

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

Gli immobili pignorati identificati come Bene A e Bene B sono nel possesso della debitrice esecutata, signora []; in particolare il Bene A lo utilizza quale residenza propria e della sua famiglia, come da certificati allegati (cfr. all. nn.22 e 23).

2d. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano 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 e negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2.d₁. 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;**

Non ricorre.

- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**

Atto d'obbligo edilizio del 16 giugno 1994 tra il signor [] (c.f. [] nato a [] ed il Comune di San Pietro Vernotico (Br) - codice fiscale [] - a rogito del Notaio dott. Nicolò Antonio MORANO, Repertorio n.1456, registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi in data 21 giugno 1994 al n.479, legato al rilascio della concessione edilizia n.72 del 04.07.1994 (cfr. all. n.20).

- **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

Non ricorre.

- **difformità urbanistiche - edilizie;**

Per il bene A ricorre, come precisato al punto 1c.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica nonché le spese e competenze del tecnico incaricato che ammontano a complessivi € 10.000,00.

Sono altresì a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) e della documentazione necessaria, che ammontano a complessivi € 1.000,00, compresi oneri, spese e competenze professionali del tecnico incaricato.

Si precisa che detti importi saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Per il bene B non ricorre.

- ***difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazioni di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;***

Per il bene A ricorre, come precisato al punto 1d.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale nonché le spese e competenze professionali del tecnico incaricato ad espletare la pratica di aggiornamento DOCFA, che ammontano a complessivi € 750,00.

Si precisa che detto importo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Per il bene B non ricorre.

- ***altri pesi o limitazioni di uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.).***

Non ricorre.

2.d₂. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ***pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;***

Sulla scorta della documentazione ipotecaria in atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate dallo scrivente C.T.U. (cfr. all. n.25), si evince che nel ventennio i beni pignorati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 10 aprile 2009 al n.1004 Reg. Part. e al n. 6721 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di

Publicità Immobiliare per la somma di € 260.000,00 di cui € 130.000,00 sorte capitale, per la durata di 20 anni, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico (Br) al Foglio 30, Particella 571, Subalterno 6 e Subalterno 7, per la quota 1/1, contro [] [], codice fiscale [], nata a [] il [], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Corrado GIANANDREA Rep. nn. 2767/2141 del 9 aprile 2009;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 21 giugno 2006 al n.2053 Reg. Part. e al n. 13540 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di Publicità Immobiliare per la somma di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 sorte capitale, per la durata di 15 anni, in favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna, codice fiscale 12931320159, gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico (Br) al Foglio 30, Particella 571, Subalterno 6 e Subalterno 3, per la quota 1/1, contro [], codice fiscale [], nata a [] il [], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Guido GRISI Rep. n. 15356 del 20 giugno 2006.

TRASCRIZIONE CONTRO:

- PIGNORAMENTO trascritto in data 08 agosto 2022 al n.13146 Reg. Part. e n. 16231 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di Publicità Immobiliare, per il credito della somma di Euro 97.060,95 oltre interessi e spese, in favore di Banca Siena Mortgages 10-07 S.r.l., con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale 03598620262, contro [], codice fiscale [], nata a [], per la quota di proprietà 1/1 delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico -Br- (I119) al Foglio 30, Particella 571, Subalterno 6 e Subalterno 7, UNEP-Tribunale di Brindisi Rep. n. 1878/2022 del 20 luglio 2022.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE E CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI

I costi necessari per la cancellazione dell'ipoteca volontaria nn. 1004/6721 del 10 aprile 2009 e dell'ipoteca volontaria nn. 2053/13540 del 21 giugno 2006 (derivante da mutuo DPR 601/73) ammontano ad € 35,00 a titolo di tassa, salvo aggiornamenti.

I costi necessari per la cancellazione del pignoramento immobiliare del 08 agosto 2022 nn. 13146/16231 ammontano a complessivi € 294,00, di cui € 200,00 per imposta fissa di cancellazione, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 a titolo di tassa, salvo aggiornamenti.

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

Non ricorre.

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;***

Non ricorre.

