniche.

**DATI CATASTALI** : C.F. – Fg. 24, mappale 91 – C.T. – Fg. 24, mappale 90.

**CONFINI** : strada vicinale, proprietà od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA** : Zona Omogenea di tipo “E agricola” del vigente strumento urbanistico.

**STRUTTURE PORTANTI** : Strutture portanti in muratura, coperture a solaio piano in latero – cemento.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI** : Battuto di cemento; non vi sono rivestimenti.

**AERAZIONE E VENTILAZIONE** : Nulla da segnalare.

**SERVIZI IGIENICI** : Non presenti.

**SERRAMENTI** : Infissi esterno in legno in stato di manutenzione mediocre.

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE** : Nessuna presenza di particolari caratteristiche architettoniche di pregio.

**CONDIZIONI STATICHE** : Sufficienti; in sede di sopralluogo, non si sono riscontrati difetti o fenomeni fessurativi e/o lesionativi alle strutture portanti.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE** : Mediocre.

**TERRENO AGRICOLO CIRCOSTANTE** : Terreno pianeggiante della superficie catastale pari a mq. 13.998,00 recintato in parte con rete metallica ed in parte con muro a secco d' epoca; coltivazione prevalente uliveto di media mole.

La **superficie interna netta** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra** : mq. 6,00 circa.

La **superficie esterna lorda** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra** : mq. 8,00 circa.

<u>Destinazione d' uso</u>	<u>S.i.n. (mq.)</u>	<u>S.e.l.(mq.)</u>	<u>Coefficiente ( %)</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Deposito	6,00	8,00	100	8,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Deposito): Mq. 8,00.**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Terreno agricolo coltivato prevalentemente ad oliveto): Mq. 13.998,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

## LOTTO B

**TIPOLOGIA** : Terreno agricolo pianeggiante della superficie catastale pari a mq. 14.310,00, non recintato e privo di qualsivoglia sistema di irrigazione; coltivazione prevalente uliveto di media mole.

**UBICAZIONE** : Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Guardiola, snc" - Zona a vocazione agricola periferica rispetto all' abitato comunale.

**DATI CATASTALI :** C.T. – Fg. 58, mappale 47.

**CONFINI :** strada privata di comune accesso, proprietà Agricola od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA :** Zona Omogenea di tipo “E agricola” del vigente strumento urbanistico.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE :** Buono

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Terreno agricolo coltivato prevalentemente ad uliveto):**

**Mq. 14.310,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*



**TIPOLOGIA :** Terreno agricolo pianeggiante della superficie catastale pari a mq. 22.852,00, non recintato e privo di qualsivoglia sistema di irrigazione; coltivazione prevalente uliveto di media e piccola mole; presenza di cisterna con capienza pari a 1.000 q.li.

**UBICAZIONE :** Francavilla Fontana (Br) alla Contrada “Guardiola, snc” - Zona a vocazione agricola periferica rispetto all’ abitato comunale.

**DATI CATASTALI :** C.T. – Fg. 79, mappale 156.

**CONFINI :** eredi od aventi causa, con proprietà od aventi causa e con strada, salvo se altri.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA :** Zona Omogenea di tipo “E agricola” del vigente strumento urbanistico.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:** Buono

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Terreno agricolo coltivato prevalentemente ad oliveto):**

**Mq. 22.852,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

**LOTTO D**

**TIPOLOGIA :** Terreno agricolo pianeggiante della superficie catastale pari a mq. 4.414,00, recintato parzialmente a mezzo di muro a secco, tuttavia privo di qualsivoglia sistema di irrigazione; coltivazione prevalente uliveto di media mole.

**UBICAZIONE :** Francavilla Fontana (Br) alla Contrada “Palmo, snc” - Zona a vocazione agricola periferica rispetto all’ abitato comunale.

