

# TRIBUNALE DI BRINDISI

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare N. 60/2011 R.G.

**Banca Popolare di Bari**

**C/**

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

G.E.: DR. FRANCESCO GILIBERTI

**C.T.U.**

Geom. Vitantonio Cavaliere

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

### INDICE ANALITICO

<b>1.0</b> Premessa e mandato	pag. 3
<b>2.0</b> Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
<b>3.0</b> Risposte ai quesiti	pag. 9
3.1 Quesito n°1/a	pag. 9
3.2 Quesito n°1/b	pag. 9
3.3 Quesito n°1/c	pag. 10
3.4 Quesito n°1/d	pag. 11
3.5 Quesito n°2/a	pag. 11
3.6 Quesito n°2/b	pag. 12
3.7 Quesito n°2/c	pag. 13
3.8 Quesito n°2/d	pag. 13
3.9 Quesito n°2/e	pag. 16
3.10 Quesito n°2/f	pag. 20
3.11 Quesito n° 2/g	pag. 20
3.12 Quesito n° 2/h	pag. 22

### **ALLEGATI :**

(allegato "A") : Avvisi di ricevimento racc. R.R. per inizio operazioni peritali ed invio alle parti di copia della perizia;

(allegato "B") : Verbali di sopralluogo;

(allegato "C") : Documentazione catastale;

(allegato "D") : Progetto quotato situazione esistente;

(allegato "E") : Documentazione urbanistica;

(allegato "F") : Rilievo fotografico;

- **CD** contenente i seguenti files:

- Relazione di consulenza tecnica (perizia)
- Rilievo fotografico
- Bozza dell'Ordinanza di vendita.

## **1.0 PREMESSA E MANDATO**

Con decreto dell'Ill.mo Giudice **Dr. Francesco Giliberti** del 14/07/2011, il sottoscritto Geom. Vitantonio Cavaliere iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Brindisi al n° 1336, fu nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° **60/2011 R.G.Es.** promossa da Banca Popolare di Bari c/ \*\*\* OMISSIS \*\*\* ed invitato a comparire il primo giovedì successivo alla comunicazione della convocazione.

All'uopo, in data 22/09/2011, il sottoscritto C.T.U., dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento nella consueta formula di rito, prese atto dei quesiti elencati come segue:

*1. Provveda il perito , prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore , al creditore procedente, e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile :*

*1. a) 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;*

*1. b) verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione*

dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326 del 24.11.2003 e s.m.i. nonché della legge Regione Puglia n. 28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

1. **c)** 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;

1. **d)** all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la presentazione della domanda di voltura, nel caso si accerti la non corretta intestazione catastale dell'immobile pignorato, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, previa autorizzazione del giudice, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. rediga, quindi, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita con 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'UTE indicando:*

- 2. a) 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 dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
- 2. b) effettui 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 ec.) le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;*
- 2. c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza 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;*
- 2. d) Accerti i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendo ed 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; in particolare il C.T.U. dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

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

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

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

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali;*

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

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

- 2. e)** *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 "Identificazione 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 ciascuno 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;*
- 2. f)** *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- 2. g)** *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: a) i criteri di stima utilizzati; b) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; c) il calcolo delle superfici per ciascun immobile con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. Del valore totale; d) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali*

*adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; e) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; f) l'abbattimento forfetario 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); g) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente ; h) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

- 2. h)** *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.*

Allo scrivente fu concesso il termine di gg. 60 per il deposito della presente relazione tecnica.

## **2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Procedendo ad un attento esame della documentazione ritirata in originale nel corso della comparizione per il giuramento, lo scrivente prese atto di trovarsi innanzi ad una procedura esecutiva immobiliare, la n° 60/2011 R.G. Es. promossa da Banca Popolare di Bari c/ \*\*\* OMISSIS \*\*\* .

All'uopo, convocai le parti con lettere raccomandate A.R. del 23/09/2011 rispettivamente a \*\*\* OMISSIS \*\*\* per conto della Banca Popolare di Bari e \*\*\* OMISSIS \*\*\* allo scopo di dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo. (vedi allegato "A"),

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 04/10/2011 presso l'immobile sito in Mesagne alla via Adriano civ. 6.