- ***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;***

- **Dal 20 giugno 2006 a tutt'oggi** gli immobili pignorati ed identificati come Bene A e Bene B risultano essere pervenuti alla signora [], codice fiscale [], nata a [], dal signor [], codice fiscale [] nato a [] [], per la quota dell'intero in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 20 giugno 2006 a rogito del Notaio Dott. Guido GRISI da Brindisi, Repertorio n.15352 e Raccolta n.3680, trascritto a Brindisi il 21.06.2006 ai nn.13535/9418 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brindisi in data 20 giugno 2006 al n.2360 Serie 1T (cfr. all. n.21.2);
- **Dal 19 dicembre 1990 al 20 giugno 2006** gli immobili pignorati ed identificati come Bene A e Bene B nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, Foglio 30 P.IIa 571, ovvero un intero locale deposito in San Pietro Vernotico (Br) alla via Cagliari n.20 costituito da un unico vano con scala per l'accesso ai lastrici solari, risultano essere pervenuti al signor [], codice fiscale [] nato a [] il [], dai coniugi signori [], codice fiscale [], nato a [], e []

[] , codice fiscale [] , nata a []
[] , per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 19 dicembre 1990 a rogito del Notaio Dott. Luigi COLUCCI da San Pietro Vernotico, Repertorio n.9120 e Raccolta n.2510/969, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Brindisi il 9.01.1991 ai nn.544/481 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi in data 7 gennaio 2006 al n.283 (cfr. all. n.21.1).

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 "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 elevazioni 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 l'impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/1998;

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE BENE A – LOTTO 1

E DEL LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI BENE B – LOTTO 2

Bene A - Trattasi di una civile abitazione indipendente distribuita su due livelli e precisamente piano primo composto da quattro vani catastali oltre accessori e piano

secondo da un ampio vano destinato a uso lavanderia, di fatto reso abitabile con annesso cucinino e bagno; è dotata altresì di ampie terrazze a livello e di un pozzo luce. L'accesso avviene dalla strada pubblica di via Giuseppe architetto Zander all'altezza del civico 22 a mezzo di un portoncino in legno massello con parti della tamponatura in vetro antisfondamento. Il bene in oggetto ricade in un contesto abitato in una zona prossima al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornita delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.

L'unità immobiliare misura una superficie totale calpestabile di circa 295,00 mq per un'altezza interna utile massima rilevata di circa 2,90 mt, risultando così composta: un vano scala di 11,90 mq dal quale si accede al primo piano dove si trova un ingresso di 16,50 mq, un corridoio di 6,80 mq che disimpegna una piccola camera da letto di 11,50 mq, un bagno di 6,50 mq e una altra camera da letto di 16,70 mq con annesso bagno di 4,40 mq; dal predetto ingresso si accede altresì al soggiorno di 29,00 mq, alla cucina di 12,50 mq e alla lavanderia di 10,80 mq; a mezzo di una scala interna in muratura che si sviluppa in un vano scala di 8,10 mq si accede al piano secondo dove vi è un ampio vano di circa 32,00 mq, di fatto reso abitabile con annesso cucinino di 2,20 mq e un piccolo bagno di 1,90 mq. L'abitazione è dotata al piano primo di una terrazza a livello di circa 19,00 mq con affaccio su strada pubblica e di un pozzo luce anch'esso di circa 19,00 mq nella parte retrostante; al secondo piano vi sono di due terrazza a livello di copertura l'una opposta all'altra rispettivamente di 27,40 mq e di 55,70 mq. che si sviluppano lungo i lati corti dell'abitazione stessa (*cf. All. nn. 1, 2.1 e 2.2*).

Le pareti interne e le volte dell'abitazione sono rivestite con intonaco civile di malta cementizia a tre strati, previo rinzaffo con ultima mano di stucco, affrescate con vernice a tempera di colore chiaro e con stucco tipo veneziano di diversi colori.