**DATI CATASTALI :** C.T. – Fg. 31, mappale 39.

**CONFINI :** proprietà od aventi causa, con proprietà od aventi causa e con strada, salvo se altri.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA :** Zona Omogenea di tipo “E agricola” del vigente strumento urbanistico.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:** Buono

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Terreno agricolo coltivato prevalentemente ad oliveto):**

**Mq. 4.414,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

**LOTTO E**

**TIPOLOGIA :** Trullo con annesso locale di deposito di vecchia edificazione in stato di abbandono situato in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada “Palmo, snc”, Piano Terra, insistente su terreno agricolo.

**ALTEZZA INTERNA UTILE MEDIA** : mt. 3,00 circa.

**COMPOSIZIONE INTERNA** : n. tre vani non comunicanti tra loro.

**UBICAZIONE** : Zona a vocazione agricola periferica rispetto all' abitato comunale.

**EPOCA DI COSTRUZIONE** : Ante 1967 analizzate le caratteristiche costruttive, architettoniche e i titoli legali di proprietà.

**DATI CATASTALI** : C.F. – Fg. 31, mappale 103, sub. 1-2-3 (bcnc) – C.T. – Fg. 31, mappale 33-36-104.

**CONFINI** : strada, proprietà od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA** : Zona Omogenea di tipo "E agricola" del vigente strumento urbanistico.

**STRUTTURE PORTANTI** : Strutture portanti in muratura, coperture di tipo misto.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI** : Battuto di cemento; non vi sono rivestimenti.

**AERAZIONE E VENTILAZIONE** : Nulla da segnalare.

**SERVIZI IGIENICI** : Non presenti.

**SERRAMENTI** : Non presenti.

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE** : Nessuna presenza di particolari caratteristiche architettoniche di pregio.

**CONDIZIONI STATICHE** : Scarse.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE** : Scarso per quanto attiene ai fabbricati; buono risulta lo stato manutentivo del terreno.

**TERRENO AGRICOLO CIRCOSTANTE** : Terreno pianeggiante della superficie catastale pari a mq. 25.367,00 recintato in parte con muro a secco d' epoca; coltivazione prevalente uliveto di media e piccola mole.

La **superficie interna netta** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra (Fabbricati):** mq. 36,00 circa.

La **superficie esterna lorda** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra (Fabbricati) :** mq. 74,00 circa.

<u>Destinazione d' uso</u>	<u>S.i.n. (mq.)</u>	<u>S.e.I.(mq.)</u>	<u>Coefficiente ( %)</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Deposito	16,00	24,00	40	10,00
Abitazione (Trullo)	20,00	50,00	100	50,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Fabbricati): Mq. 60,00.**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Terreno agricolo coltivato prevalentemente ad oliveto):**  
**Mq. 25.367,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

## LOTTO F

**TIPOLOGIA** : Fabbricato d' epoca (porzione di antica masseria) in stato di abbandono situato in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo inferiore, snc", Piano Terra, con annesso scoperto pertinenziale.

**ALTEZZA INTERNA UTILE MEDIA** : variabile.

**COMPOSIZIONE INTERNA** : ambienti di dimensioni variabili non collegati funzionalmente tra loro.

**UBICAZIONE** : Zona a vocazione agricola periferica rispetto all' abitato comunale.

**EPOCA DI COSTRUZIONE** : Ante 1967 analizzate le caratteristiche costruttive, architettoniche e i titoli legali di proprietà.

**DATI CATASTALI** : C.F. – Fg. 120, mappale 555 – C.T. – Fg. 120, mappale 2 e 555 (ente urbano) e Fg. 100, mappale 36 e 37.

**CONFINI** : strada, proprietà od aventi causa e con proprietà od aventi causa, salvo se altri.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA** : Zona Omogenea di tipo “E agricola” del vigente strumento urbanistico.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE** : Scarso per quanto attiene ai fabbricati; discreto risulta lo stato manutentivo del terreno di pertinenza.

**STRUTTURE PORTANTI** : Strutture portanti in muratura, coperture di tipo misto.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI** : Battuto di cemento; non vi sono rivestimenti.

**AERAZIONE E VENTILAZIONE** : Nulla da segnalare.

**SERVIZI IGIENICI** : Non presenti.

**SERRAMENTI** : Non presenti.

**CONDIZIONI STATICHE** : Scarse.

La **superficie interna netta** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra (Fabbricati)**: mq. 36,00 circa.