Arrivato alle ore 09,30 sul posto il sottoscritto riscontrò la presenza del \*\*\* OMISSIS \*\*\* che prese atto del sopralluogo da farsi firmando per ricevuta a mano la convocazione in quanto non avendola ritirata in originale dalla posta.

In detto giorno effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso, lo scrivente ritenuto sufficiente il lavoro svolto per lo studio degli atti e per la elaborazione del documento dichiarò chiuse le operazioni di sopralluogo.

### **3.0 RISPOSTE AI QUESITI**

**3.1 QUESITO n° 1/a:** *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;*

I beni oggetto del pignoramento individuati sul posto, consistono esattamente in:

**A) Appartamento in Mesagne alla Via Adriano civ. 6;**

E' attualmente censito presso l' U.T.E. (oggi Agenzia del Territorio) di Brindisi al - foglio 54 - p.lla, 1035 – sub. 1,3,4, - categoria A/2 – classe 6 – consistenza 10 vani – rendita € 991,60;  
- foglio 54 - p.lla, 1035 – sub. 2 - categoria C/6 classe 9 – consistenza mq.50,00 – rendita € 123,95;

**3.2 QUESITO n° 1/b:** *verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326 del 24.11.2003 e s.m.i. nonché*

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

Da accertamenti esperiti presso il Comune di Mesagne come da richiesta del 05/10/2011 lo scrivente ha reperito ampia documentazione urbanistica che giustifica quanto segue:

L'immobile in trattazione è stato costruito negli anni 80' con regolare concessione edilizia la n.09160 del 25/11/1977, giusto parere favorevole espresso dalla commissione edilizia comunale in data 28/07/77 rilasciata al \*\*\* OMISSIS \*\*\* .

La predetta concessione prevedeva la realizzazione di un fabbricato a piano terra con giardino di pertinenza;

Successivamente con pratica edilizia n. 4083 fu chiesta e rilasciata una sanatoria edilizia ai sensi della legge n. 47/85 capo IV concernente la realizzazione in ampliamento di un garage adiacente l'appartamento in una area destinata a parcheggio;

la realizzazione di un bagno esterno nel retro giardino, una cantina interrata e due verande nella parte anteriore e retrostante l'abitazione.

Dal confronto della documentazione edilizia con lo stato di fatto c'è da evidenziare una piccola modifica interna consistente nella demolizione di una tramezzatura allo scopo di mettere in comunicazione il soggiorno con il tinello.

Detta modifica si può regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria con una sanzione di € 516,00 ed onorario di € 600,00 escluso spese.

**3.3 QUESITO n° 1/c:** *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;

Con pratica edilizia n. 22 del 2005 è stato rilasciato certificato di agibilità per l'appartamento in oggetto .

**3.4 QUESITO n°1/d** *all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la presentazione della domanda di voltura, nel caso si accerti la non corretta intestazione catastale dell'immobile pignorato, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, previa autorizzazione del giudice, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;*

E' attualmente censito presso l' U.T.E. (oggi Agenzia del Territorio) di Brindisi al foglio 54 - p.IIa, 1035 – sub. 1,3,4, - categoria A/2 – classe 6 – consistenza 10 vani – rendita € 991,60;

foglio 54 - p.IIa, 1035 – sub. 2 - categoria C/6 classe 9 – consistenza mq.50,00 – rendita € 123,95;

Ditta :                    \*\*\* OMISSIS \*\*\*                    proprietà 1/1

Si conferma che i su citati dati catastali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale agli atti presentata nel 1986 è difforme dallo stato di fatto per quanto riguarda la realizzazione della veranda prospiciente via Adriano e la modifica interna su citata.

**3.5 QUESITO n° 2/a** : *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 dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

**A) Appartamento in Mesagne alla Via Adriano civ. 6**

*Tipologia* : civile abitazione;

*Ubicazione* : Mesagne alla Via Adriano civ. 6 angolo via Duca di Genova;

*Accessi*: dal vano scala al civ. 6 e dal cortile da via Duca di Genova;

*Pertinenze (es. cortili, giardini, posti auto)*: cortile interno esclusivo e box auto;

*Accessori indiretti* : (es. cantine, soffitte, lavanderie e simili): locale cantina interrato con accesso dal cortile posteriore;

**3.6 QUESITO n° 2/b** : *effettui 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 ec.) le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;*

**A) Appartamento in Mesagne alla Via Adriano civ. 6**

Trattasi di una civile abitazione costruita negli anni 80' con strutture portanti in cemento armato.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq.180,00 con cortile ed una altezza interna netta di mt. 3,25 con solaio piano.