Gli ambienti dell'abitazione, oltre ad essere ben distribuiti e collegati tra loro, risultano dotati di aperture finestrate e di diversi lucernari, tali da garantire il corretto rapporto aero-illuminante.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con tamponamenti in vetrocamera, dotati di apertura e chiusura manuale e provvisti di scuri in alluminio a taglio termico: alcuni infissi sono altresì dotati di zanzariere. Le porte interne sono in legno laminato laccato. La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica di buona fattura. Le pareti della cucina, dei bagni e della lavanderia sono rivestite fino ad altezza adeguata da piastrelle in ceramica. Detto bene immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle utenze del gas, della fornitura elettrica e del servizio integrato idrico-fognario. I contatori

della fornitura elettrica (Enel) e dell'erogazione dell'acqua (AQP) sono situati nell'immobile sottostante ovvero l'altro bene pignorato identificato come Bene B e risultano essere in comune senza nessun contatore di sottrazione.

Il bene A è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia per punto luce a parete e a soffitto e di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas metano con termosifoni in alluminio. Tale caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria per il fabbisogno familiare. Sono presenti, inoltre, condizionatori per la climatizzazione degli ambienti. Complessivamente l'immobile versa in buone condizioni conservative e manutentive.

Bene B - Trattasi di un locale laboratorio per arti e mestieri al piano terra composto da un unico vano dove si svolge l'attività artigianale, un bagno con anti bagno. L'accesso avviene dalla strada pubblica di via Giuseppe architetto Zander a mezzo di vetrata con struttura in lega di alluminio di color legno e tamponatura in vetrocamera antisfondamento. Tale infisso è assicurato a sua volta da una saracinesca in acciaio zincato motorizzata con comando chiave.

Il bene in oggetto ricade in un contesto abitato in una zona prossima al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornita delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.

L'unità immobiliare misura una superficie totale calpestabile di circa 34,00 mq per un'altezza interna utile massima rilevata di circa 3,15 mt, risultando così composta: un vano di 27,30 mq, un bagno di 3,20 mq e un anti bagno di 3,10 mq. (cfr. All. nn.3, 4.1 e 4.2).

Le pareti interne e le volte del locale sono rivestite con intonaco civile di malta cementizia a tre strati, previo rinzaffo con ultima mano di stucco, affrescate con vernice a tempera.

Detta unità immobiliare, considerata la sua disposizione, non risulta dotata di aperture finestrate tali da garantire il corretto rapporto aero-illuminante.

Il rivestimento della pavimentazione del locale è in ceramica di discreta fattura. Le pareti del bagno e dell'anti bagno sono rivestite fino ad altezza adeguata da piastrelle anch'esse in ceramica. L'immobile è dotato degli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle rispettive reti pubbliche; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia per punto luce a parete e a soffitto ed è presente un condizionatore per la climatizzazione dell'ambiente. Il locale è dotato altresì di un impianto citofono collegato con l'immobile al piano superiore ovvero il bene A. Complessivamente l'immobile versa in discrete condizioni conservative e manutentive.

Bene A e Bene B - Il fabbricato di cui fanno parte sia il Bene A che il Bene B è stato

realizzato con struttura mista in muratura portante in blocchi cementizi vibro-compresi e/o conci squadrate di calcarenite (tufo) e da una pilastrata incassata nelle murature perimetrali. La fondazione dell'intera struttura è stata realizzata in conglomerato cementizio armato. Le tramezzature interne sono state realizzate con conci di tufo di vario spessore e mattoni in latero cemento. Il solaio di copertura risulta piano, del tipo misto in latero-cemento costituito da travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio. La sovrastruttura del solaio di copertura del piano primo è rivestita con pavimentazione in mattoni per esterni in cotto mentre quella del piano secondo è rivestita con una pavimentazione in lastre di pietra di Cursi (*chianche*) giuntate fra loro con colata di cemento e sabbia previo formazione di masso a pendio del sottofondo.

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della **superficie netta** (utile e/o calpestabile), della **superficie lorda** e della **superficie commerciale o convenzionale** dell'unità immobiliare pignorata.