La **superficie esterna lorda** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra (Fabbricati)** : mq. 74,00 circa.

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>S.i.n. (mq.)</u>	<u>S.e.l.(mq.)</u>	<u>Coefficiente (%)</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Fabbricato	60,00	81,00	100	81,00

<b>Depositi e Pollai</b>	140,00	179,00	40	72,00
<b>Porticato in lamiera</b>	64,00	64,00	35	22,00
<b>Attinenza scoperta</b>		4359	0,0050	22,00
<b>Terreno Agricolo</b>		584	0,0050	3,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE : Mq. 200,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

**LOTTO G**

**TIPOLOGIA** : Fabbricato a destinazione residenziale in stato di abbandono situato in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada "Feudo inferiore, snc", Piano Terra, con annesso terreno circostante.

**ALTEZZA INTERNA UTILE MEDIA** : non rilevata in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.

**COMPOSIZIONE INTERNA** : non rilevata in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.

**UBICAZIONE** : Zona a vocazione agricola periferica rispetto all' abitato comunale.

**EPOCA DI COSTRUZIONE** : Anni 1970 - 1980 circa analizzate le caratteristiche costruttive ed architettoniche.

**DATI CATASTALI** : C.T. – Fg. 99, mappale 201 e 202.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA** : Zona Omogenea di tipo "E agricola" del vigente strumento urbanistico.

**STATO DI MANUTENZIONE** : Mediocre per quanto attiene ai fabbricati (visione effettuata secondo sopralluogo esterno); discreto risulta lo stato manutentivo del terreno di pertinenza.

**STRUTTURE PORTANTI** : non rilevate in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI** : non rilevati in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.

**AERAZIONE E VENTILAZIONE** : Nulla da segnalare.

**SERVIZI IGIENICI** : non rilevati in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.

**SERRAMENTI** : non rilevati in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.

**CONDIZIONI STATICHE** : non rilevate in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.

La **superficie interna netta** risulta essere complessivamente così suddivisa:

**Non rilevata in quanto il fabbricato risulta inaccessibile e non in possesso dell' esecutato.**

La **superficie esterna lorda** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra** : mq. 250,00 circa.

<u>Destinazione d' uso</u>	<u>S.i.n. (mq.)</u>	<u>S.e.l.(mq.)</u>	<u>Coefficiente ( %)</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
<b>Abitazione</b>	n.d.	180,00	100	180,00
<b>Verande</b>	n.d.	70,00	35	25,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Fabbricato) : Mq. 205,00.**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Terreno) : Mq. 1.498,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

## LOTTO H

**TIPOLOGIA** : Locale di deposito con annesso vano fatiscante e cabina elettrica di vecchia edificazione situati in Francavilla Fontana (Br) alla Contrada “Feudo Inferiore, snc”, insistenti su terreno attualmente agricolo destinato per insediamenti produttivi.

**UBICAZIONE** : Zona agricola destinata anche per insediamenti produttivi periferica rispetto all’ abitato comunale.

**EPOCA DI COSTRUZIONE** : Ante 1967 analizzate le caratteristiche costruttive ed architettoniche.

**DATI CATASTALI** : C.F. – Fg. 99, mappale 204, sub. 1-2-3 (bcnc) e Fg. 99, mappale 206 – C.T. – Fg. 99, mappale 205 e 207.

**CONFINI** : proprietà o aventi causa, e con proprietà o aventi causa su più lati, salvo se altri.

**STRUTTURE PORTANTI** : Strutture portanti di natura mista, coperture piane.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI** : Battuto di cemento; non vi sono rivestimenti.

**SERVIZI IGIENICI** : Non presenti.

**SERRAMENTI** : Metallo

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE** : Nessuna presenza di particolari caratteristiche architettoniche di pregio.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE** : Sufficiente per quanto attiene ai soli fabbricati destinati a cabina elettrica e deposito; buono risulta lo stato manutentivo del terreno.

