



Ing. Luigi Formosi

TRIBUNALE DI BRINDISI
On. Giudice dott.ssa Liaci

Oggetto: Esecuzione immobiliare n° 230/15 R.G.Es
BANCA POPOLARE SOC.COOP. / -----

Il sottoscritto Ing. Formosi Luigi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brindisi al n° 660 con studio in Francavilla Fontana in viale Vincenzo Lilla civ. 38, in qualità di C.T.U. della esecuzione immobiliare in oggetto



PREMESSO CHE

- il giorno **18.05.2020** riceveva l'incarico di integrare la perizia della esecuzione immobiliare in oggetto relativamente *“sui lotti 10 e 6, effettuando un nuovo sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi alla data odierna, con il valore venale aggiornato. Il delegato si riporta alla sua istanza del 07-02-20 con riferimento alle criticità presentate dai lotti 6 e 10 della perizia, che allo stato attuale non consentono la vendita dei beni suddetti, L'avv.*

Viale Vincenzo Lilla n. 38
72021 – Francavilla Fontana (BR)
Tel/fax 0831/852999
P. iva 02006680744
e-mail: ing.formosi@libero.it





Ing. Luigi Formosi

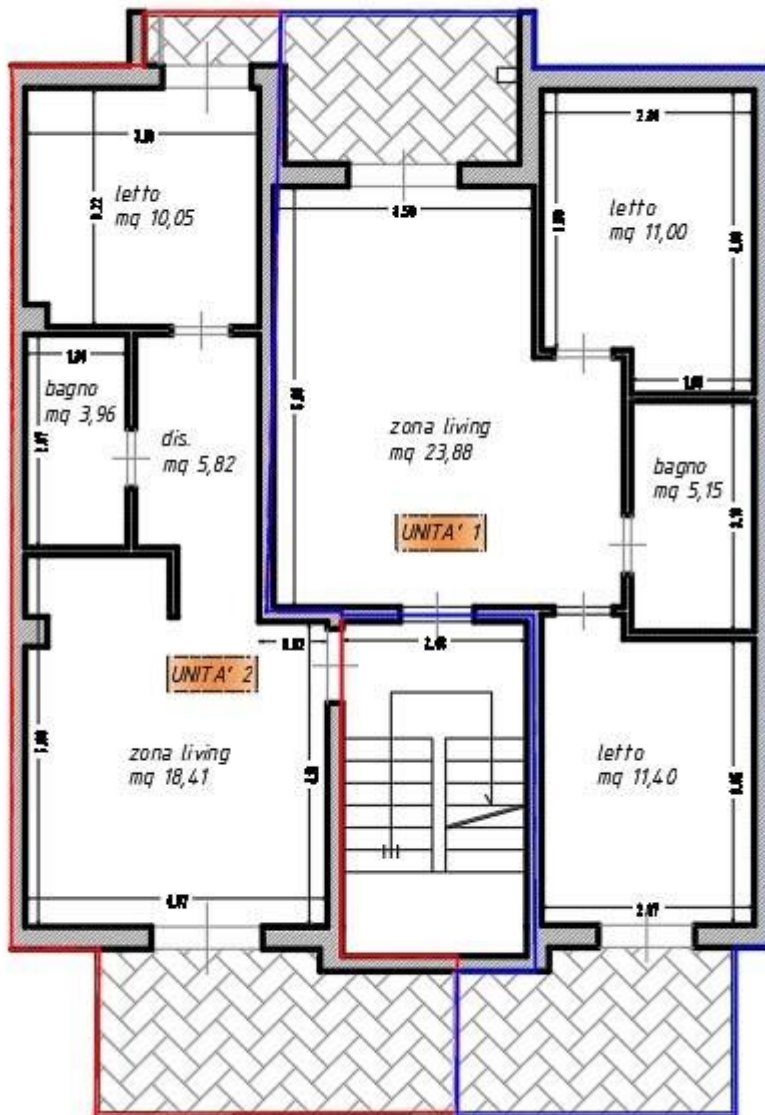
Alessandra Muciaccia chiede che il C.T.U. provveda a regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente gli immobili identificati al lotto 6 nel caso in cui siano stati completati” ;