Per *superficie lorda* si intende la superficie coperta, compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La *superficie commerciale o convenzionale* di un immobile si ottiene moltiplicando la superficie lorda, compresa quella delle pertinenze, per i relativi coefficienti di correzione e/o differenziazione, desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, utilizzando i criteri indicati nell'allegato C del D.P.R. n. 138/1998 in funzione della destinazione dell'ambiente considerato.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A – LOTTO 1

<i>Cfr. allegati nn.1, 2.1 e 2.2</i>	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Correzione	Superficie Commerciale (mq)
Vano scala PT/P1	11,90	15,90	0,50	8,00
Ingresso	16,50	18,40	1,00	18,40
Corrodoio	6,80	8,90	1,00	8,90
Camera da letto	11,50	13,20	1,00	13,20
Bagno	6,50	7,80	1,00	7,80
Camera da letto	16,70	20,50	1,00	20,50
Bagno al servizio della camera da letto	4,40	6,00	1,00	6,00

Soggiorno	29,00	32,90	1,00	32,90
Terrazza a livello P1 fronte via G. Zander	18,70	22,30	0,30	6,70
Cucina	12,50	15,40	1,00	15,40
Ripostiglio sottoscala	3,20	4,80	0,25	1,20
Lavanderia	10,80	13,20	1,00	13,20
Pozzo luce P1 retro abitazione	18,90	21,00	0,15	3,20
Vano scala P1/P2	8,10	10,00	0,50	5,00
Ingresso/Soggiorno	31,90	37,00	1,00	37,00
Cucinino	2,20	2,90	1,00	2,90
Bagno	1,90	3,00	1,00	3,00
Terrazza a livello P2 fronte via G. Zander	27,40	32,20 25,00 7,20	0,30 0,10	7,50 0,70
Terrazzo di copertura a livello P2 (praticabile) retro abitazione	55,70	65,20 25,00 40,20	0,15 0,05	3,80 2,00
TOTALE Superficie Bene A – Lotto 1	294,60	350,60	-	217,30

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A – LOTTO 1 = 217,30 MQ

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE B – LOTTO 2

<i>Cfr. allegati nn.3, 4.1 e 4.2</i>	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Correzione	Superficie Commerciale (mq)
Laboratorio per arti e mestieri	27,30	32,60	1,00	32,60
Anti bagno	3,10	4,70	1,00	4,70
Bagno	3,20	4,40	1,00	4,40
TOTALE Superficie Bene B – Lotto 2	33,60	41,70	-	41,70

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE B – LOTTO 2 = 41,70 MQ

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

Non ricorre.

2g. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) Criteri di stima e fonti dell'informazioni utilizzate per la stima i criteri di stima utilizzati; 2) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; 3) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione; 4) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 5) 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); 6) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 7) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

1) Criteri di stima e fonti dell'informazioni utilizzate per la stima;

Si è stimato il più probabile valore di mercato del bene applicando il **metodo sintetico-comparativo** (metodo di stima diretta che avviene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia), ed in particolare il metodo di stima per *valore unitario*, determinato prendendo a riferimento il prezzo al mq degli immobili sulla scorta delle quotazioni correnti della zona e sulla base delle quotazioni immobiliari risultanti dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (*cfr. all. n.29*), valutando l'effettiva possibilità di realizzo di ciascun immobile e tenendo conto altresì di tutte le considerazioni su esposte.

Detto metodo di stima basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali (Progetto Casa Immobiliare, ecc.), sulle ricerche di settore effettuate su siti web e sull'analisi delle più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, fornisce il "più probabile valore di mercato unitario medio" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili inserite nel vigente strumento urbanistico del Comune di in San Pietro Vernotico ove sono situati gli immobili oggetto della presente relazione di stima. Pertanto, considerando il più probabile valore di mercato attuale (marzo 2023), tenendo presente le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche ed i

costi di costruzione dei fabbricati e l'ubicazione del cespite, si stima quanto di seguito riportato:

- **I prezzi attuali di vendita di beni immobili aventi caratteristiche analoghe al Bene A oscillano tra € 630,00 e € 790,00 al mq di superficie commerciale (Sc); Pertanto il valore unitario da prendere in considerazione corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento, quindi € 710,00 al mq di superficie commerciale.**
- **I prezzi attuali di vendita di beni immobili aventi caratteristiche analoghe al Bene B oscillano tra € 900,00 e € 1.100,00 al mq di superficie commerciale (Sc); Pertanto il valore unitario da prendere in considerazione corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento, quindi € 1.000,00 al mq di superficie commerciale.**

Moltiplicando detto valore unitario medio (V_m) per la superficie commerciale totale (Sc_{tot}) del relativo bene, otteniamo il "più probabile valore totale venale di mercato" del bene oggetto di stima.