**CONDIZIONI STATICHE** : Sufficienti per quanto attiene ai soli fabbricati destinati a cabina elettrica e deposito.

**TERRENO AGRICOLO CIRCOSTANTE** : Terreno pianeggiante della superficie catastale pari a mq. 70.875,00 recintato in parte con muro a secco d' epoca; coltivazione di natura mista.

La **superficie interna netta** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra (deposito con annesso locale fatiscente):** mq. 86,00 circa.
- **Piano Terra (cabina elettrica):** mq. 11,00 circa.

La **superficie esterna lorda** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Terra (deposito con annesso locale fatiscente):** mq. 106,00 circa.
- **Piano Terra (cabina elettrica):** mq. 13,00 circa.

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>S.i.n. (mq.)</u>	<u>S.e.l.(mq.)</u>	<u>Coefficiente ( %)</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Deposito	56,00	67,00	100	67,00
Locale collabente	30,00	39,00	25	10,00
Attinenza scoperta	117,00	117,00	5,00	6,00
Cabina elettrica	11,00	13,00	100	13
Attinenza scoperta	36,00	36,00	5,00	2,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (deposito con annesso locale fatiscente): Mq. 83,00.**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (cabina elettrica): Mq. 15,00.**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Terreno): Mq. 70.875,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

## LOTTO I

**TIPOLOGIA** : Civile abitazione a piano primo con annesso volume tecnico a piano attico situata in Francavilla Fontana (Br) alla Via Raffaele Caroli n. 123/a.

**ALTEZZA INTERNA UTILE MEDIA** : mt. 3,25 circa

**COMPOSIZIONE INTERNA** : Ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, cucinino, bagno, due camere da letto e balcone.

**UBICAZIONE** : Zona urbana semicentrale rispetto all' abitato comunale.

**EPOCA DI COSTRUZIONE** : 1985.

**DATI CATASTALI** : C.F. – Fg. 214, mappale 5847, sub. 4.

**CONFINI** : proprietà o aventi causa, con proprietà o aventi causa e con strada, salvo se altri.

**COLLOCAZIONE URBANISTICA** : Zona Omogenea di tipo "B quasi o totalmente edificata" del vigente strumento urbanistico.



**STRUTTURE PORTANTI** : Strutture portanti in muratura con cordoli in c.a.; coperture a solaio piano in latero – cemento.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI** : misti.

**AERAZIONE E VENTILAZIONE** : Tutti gli ambienti risultano illuminati ed aerati.

**SERVIZI IGIENICI** : Sanitari di tipo standard in buono stato manutentivo-conservativo.

**SERRAMENTI** : Infissi esterno in legno in stato manutentivo-conservativo buono.

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE** : Nessuna presenza di particolari caratteristiche architettoniche di pregio.

**CONDIZIONI STATICHE** : Buone; in sede di sopralluogo, non si sono riscontrati difetti o fenomeni fessurativi e/o lesionativi alle strutture portanti.

**STATO DI MANUTENZIONE GENERALE** : Buono.

La **superficie interna netta** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Primo** : mq. 75,00 circa.
- **Piano Secondo** : mq. 7,50 circa.

La **superficie esterna lorda** risulta essere complessivamente così suddivisa:

- **Piano Primo** : mq. 103,00 circa.
- **Piano Secondo** : mq. 10,00 circa.

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>S.i.n. (mq.)</u>	<u>S.e.l.(mq.)</u>	<u>Coefficiente ( %)</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
<b>Abitazione</b>	75,00	103,00	100	103,00
<b>Balconi</b>	6,00	6,00	30	2,00
<b>Lavanderia</b>	7,50	10,00	50	5,00
<b>Terrazzo e balconi a p. attico</b>	82,00	82,00	20	16,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE : Mq. 126,00.**

*Misure e superfici risultano calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle Unità Immobiliari (dettagliate per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione; per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).*

## **2f) – INDICAZIONE DI EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI**

### **LOTTO A**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

### **LOTTO B**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

### **LOTTO C**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO D**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO E**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO F**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO G**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO H**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO I**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**2g) – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO**

**Criteri di stima**

La dottrina estimativa, è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento, e si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per gli aspetti tecnico-economici del bene da valutare, ma anche per i criteri di stima adottati. Ciascun criterio contempla, al suo interno, uno o più metodi d' analisi, necessari per la determinazione del ricercato valore. Tali metodi, prendono il nome di procedimenti estimativi, attraverso i quali si stabilisce il “mezzo” attraverso cui arrivare a determinare il valore del bene.