- in data **05-01-2021** si chiedeva una proroga della consegna di 60 giorni della relazione peritale, in quanto il sottoscritto è stato affetto da Covid e quindi impossibilitato, per oltre due mesi ad eseguire sopralluoghi e relativa perizia.
- nel mese di gennaio si sono svolte ricerche al fine di individuare i possessori degli immobili e contattare la -----
- in data **08-01-2021** come da accordi con l'avv. Massimo Bardaro, in qualità di custode giudiziario, si concorda un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi comunicando per posta elettronica il sopralluogo. Alle ore 10,00 il sottoscritto arriva sui luoghi e rimane fino alle ore 12,10, nessuno era presente. L'avv. Bardaro aveva già comunicato la sua impossibilità per impegni professionali. In detta occasione oltre ad una serie fotografica perimetrale ed esterna dello stato dei luoghi il sottoscritto viene informato dal vicinato che spesso la sera verso le 18,00 l'immobile era occupato saltuariamente da una ragazza. In detta occasione il sottoscritto inserisce nella buca delle lettere una comunicazione che il giorno 18-01-21 sarebbe tornato in qualità di C.T.U.
- in data **18-01-2021** alle ore 18,00 il sottoscritto staziona per circa un ora sotto lo stabile senza avere la possibilità di incontrare la conduttrice saltuaria dell'immobile.
- in data **04-02 2021** si comunicava per posta elettronica e per telegramma alla -----
----- (-----) e all'avv. Bardaro Massimo inizio delle operazioni peritali per il giorno 08-02-2021
- in data **08-02 2021** si eseguiva sopralluogo alla presenza dell'avv. Massimo Bardaro, in qualità di custode giudiziario e del dott. -----, in qualità di detentore della **porzione** (unità 2) del lotto 6 identificato catastalmente al foglio 42, particella 702, sub. 30. Unità posta a piano primo con ingresso sulla sinistra salendo le scale.
Trattasi di bilocale ottenuto dal frazionamento dell'unità originaria.





Ing. Luigi Formosi



In detto sopralluogo il dott. ----- allega al verbale n. 3 allegati e riferisce che l'appartamento è utilizzato dalla sig.ra ----- saltuariamente per esigenze lavorative. Come si evince dalla documentazione fotografica l'appartamento risulta completamente arredato e precisa che gli arredi non rientrano nella esecuzione poiché acquistati dallo stesso. Il detentore occupa l'immobile a seguito di regolare preliminare di vendita redatto dal notaio Morea Giovanna in Fasano e regolarmente trascritto.

Viale Vincenzo Lilla n. 38
72021 – Francavilla Fontana (BR)
Tel/fax 0831/852999
P. iva 02006680744
e-mail: ing.formosi@libero.it





Ing. Luigi Formosi

Il preliminare è stato redatto in data 19-11-2015 e registrato ad Ostuni il 02-12-2015 al n. 4296

Il preliminare di vendita è stato stipulato tra ----- in qualità di amministratore Unico e legale rappresentante della società ----- e ----- e residente in -----.

Il dott. ----- riferisce:

- di aver acquistato la porzione immobiliare a rustico ed aver successivamente provveduto a sua cura e spese a ultimare tutte le opere di rifinitura, pavimenti, intonaci, impianti, infissi e quanto necessitava per rendere l'appartamento abitabile;
- che le spese tecniche del frazionamento urbanistico sono state eseguite dallo stesso;
- le spese condominiali sono regolarmente pagate dallo stesso.

Nel preliminare è riportato *“la società -----, in persona del suo legale rappresentante, promette di vendere al signor ----- che promette di acquistare, per sè, o per persona da nominare entro la data di stipula dell'atto definitivo, la seguente porzione del fabbricato (distinto come “edificio 3”,), sito in Fasano, alla c.da Giardinelli, al quale si accede dalla strada Comunale Giardinelli, senza civico, e precisamente:*

*porzione dell'ufficio al piano primo, attualmente in corso di ultimazione, alla quale si accede dalla porta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, della superficie di metri quadri 43 (quarantatre) circa oltre alla sovrastante e corrispondente porzione di lastrico solare con entro **vano lavanderia**; confinante per l'insieme con pianerottolo e vano scale, altra proprietà della parte promittente venditrice, -----, salvo altri. La detta porzione sarà frazionata dell'intera unità immobiliare attualmente censita nel catasto dei fabbricati al foglio 42, p.lla 702, sub. 30 contrada Giardinelli, piano terra, primo e secondo.*

.....L'unità immobiliare di cui sopra dovrà essere completata e rifinita in conformità

Viale Vincenzo Lilla n. 38
72021 – Francavilla Fontana (BR)
Tel/fax 0831/852999
P. iva 02006680744
e-mail: ing.formosi@libero.it





Ing. Luigi Formosi

al disciplinare che, firmato ai sensi di legge, si allega sotto la lettera “B” per formarne parte integrante e sostanziale. Art. 7 la parte promittente venditrice, come innanzi, si impegna a prestare le garanzie di legge e dichiara, fin d’ora, che su quanto promesso in vendita con il presente preliminare non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali o personali, oneri e privilegi anche fiscali, ad eccezione dell’ipoteca innanzi citata.”