Stabilito il valore unitario medio della zona occorre introdurre una serie di coefficienti correttivi (K_1 = coefficiente standard sociale, K_2 = coefficiente standard servizi, K_3 = coefficiente standard manutenzione, K_4 = coefficiente di dimensione, K_5 = coefficiente di posizione, K_6 = coefficiente di manufatto, K_7 = coefficiente di funzionalità) il cui prodotto darà un coefficiente globale K_t che consentirà di stabilire il valore venale reale dell'immobile (V_M).

In particolare per la determinazione dei suddetti coefficienti, lo scrivente ha valutato una serie di elementi riscontrati in sito, quali:

- ubicazione del bene, opere di urbanizzazione esistenti, distanza dalle principali arterie stradali;
- tipologia edilizia mediamente riscontrata nella zona;
- estensione, configurazione planimetrica, illuminazione e distribuzione interna dei locali;
- tipologia del fabbricato;
- dotazione della zona di impianti e servizi;
- caratteristiche commerciali e immobiliari della zona;
- condizioni di uso e manutenzione;
- grado e qualità delle finiture;
- vetustà dell'immobile.

In riferimento al bene A oggetto di stima si ritiene opportuno assumere un coefficiente globale correttivo **Kt pari a 1,06**, ottenuto nel seguente modo:

Coefficiente K1: coefficiente standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona. L'immobile ricade in una zona abitata prossimo al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornito, e presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili rispetto ai fabbricati della zona, per cui:

$$K1 = 1,00$$

Coefficiente K2: coefficiente standard servizi. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla tipologia di fabbricato più comune nell'area urbana di riferimento:

$$K2 = 1,00$$

Coefficiente K3: coefficiente standard manutenzione. Considera le spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile e delle parti comuni.

	<i>Buono</i>	<i>Medio</i>	<i>Pessimo</i>	<i>%</i>
<i>Prospetto/Facciate</i>		X		<i>0,040</i>
<i>Impianti a norma</i>		X		<i>0,040</i>
<i>Struttura</i>		X		<i>0,030</i>
<i>Totale</i>				<i>0,110</i>

$$K3 = 1,05 + (- 0,110) = 0,940$$

Coefficiente K4: coefficiente di dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione la richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. L'immobile in esame ha una buona richiesta di mercato anche in ragione della superficie dell'abitazione superiore ai 100 mq con diversi servizio bagno, dell'annesso vano al piano secondo nonché delle terrazze di cui è dotato, per cui:

$$K4 = 1,04$$

Coefficiente K5: coefficiente di posizione. Tiene conto della posizione dell'immobile rispetto all'intero fabbricato di cui fa parte. Questo coefficiente a sua volta prende in considerazione:

- *il coefficiente di piano;*
- *il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento e al rumore.*

Trattasi di un'abitazione indipendente che si sviluppa su più livelli (T-1-2), sprovvista di ascensore. L'immobile in oggetto è caratterizzato da bassi costi di gestione ed ha accesso

diretto dalla strada pubblica a bassa intensità veicolare con derivazioni su strade principali. Il fattore rumore è accettabile anche se nelle vicinanze è presente la linea ferroviaria. L'immobile è ben collegato con la zona centrale del paese e con le più importanti infrastrutture e servizi pubblici ivi presenti. I fattori/coefficienti vista e soleggiamento possono considerarsi non molto soddisfacenti, per cui:

$$K5 = 1,02$$

Coefficiente K6: coefficiente di manufatto. Tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile.