## LOTTO A

### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, della relativa destinazione d' uso, della vetustà, del tipo di finiture, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del livello di piano, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della S.e.l. rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di San Michele Salentino (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi per immobili simili al cespite in esame tra €/mq. 400,00 e €/mq. 800,00 per i fabbricati (opportunamente ragguagliate le superfici in riferimenti alla tipologia, finiture e destinazione d' uso) ed €/mq. 2,50 e €/mq. 4,00 per i terreni agricoli di similari caratteristiche e colture.

Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** dell' immobile destinato a deposito risulta essere pari ad **Euro 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato di costruzione, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**, pari ad **Euro 450,00**, ovvero il **Più Probabile Valore di Mercato** del terreno agricolo cui insiste il deposito suddetto risulta essere pari ad **Euro 41.994,00 (Euro Quarantunomilanoventonovantaquattro/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato pari ad **Euro 3,00**, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**.

### **Valore definitivo di stima**

Da tale cifra si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:

http: [www.teknoedil.com](http://www.teknoedil.com) – e-mail: [m.disumma@teknoedil.com](mailto:m.disumma@teknoedil.com) – [maurizio.disumma@geopec.it](mailto:maurizio.disumma@geopec.it) - phone mobile:3491431499

Euro (45.594,00) x (100-15) % = Euro 38.754,90 che viene arrotondato in Euro 38.755/00 (trentottomilasettecentocinquantacinque/00).

## LOTTO B

### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, delle colture, dell' età delle piante, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della superficie rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi tra €/mq. 2,50 e €/mq. 6,00 per i terreni agricoli di similari caratteristiche e colture.

Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** del terreno agricolo in esame risulta essere pari ad **Euro 50.085,00 (Euro Cinquantamilaottantacinque/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato pari ad **Euro 3,50**, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto 2e. **Essendo detto immobile gravato dal diritto del concedente a favore della si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 15% sul valore determinato (€ 50.085/00) supponendo che la proprietà possa essere compravenduta a libero mercato in considerazione dello stato di possesso attuale.**

### **Valore definitivo di stima**

Dalla cifra sopra determinata attraverso il procedimento di stima sopra adoperato si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:

Euro (42.572,25) x (100-15) % = Euro 36.186,41 che viene arrotondato in Euro 36.186/00 (trentaseimilacentottantasei/00).

## LOTTO C

### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, delle colture, dell' età delle piante, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della superficie rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi tra €/mq. 2,50 e €/mq. 6,00 per i terreni agricoli di similari caratteristiche e colture.

Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** del terreno agricolo in esame risulta essere pari ad **Euro 79.982,00 (Euro Settantanovemilannovecentoottantadue/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato pari ad **Euro 3,50**, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e. Essendo detto immobile gravato dal diritto del concedente a favore della signora** si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 15% sul valore determinato (€ 79.982/00) supponendo che la proprietà possa essere compravenduta a libero mercato in considerazione dello stato di possesso attuale.

### **Valore definitivo di stima**

Dalla cifra sopra determinata attraverso il procedimento di stima sopra adoperato si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:

Euro (67.984,70) x (100-15) % = Euro 57.786,995 che viene arrotondato in Euro 57.787/00 (cinquantasettemilasettecentoottantasette/00).

## **LOTTO D**

### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, delle colture, dell' età delle piante, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della superficie rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi tra €/mq. 2,50 e €/mq. 6,00 per i terreni agricoli di similari caratteristiche e colture.

Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** del terreno agricolo in esame risulta essere pari ad **Euro 13.242,00 (Euro Tredicimiladuecentoquarantadue/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato pari ad **Euro 3,00**, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**.