Nel preliminare è inserita la fattura della ----- n. 199/2015, quietanzata di 30.000 € per caparra acquisto immobile del complesso immobiliare “Fasano Alta”. Il totale del prezzo convenuto era di 70.000,00 € di cui 30.000,00 € per caparra e il saldo di 40.000,00 €, unitamente all’importo dell’iva, che doveva essere versata alla stipula dell’atto definitivo di compravendita entro e non oltre il 31-01-2017.

Il dott. ----- conferma di non aver versato il saldo e di non aver stipulato alcun atto definitivo.

Il dott. ----- ha dato incarico allo studio Tecnico del geom Scarano Gianpiero con sede in Fasano di regolarizzare urbanisticamente il frazionamento dell’unità immobiliare.

Il progetto nonostante fosse stato commissionato dal dott. -----, così come dichiarato dallo stesso, risulta avere come committente la società ----- in qualità di proprietaria dell’immobile.

Il progetto consisteva nella redazione di una SCIA (segnalazione certificata di inizio lavori) in sanatoria ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s. m. i.

Il progetto, appunto in sanatoria, voleva regolarizzare la divisione dell’unità immobiliare originaria con:

- Realizzazione di opere murarie per la divisione delle due unità immobiliari;
- pannello divisorio in vetro per la delimitazione del balcone anteriore e posteriore;





Ing. Luigi Formosi

- frazionamento dei lastrici solari per rispettare la proiezione delle unità sottostanti;
- diversa distribuzione interna;
- nuovo accesso nel vano scala.

Si precisa che:

- la destinazione delle due unità scaturienti dal progetto restavano uffici;
- nel progetto non si fa alcuna menzione del ripostiglio ricavato nel vano scala in prossimità dell'accesso al lastrico solare. Nel pianerottolo a secondo piano in prossimità della porta di accesso è stato creato un piccolo locale deposito avente dimensioni di 110 cm x 275 cm senza aumento di cubatura poiché realizzato creando due murature in mattoni forati all'interno del vano scala.

La detta pratica edilizia non ha avuto esito positivo.

Successivamente in data 27-04-2017 con n. di prot. 17594 è stata presentata con modalità telematica (SUET) la pratica edilizia Permesso di Costruire in sanatoria n. 169/2017 sempre dallo stesso studio tecnico e dalla stessa committenza.

La pratica dopo una preliminare istruttoria urbanistica in data 11-05-2017 da parte dell'ing. Mansueto Antonio, responsabile del procedimento urbanistico del comune di Fasano è stata sospesa richiedendo il parere di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con prot. 023225 del 14-12-2017 nella persona del Funzionario Responsabile arch, Carmelo di Fonzo in merito al progetto di "accertamento di compatibilità paesaggistica ex artt. 167/181 per frazionamento e modifica di prospetto al fabbricato" chiedeva al comune di Fasano integrazioni e precisamente copia del parere paesaggistico espresso dalla soprintendenza sul progetto originario e copia dell'autorizzazione paesaggistica al progetto originario rilasciato dal comune. In data 18-08-2017 il comune di Fasano





Ing. Luigi Formosi

comunica con racc. alla società ----- e al geom Scarano Gianpiero per pec una *“richiesta integrazione documentazione pratica paesaggistica n. AP 129/2017 del 04-08-2017 inerente accertamento di compatibilità paesaggistica art, 91 del le N:T:A del PPTR la documentazione a corredo non risulta conforme all'intervento proposto. Nello specifico trattandosi di opere in sanatoria in aerea interessata da componenti culturali e insediative 86.3.1) del PPTR –BT/immobili e aree di notevole interesse pubblico (PAE 0014- D.M. 19-06-1975 avente ad oggetto dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Fasano istituito ai sensi della L. n. 1479/39) ricorrono i presupposti per l'applicazione della disciplina prevista dagli art, 167 e 181 del D.L. 42/2004. Quindi la pratica restava sospesa fino alla presentazione della idonea documentazione.*

Nonostante una intensa corrispondenza tra Ufficio Tecnico e il progettista della committenza la pratica paesaggistica n. 129/2017 non ha mai avuto esito positivo.