L'abitazione risulta caratterizzata da buone finiture che possono considerarsi di qualità medio-alta rispetto agli standard della medesima tipologia esistenti nella zona, e da una discreta distribuzione degli spazi interni e, pertanto si ha:

$$K6 = 1,03$$

Coefficiente K7: coefficiente di funzionalità. Questo coefficiente prende in considerazione la presenza o meno dell'impianto di riscaldamento autonomo e la presenza di strade carrabili.

Nel caso di specie è presente l'impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas metano con termosifoni. La zona interessata è fornita da accessi stradali carrabili con derivazioni su strade principali, per cui, per cui:

$$K7 = 1,03$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati si ottiene un coefficiente globale **Kt** pari a **1,06** che ci permetterà di passare dal valore ideale al valore reale dell'immobile identificato come Bene A.

$$\begin{aligned} Kt &= K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = \\ &= 1,00 \times 1,00 \times 0,94 \times 1,04 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,03 = 1,0578 \end{aligned}$$

$$\mathbf{Kt = 1,0578 = 1,06}$$

In riferimento al bene B oggetto di stima e considerata la valutazione dei predetti coefficienti si ritiene opportuno assumere un coefficiente globale correttivo **Kt pari a 0,97**.

2) Calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale;

Considerando la tabella di calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati di cui al punto 2e, nonché il valore unitario medio degli immobili nella zona di riferimento e il

coefficiente globale correttivo ottenuto di cui al precedente punto 1, si applica la seguente espressione aritmetica:

$$V_M = V_m \times K_t \times S_{C_{tot}}$$

dove

V_M = Valore venale (reale) dell'immobile

V_m = Valore unitario medio della zona

K_t = Coefficiente globale correttivo

$S_{C_{tot}}$ = Superficie commerciale totale

per cui avremo:

LOTTO 1 costituito dal Bene A (abitazione)

$$\underline{\text{Bene A } V_M = 710,00 \text{ €/mq} \times 1,06 \times 217,30 \text{ mq} = \text{€ } 163.539,98}$$

LOTTO 1 **€ 163.539,98**

Per cui IL VALORE VENALE DEL LOTTO 1 costituito dal BENE A è pari a

€ 163.539,98 approssimato a € 163.550,00

LOTTO 2 costituito dal Bene B (laboratorio per arti e mestieri)

$$\underline{\text{Bene B } V_M = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,97 \times 41,70 \text{ mq} = \text{€ } 40.449,00}$$

LOTTO 2 **€ 40.449,00**

Per cui IL VALORE VENALE DEL LOTTO 2 costituito dal BENE B è pari a

€ 40.449,00 approssimato a € 40.450,00

3) Adeguali e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione;

Non ricorre.

4) Lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;

Gli immobili pignorati identificati come Bene A e Bene B sono nel possesso della debitrice esecutata, signora , in particolare il Bene A lo utilizza quale residenza propria e della sua famiglia, come da certificati allegati (cfr. all. nn.22 e 23).

5) L'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore);

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene utile procedere all'abbattimento

forfettario del valore venale sopra determinato nella misura del 15%, che nel caso di specie per il bene A è pari ad € 24.532,50 e per il bene B è pari a € 6.067,50.

6) L'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente;

Ricorre per il bene A. Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione della pratica di condono di cui al punto 1c nonché le spese e competenze professionali del tecnico incaricato che ammontano a complessivi € 3.697,00.

Non ricorre per il bene B.