L'immobile è sito in una zona periferica poco trafficata e con poca importanza commerciale.

L'immobile è raggiungibile in maniera immediata attraversando la città di Mesagne percorrendo la strada provinciale per San Donaci ed è comunque ben collegato con ragionevoli tempi di accesso anche per il raggiungimento dei servizi e delle attrezzature di livello urbano presenti altrove nel paese.

La zona ha una sua fisionomia urbanistica che la caratterizza.

Strutturalmente e dimensionato secondo le comuni regole dell'arte senza grossi difetti o lesioni.

**3.7 QUESITO n° 2/c** : *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal proprietario \*\*\* OMISSIS \*\*\* l.

**3.8 QUESITO n° 2/d:** *Accerti i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendo ed 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; in particolare il C.T.U. dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

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

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *difformità urbanistico-edilizie;*
- *difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).*

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

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali;*

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

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

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni di cui al pignoramento, lo scrivente perito ha evinto che:

**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; NO*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; NO*

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; **No**
- difformità urbanistico-edilizie; **SI** Totale costo € 1.116,00 (vedi quesito 1/b)
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali; **NO**;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.). **NO**

**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; **SI**

**ISCRIZIONI CONTRO :**

- Ipoteca volontaria registro generale 4831 e reg. particolare n. 659 del 02/03/2005 di € 92.160,00 a favore della Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano;
- Ipoteca legale reg. generale n. 19735 , reg. particolare n. 4441 del 8/11/2010 di € 158.686,00 a favore di Equitalia ETR con sede in Cosenza;

**TRASCRIZIONI CONTRO :**

- Verbale di pignoramento immobiliare del 28/03/2011 registro generale n. 5772 registro particolare n. 3858 a favore della Banca Popolare di Bari contro \*\*\* OMISSIS \*\*\* in virtù di atto giudiziario del tribunale di Brindisi del 21/02/2011;
- difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali; **SI**

Trattasi di variazione catastale mediante pratica DOCFA con causale di modifiche interne per la complessiva somma di € 600,00

**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: Non quantificabili.

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

La ditta intestataria è stata costituita nel 1986 con \*\*\* OMISSIS \*\*\* in quanto unico proprietario del terreno sul quale ha realizzato l'immobile.

**3.9 QUESITO n° 2/e)** *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 "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene ( strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale ( non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori") ai sub-sistemi impianti ( igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti 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 ciascuno 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;*

## **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

### **A) Appartamento in Mesagne alla Via Adriano civ. 6**

○ ***Dati generali sulla città:***

Città della puglia in provincia di Brindisi con circa ventottomila abitanti, Mesagne il cui nome deriva dal latino medianus che significa città di mezzo;

Altri dati :                      Popolazione residente : 27.827

    Numero famiglie : 10.660

    Numero abitazioni : 12.115

Eventi : festa patronale il 16 luglio

Comuni Confinanti : Brindisi, Latiano, Oria, San Donaci, san pancrazio, Torre S. Susanna;

○ **Descrizione:** Trattasi di una civile abitazione costruita negli anni 80' con strutture portanti in cemento armato.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq.180,00 con cortile interno ed esterno ed una altezza interna netta di mt. 3,25 con solaio piano.

○ **Sub-sistema strutture:** struttura portante in c.a. poggiate presumibilmente su fondazioni a plinti e travi; solai piani. Le murature perimetrali sono in tufo e due lati sono in aderenza con altri fabbricati.

Globalmente si tratta di un fabbricato isostatico senza grosse lesioni o difetti.

○ **Sub-Sistemi Impianti:** L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori; l'impianto idrico funzionante come da rete urbana (A.Q.P.); l'impianto fognario conduce alle rete comunale; l'impianto elettrico e funzionante ed è a norma.

- *Finiture interne* :Il soffitto e le pareti sono intonacate e dipinte in discreto stato di conservazione; il wc è rivestito in ceramica semilucida di discreta qualità .  
Gli apparecchi sanitari sono di qualità mediocre, il pavimento dell'intero immobile è in ceramica.
- *Finiture esterne* : Gli infissi esterni e portone di ingresso sono in legno in discreto stato di conservazione, la tinteggiatura esterna al plastico in discreto stato di conservazione;
- *Apprezamenti generali*: discreto stato di conservazione generale e di manutenzione in linea con lo standard qualitativo della zona; finiture normali; efficiente e comoda distribuzione planimetrica interna; illuminazione scarsa con insufficiente ventilazione in tutto l'immobile.  
Aspetto architettonico abbastanza normale e comune.