- nel **mese di febbraio 2021** si sono presi contatti con il Comando dei Polizia Municipale per avere eventualmente disponibilità di un accesso coatto a seguito di richiesta all'Onorevole Giudice;
- in data **03-03-2021** si chiede all'Onorevole Giudice di voler indicare espressamente quale potrebbe essere la Forza dell'Ordine da contattare per un accesso coatto;
- in data **15-3-21** le Poste Italiane trasmettono al sottoscritto la comunicazione che il telegramma inviato a ----- in data 14-02-2021 non è stato recapitato per il seguente motivo *“RIFIUTO DI RICEVERE LA CONSEGNA DA PARTE DEL DESTINATARIO O DEL SOGGETTO ABILITATO AL RITIRO”*.
- in data **17-03-2021** si viene autorizzati all'accesso forzoso;
- in data **29-03-2021** si invia al sottoscritto autorizzazione per accesso coatto;
- mentre il sottoscritto prendeva contatti con il Comando dei Vigili Urbani, l'avv. Bardaro riesce a concordare nuovo accesso in data **23-04-2021** .





Ing. Luigi Formosi

- In detta data alle ore 11,00 si esegue ulteriore sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata posta al piano primo e secondo con ingresso frontale salendo le scale. Il sopralluogo è eseguito alla presenza del custode giudiziario avv. Massimo Bardaro e del sottoscritto grazie alla disponibilità della sig.ra -----, alla quale il detentore dell'immobile sig, ----- ha lasciato le chiavi della porta di ingresso. L'unità immobiliare sembrava non abitata, ma ultimata in ogni sua parte con pavimentazione, battiscopa, impianti idrici, fognanti e termici funzionanti, infissi interni ed esterni di un condizionatore e degli attacchi della cucina. Non sono presenti i termosifoni e la caldaia, nel balcone posteriore è presente uno scaldino elettrico in grado di produrre acqua calda per il fabbisogno dell'immobile. L'immobile sembra organizzato e distribuito come una civile abitazione, all'interno vi è una lavatrice, attacchi idrici fognanti per cucina.

NELLA PERIZIA PRECEDENTE SI RIPORTAVA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

ufficio a FASANO Contrada Giardinelli sn, della superficie commerciale di 137,35 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Trattasi di un immobile ancora allo stato rustico da adibire a ufficio. Sia nelle tavole grafiche del permesso di costruire che in catasto risulta un unico immobile a piano primo, ma in effetti al momento del sopralluogo tale immobile è stato suddiviso in due unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 702 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Giardinelli snc, piano: terra - primo - secondo, intestato a [REDACTED] derivante da Costituzione del 09/11/2009

box singolo a FASANO Contrada Giardinelli sn, della superficie commerciale di 24,44 mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (-----) Trattasi di un immobile adibito a garage della superficie di circa mq 16.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 702 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: terra, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Ing. Luigi Formosi

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta grezzo e quindi libero e nella disponibilità alla ditta in intestazione

*Consistenza commerciale complessiva unità principali: **161,79 m²***

*Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²***

*Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.408,45***

*Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.197,18***

*Data della valutazione: **21/06/2016***

Coerenze: a piano terra con sub 23, 24. A piano primo e secondo con sub 29 e 31

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo. L'accesso avviene tramite una comoda rampa di scale

ultimata con mattoni in marmo. Dal pianerottolo di arrivo si accede, frontalmente ad un appartamento

e dal lato sinistro ad un altro monolocale.

L'appartamento più grande, è composto da un vano soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico. Risulta ancora con l'intonaco privo di stucco, senza pavimentazione e con gli impianti in fase di realizzazione. Mentre risultano già montati gli infissi.

Il secondo appartamento è costituito da un vano soggiorno/cucina, un disimpegno che da l'accesso

alla camera da letto e servizio igienico. Detto appartamento risulta quasi in fase di ultimazione, con gli intonaci già realizzati con stucco bianco, la pavimentazione in ceramica tipo parquet di legno chiaro venato, mancano ancora i sanitari e il rivestimento delle piastrelle della zona cucina.