### **Valore definitivo di stima**

Dalla cifra sopra determinata attraverso il procedimento di stima sopra adoperato si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:

Euro (13.242,00) x (100-15) % = Euro 11.255,70 che viene arrotondato in Euro 11.255/00 (undicimiladuecentocinquantacinque/00).



### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, della relativa destinazione d' uso, della vetustà, del tipo di finiture, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del livello di piano, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della S.e.I. rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi per immobili simili al cespite in esame tra €/mq. 250,00 e €/mq. 500,00 per i fabbricati (opportunamente ragguagliate le superfici in riferimenti alla tipologia, finiture e destinazione d' uso) ed €/mq. 2,50 e €/mq. 4,00 per i terreni agricoli di similari caratteristiche e colture.

Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** del fabbricato risulta essere pari ad **Euro 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato di costruzione, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**, pari ad **Euro 400,00**, ovvero il **Più Probabile Valore di Mercato** del terreno agricolo cui insiste il fabbricato suddetto risulta essere pari ad **Euro 76.101,00**

(Euro settantaseimilacentouno/00), ovvero un valore unitario a metro quadrato pari ad Euro 3,00, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto 2e.

### **Valore definitivo di stima**

Da tale cifra si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:

Euro (100.101,00) x (100-15) % = Euro 85.085,85 che viene arrotondato in Euro 85.100/00 (ottantacinquemilacentouno/00).



### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, della relativa destinazione d' uso, della vetustà, del tipo di finiture, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del livello di piano, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della S.e.I. rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi per immobili simili al cespite in esame tra €/mq. 400,00 e €/mq. 800,00 (opportunamente ragguagliate le superfici in riferimenti alla tipologia, finiture e destinazione d' uso). Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** risulta essere pari ad Euro 100.000,00 (Euro centomila/00), ovvero un valore unitario a metro quadrato di costruzione, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto 2e, pari ad Euro 500,00.

### **Valore definitivo di stima**

Da tale cifra si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:  
Euro (100.000,00) x (100-15) % = Euro 85.000,00 che viene arrotondato in Euro 85.000/00  
(ottantacinquemila/00).

## LOTTO G

### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, della relativa destinazione d' uso, della vetustà, del tipo di finiture, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del livello di piano, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della S.e.I. rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi per immobili simili al cespite in esame tra €/mq. 2,50 e €/mq. 5,00 per quanto attiene ai terreni . Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** per il terreno risulta essere pari ad **Euro 6.741,00 (Euro seimilasettecentoquarantuno/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato di costruzione, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto 2e, pari ad **Euro 4,50**. **Il fabbricato non risulta valutabile in quanto abusivamente realizzato e non sanabile secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel comune di appartenenza.**

### **Valore definitivo di stima**

Il valore dell' intera proprietà risulterà dato dalla differenza tra il valore del terreno e i costi della demolizione del fabbricato abusivamente realizzato, ovvero :

Euro (6.741,00 – 10.000) = Euro –3.259,00

**Essendo il calcolo dei costi di demolizione effettuati a corpo e non a misura per il lotto in esame si ritiene tuttavia congruo attribuire un valore a corpo complessivo pari ad Euro 2.500/00 (euro duemilacinquecento).**

**Si precisa infine che la porzione di immobile componente il lotto medesimo si è ritenuta opportuno frazionarla dalla restante parte di terreno che identificherà il Lotto H in quanto viziata da abusi edilizi allo stato non sanabili e da problematiche inerenti il legale possesso.**

## LOTTO H

### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, della relativa destinazione d' uso, della vetustà, del tipo di finiture, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del livello di piano, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della S.e.I. rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi per immobili simili al cespite in esame tra €/mq. 350,00 e €/mq. 700,00 per i fabbricati destinati a deposito (opportunamente ragguagliate le superfici in riferimenti alla tipologia, finiture e destinazione d' uso), tra €/mq. 250,00 e €/mq. 500,00 per i fabbricati destinati a cabine elettriche (opportunamente ragguagliate le superfici in riferimenti alla tipologia, finiture e destinazione d' uso) ed €/mq. 2,50 e €/mq. 5,00 per i terreni di similari caratteristiche, colture e destinazione urbanistica.

Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** dell' immobile destinato a deposito risulta essere pari ad **Euro 33.200,00 (Euro trentatremiladuecento/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato di costruzione, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**, pari ad **Euro 400,00**, ovvero il **Più Probabile Valore di Mercato** dell' immobile destinato a cabina elettrica risulta essere pari ad **Euro 5.250,00 (Euro cinquemiladuecentocinquanta/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato di costruzione, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**, pari ad **Euro 350,00**, ovvero il **Più Probabile Valore di Mercato** del terreno cui insistono i fabbricati suddetti risulta essere pari ad **Euro 779.625,00 (Euro Settecentosettantanovemilaseicentoventicinque/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato pari ad **Euro 11,00**, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**.

### **Valore definitivo di stima**

Da tale cifra si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:  
Euro (818.075,00) x (100-15) % = Euro 695.365,45 che viene arrotondato in Euro 695.365/00  
(seicentonavantacinquemilatrecentosessantacinque/00).

## LOTTO I

### **Ricerca del più probabile valore di mercato attraverso il Market Comparison Approach (MCA).**

Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' immobile oggetto del compendio, della relativa destinazione d' uso, della vetustà, del tipo di finiture, della collocazione nell' ambito del territorio comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del livello di piano, aver utilizzato diversi parametri di natura fisico - tecnica ed economica, prendendo a base il metro quadrato della S.e.I. rilevata, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Francavilla Fontana (Br) per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all' applicazione del MCA.

Le indagini di mercato, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti hanno evidenziato valori di mercato medi per immobili simili al cespite in esame tra €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.500,00 (opportunamente ragguagliate le superfici in riferimenti alla tipologia, finiture e destinazione d' uso).

Sulla base di quanto in precedenza dedotto ed in conformità a quanto dettato dal CVI, IVS ed EVS, il **Più Probabile Valore di Mercato** dell' immobile in esame risulta essere pari ad **Euro 176.400,00 (Euro centosessantaseimilaquattrocento/00)**, ovvero un valore unitario a metro quadrato di costruzione, secondo la superficie commerciale meglio indicata al punto **2e**, pari ad **Euro 1.400,00**.

### **Valore definitivo di stima**

Da tale cifra si effettua un abbattimento forfettario pari al 15% circa, in maniera tale da tener conto dello stato di possesso, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dall' assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, dalla risoluzione della seguente espressione, sarà determinato il valore attuale definitivo:  
Euro (176.400,00) x (100-15) % = Euro 149.940,00 che viene arrotondato in Euro 149.940/00  
(centoquarantanovenovecentoquaranta/00).

**2h) – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA SOLA QUOTA INDIVISA**

**LOTTO A**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO B**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO C**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO D**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO E**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO F**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO G**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

**LOTTO H**

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.



## LOTTO I

Nulla da segnalare in riferimento al quesito medesimo.

### **CONCLUSIONI**

In adempimento all' incarico conferitomi, alla luce di quanto sopra analizzato, il sottoscritto C.T.U. , si pregia di rassegnare la presente Relazione peritale, restando a disposizione per ogni qualsivoglia chiarimento in merito.