## TABELLA ANALITICA DELLE SUPERFICI

	Superficie Netta		Coeff. Sup. Comm.	Superficie Commerciale
<b>PIANO TERRA</b>	mq.			mq.
INGRESSO	8,87		1,10	9,76
SOGG. PRANZO	44,32		1,10	48,75
COTTURA	7,27		1,10	8,00
DISIMPEGNO	6,13		1,10	6,74
STUDIO	12,61		1,10	13,87
BAGNO	5,64		1,10	6,20
LETTO 1	10,08		1,10	11,09
RIPOSTIGLIO	1,83		1,10	2,01
DISIMPEGNO	9,68		1,10	10,65
LETTO 2	12,82		1,10	14,10
LETTO 3	18,99		1,10	20,89
WC ESTERNO	2,00		1,10	2,20
CORTILE INTERNO	42,61		0,10	4,26
VERANDA ESTERNA	19,71		0,30	5,91
VERANDA INTERNA	16,78		0,30	5,03
CORTILE ESTERNO	57,61		0,10	5,76
CANTINA	19,18		0,50	9,59
BOX	50,00		0,25	12,50
<b>TOTALI MQ.</b>				<b>184,82</b>

**Dove** : Superficie lorda o commerciale è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative. Superficie utile o netta o di calpestio : si sommano le superfici di ogni singolo vano al netto dei muri interni ed esterni, tenendo conto però dei vuoti prodotti da finestre, porte armadi a muri , in quanto superfici utilizzabili. Coefficienti di ponderazione fonte Agenzia del Territorio osservatorio OMI di cui al DPR 23 marzo 1998 n. 138.

**3.10 QUESITO n° 2/f**: *il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

Non presenti.

**3.11 QUESITO n° 2/g** *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: a) i criteri di stima utilizzati; b) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; c) il calcolo delle superfici per ciascun immobile con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. Del valore totale; d) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; e) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; f) l'abbattimento forfetario 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); g) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente ; h) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per la determinazione del più probabile **valore attuale** di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, basandosi sulle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, nonché notizie prese dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili.

Il più probabile valore di mercato attuale (*ottobre 2011*), tenendo presente le considerazioni sopra esposte, si stima come di seguito riportato:

I prezzi medi di vendita attuali di immobili nella stessa zona oscillano attorno a **€. 900,00 al mq.** di superficie commerciale (sup. lorda unità + sup. virtuale pertinenze)

- superficie commerciale unità a P.T.: **mq.** 185,00 avendo adottato una maggiorazione convenzionale del 1,10 di ogni misura interna (netta) data la presenza di murature (*vedi tabella analitica delle superfici*);

Per quanto sopra premesso appare doveroso differenziare l'immobile in oggetto dalla quotazione media di mercato mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione, adeguamenti e correzione di stima:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) stato d'uso e manutenzione;   | <b>0,98</b> |
| b) componente rifiniture interne   | <b>1,05</b> |
| c) distribuzione interna   | <b>0,98</b> |
| d) lo stato di possesso  | <b>1,05</b> |
| e) i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;   | <b>0,97</b> |
| f) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali: | <b>0,98</b> |

g) l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute  
(-15% del valore, come richiesto dal quesito); **0,85**

h) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di  
pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente ; **1,00**

**COEFFICIENTE GLOBALE UNICO = (a x b x c x d x e x f x g x h) = 0,86**

Per cui :

Valore medio a metro quadrato = € 900,00

Metri quadrati = 185,00

Coefficiente globale unico di differenziazione = 0,86

**P.T. : €/mq. 900,00 x mq. 185,00 x 0,86 uguale a € 143.190,00**

**3.12 QUESITO n° 2/h)** *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.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti posti dalla S.V.I., il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

BRINDISI li, 27/10/2011

**Il C.T.U.**



Studio Tecnico  
Geom. Vitantonio Cavaliere  
Via Gallipoli n. 5  
72100 BRINDISI  
Tel. 349/7861378