7) Il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Per la determinazione del valore finale del LOTTO 1 costituito dal Bene A, si ritiene utile riepilogare l'ammontare complessivo delle decurtazioni applicate, ovvero:

- a) Oneri e spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie di cui al punto 1c _____ € 10.000,00
 - b) Oneri e spese per la definizione della domanda di condono edilizio di cui alla Legge 326/2003 di cui al punto 1c _____ € 3.697,00
 - c) Oneri e spese per l'aggiornamento catastale DOCFA di cui all'1d _____ € 750,00
 - d) Oneri e spese per la presentazione della S.C.A. e per il rilascio della relativa documentazione di cui al punto 1c _____ € 1.000,00
 - e) Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto 5 _____ € 24.532,50
- € 39.979,50

Per tutto quanto sopra detto, lo scrivente può riferire che **IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO 1 costituito dal BENE A**, nel mese di marzo 2023, al netto delle decurtazioni, risulta:

VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO 1 _____	€ 163.550,00
Decurtazioni a detrarre _____	-€ 39.979,50
	€ 123.570,50

approssimato a € 123.600,00
(Euro centoventitremilaseicento/00)

Per la determinazione del valore finale del LOTTO 2 costituito dal Bene B, si ritiene utile riepilogare l'ammontare complessivo delle decurtazioni applicate, ovvero:

- a) Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto 5 _____ € 6.067,50
- € 6.067,50

Per tutto quanto sopra detto, lo scrivente può riferire che **IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO 2 costituito dal BENE B**, nel mese di marzo 2023, al netto delle decurtazioni, risulta:

VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO 2 _____	€	40.450,00
Decurtazioni a detrarre _____	-€	6.067,50
	€	34.382,50

approssimato a € 34.400,00
(Euro trentaquattromilaquattrocento/00)

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.

Non ricorre.

Allegati:

1. Planimetria stato attuale dei luoghi LOTTO 1 - Bene A;
2. 2.1 Rilievo fotografico LOTTO 1 - Bene A;
2.2 Planimetria punti di ripresa fotografica LOTTO 1 - Bene A;
3. Planimetria stato attuale dei luoghi LOTTO 2 - Bene B;
4. 4.1 Rilievo fotografico LOTTO 2 - Bene B;
4.2 Planimetria punti di ripresa fotografica LOTTO 2 - Bene B;
5. Stralcio di mappa catastale;
6. Visura storica per immobile Bene A;
7. Visura storica per immobile Bene B;
8. Planimetria catastatale Bene B;
9. Elaborato planimetrico dell'11.06.2007 e del 31.01.2023 relativo alla P.IIa 571;
10. Concessione Edilizia in sanatoria n.663 dell'1 giugno 1994;
11. Concessione Edilizia n.25/00 del 22 marzo 2000;
12. D.I.A. prot. n.4927 del 23.03.2001 - Pratica Edilizia n.63/2001;
13. Certificato di agibilità del 4 luglio 2001;
14. Permesso di Costruire n.58/07 del 31 maggio 2007;
15. Certificato di agibilità del 18 settembre 2007;
16. Concessione Edilizia n.72 del 4 luglio 1994;

17. Nota di deposito calcoli statici e comunicazione inizio lavori (C.E. n.72/1994);
18. Domanda ai sensi dell'art.32 della Legge n.326/2003 e della L.R. n.28/2003;
19. Nota determinazione oblazione e oneri concessori (L. n.326/03 e L.R. n.28/03);
20. Atto d'obbligo edilizio del 16 giugno 1994;
21. Titoli di provenienza immobili pignorati:
 - 21.1 Atto di compravendita del 19/12/1990 e nota di trascrizione;
 - 21.2 Atto di compravendita del 20/06/2006;
22. Certificato storico di residenza della debitrice esecutata;
23. Certificato contestuale anagrafico di nascita, di residenza e di stato di famiglia della debitrice esecutata;
24. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata;
25. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
26. 1°Comunicazione inizio operazioni peritali e differimento delle stesse con relative ricevute di consegna;
27. 2°Comunicazione inizio operazioni peritali e relative ricevute di consegna;
28. Verbale di sopralluogo del 18/01/2023;
29. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatomi, resto a disposizione del Magistrato per eventuali chiarimenti in merito.

Ostuni/Brindisi, lì 10 marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Biagio Fabio MONOPOLI

Ingegnere MONOPOLI Biagio Fabio
Iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al nr.1309 sez. A
via Antonio Fogazzaro n.9 - 72017 Ostuni (Br) - Recapito telefonico: (+39) 333.2406330
PEC: biagiofabio.monopoli@ingpec.eu - e-mail: fabiomonopoli@libero.it