- **LOTTO A** – Terreno agricolo con annesso locale deposito sito nell' agro di San Michele Salentino (Br) alla C.da "Archi Vecchi sn" – **Valore:** Euro 38.755/00 – **Identificazione catastale : C.F.** – Fg. 24, p.lla 91 – **C.T.** – Fg. 24, p.lla 90.
- **LOTTO B** – Terreno agricolo sito nell' agro di Francavilla Fontana (Br) alla C.da "Guardiola sn" – **Valore:** Euro 36.186/00 – **Identificazione catastale : C.T.** – Fg. 58, p.lla 47.
- **LOTTO C** – Terreno agricolo sito nell' agro di Francavilla Fontana (Br) alla C.da "Guardiola sn" – **Valore:** Euro 57.787/00 – **Identificazione catastale : C.T.** – Fg. 79, p.lla 156.
- **LOTTO D** – Terreno agricolo sito nell' agro di Francavilla Fontana (Br) alla C.da "Palmò sn" – **Valore:** Euro 11.255/00 – **Identificazione catastale : C.T.** – Fg. 31, p.lla 39.
- **LOTTO E** – Terreno agricolo con annesso fabbricato sito nell' agro di Francavilla Fontana (Br) alla C.da "Guardiola sn" – **Valore:** Euro 85.100/00 – **Identificazione catastale : C.F.** – Fg. 31, p.lla 103 sub. 1-2-3 (bcnc) – **C.T.** – Fg. 31, p.lla 33,36,104.
- **LOTTO F** – Terreno agricolo con annesso fabbricato sito nell' agro di Francavilla Fontana (Br) alla C.da "Feudo Inferiore sn" – **Valore:** Euro 85.000/00 – **Identificazione catastale : C.F.** – Fg. 120, p.lla 555 – **C.T.** – Fg. 120, p.lla 2 e Fg. 100, p.lle 36 e 37.
- **LOTTO G** – Terreno agricolo con annesso fabbricato abusivo da demolire sito nell' agro di Francavilla Fontana (Br) alla C.da "Feudo Inferiore sn" – **Valore:** Euro 2.500/00 – **Identificazione catastale : C.T.** – Fg. 99, p.lle 201 e 202.
- **LOTTO H** – Terreno agricolo con annessi fabbricati sito nell' agro di Francavilla Fontana (Br) alla C.da "Feudo Inferiore sn" – **Valore:** Euro 695.365/00 – **Identificazione catastale : C.F.** – Fg.99, p.lla 206 e Fg. 99, p.lla 204 sub. 1-2-3 (bcnc) – **C.T.** – Fg. 99, p.lle 205 e 207.
- **LOTTO I** – Civile abitazione sita nell' abitato di Francavilla Fontana (Br) alla Via R. Caroli n. 123/a – **Valore:** Euro 149.940/00 – **Identificazione catastale : C.F.** – Fg. 215, p.lla 5847 sub. 4.

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO : Euro 1.161.888/00.**

**N.B.:** Non si è proceduto alla stima dell' u.i.u. identificata al catasto fabbricati del Comune di Francavilla Fontana (Br) al Fg. 214 p.IIa 5847 sub. 1 in quanto appartenentesi ad altra proprietà (catastralmente erroneamente intestata all'esecutato), giusta Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del rep. n a rogito Notaio Carrabba Achille Antonio in Ostuni (Br). Detta u.i.u. nel medesimo Atto veniva identificata dal Fg. 214 p.IIa 5847 sub. 2 (soppressa dall' Ufficio Ag. delle Entrate settore Territorio di Brindisi a seguito di variazione interna d' ufficio).

Li, 16.01.2013.

**ALLEGATI :**

1. copia corrispondenza intercorsa mediante raccomandata A.R. con le parti per l' invito a presenziare alle operazioni peritali;
2. Visure Ipotecarie;
3. Visure catastali aggiornate corredate da stralci di mappa per ogni lotto;
4. Planimetria catastale per singolo lotto;
5. Certificati di destinazione urbanistica ;
6. Titoli di proprietà per singolo lotto;
7. Tipi mappali, pratiche docte e pratiche docfa effettuate per i cespiti cui risultava mancante la relativa scheda catastale e/o presentava difformità;
8. Titoli edilizi se presenti per singolo lotto;
9. rilievo planimetrico restituito in formato vettoriale al C.A.D. , attestante lo stato dei luoghi per singolo lotto;
10. verbale delle operazioni peritali;
11. Attestazione avvenuto invio copia della sola perizia alle parti;
12. copia della bozza di Ordinanza di vendita;
13. CD ROM denominato "E" contenente i seguenti files:
  - a. perizia;
  - b. planimetria;
  - c. foto;
  - d. Ordinanza;

**Il C.T.U.**