Delle Componenti Edilizie:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni

Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: al di sopra della media

impianti tecnici: al di sotto della media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: nella media

cancello: ad unica anta realizzato in ferro con apertura elettrica

al di sopra della media

Viale Vincenzo Lilla n. 38

72021 – Francavilla Fontana (BR)

Tel/fax 0831/852999

P. iva 02006680744

e-mail: ing.formosi@libero.it





Ing. Luigi Formosi

*infissi esterni: a doppia anta realizzati in legno al di sopra della media
portone di ingresso: ad unica anta realizzato in legno blindato al di sopra della media
scale: interna con rivestimento in marmo al di sopra della media*

descrizione consistenza indice commerciale

box singolo a FASANO Contrada Giardinelli sn, della superficie commerciale di **24,44** mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà (-----)

Trattasi di un immobile adibito a garage della superficie di circa mq 16.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 .Identificazione catastale:

● foglio 42 particella 702 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Giardinelli sn, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Costituzione del 09/11/2009

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Valore superficie commerciale principale: 137,35 mq x 800,00 €/mq= 109.879,20

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto corpo è costituito da un garage posto al piano terra. L'immobile risulta finito con intonaci del tipo civile e il pavimento in battuto di cemento.

L'immobile è chiuso con avvolgibile in metallo. A servizio di detto immobile vi è uno spazio esclusivo di pertinenza di circa 17 mq e pavimentato con mattoni in betonelle autobloccanti.

Inoltre vi è una riserva di acqua con serbatoio in PVC interrato.

descrizione consistenza indice commerciale

Garage 19,60 x 100 % = 19,60

Spazio pertinenziale 16,13 x 30 % = 4,84

Valore superficie principale: 24,44 mq x 750,00 €/mq= 18.329,25 €

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

Ufficio 109.879,20

Box 18.329,25

Totale valore 128.208,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità **€. 6.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.
21.408,45 al netto della regolarizzazione

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 103.197,18**





Ing. Luigi Formosi

Il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi presso l'ufficio tecnico si è confrontato con il personale, che ha innanzitutto sostenuto che l'intera progettazione "COSTRUZIONE DI EDIFICI DIREZIONALI E RESIDENZIALI -PIANO DI UTILIZZO ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE COMPLETAMENTO D/2 è complessa poiché l'iter amministrativo per ottenere i permessi è durato circa un decennio essendo l'area interessata da componenti culturali e insediative particolarmente vincolanti e quindi ogni intervento è soggetto ad ottenere la relativa autorizzazione paesaggistica.

Nonostante sia stato già concesso il progetto per **"Variante In Corso D'opera Al Permesso Di Costruire N. 299/07 Cambio Di Destinazione D'uso Per Cittadini "Diversamente Abili" Varianti non essenziali che non Incidono Sulla Volumetria Già Assenti"** il comune esclude la possibilità di eseguire sia il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale e anche il frazionamento poiché rappresenta un aumento del carico urbanistico.

Alla luce dei confronti intercorsi con l'Ufficio **occorre realizzare una pratica edilizia per accertamento di conformità per sanare:**

- il ripostiglio al piano secondo,
- la seconda apertura nel vano scala sul pianerottolo;
- la realizzazione di un secondo bagno in una posizione completamente diversa da quella di progetto;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura della porta finestra che dalla unità 2 permette l'accesso al balcone posteriore;





Ing. Luigi Formosi

Le opere che andrebbero demolite consistono semplicemente nelle vetrate realizzate su entrambi i balconi per dividere gli stessi ed avere pertinenze esclusive per ogni unità.

Si conferma che tutto il piano primo deve rimanere un' unica unità immobiliare con destinazione ufficio.

Oggi dai sopralluoghi espediti si conferma che l'unità immobiliare originaria è stata organizzata come due unità immobiliari ultimate in ogni loro parte.

Nella unità 2 (unità più piccola) manca solo l'allaccio al gas metano e il montaggio di una caldaia, anche se con lo scaldino elettrico e il condizionatore presente l'immobile risulta abitabile. La predisposizione dell'impianto di riscaldamento risulta presente con la presenza di tutti i termosifoni in alluminio.

Nella unità 1 (unità più grande) manca l'allaccio al gas metano, il montaggio di una caldaia e dei termosifoni, anche se con lo scaldino elettrico e il condizionatore presente l'immobile risulta ugualmente abitabile.

Non è stato possibile accedere al piano terra , ma da informazioni prese dai vicini lo stesso risulta ancora privo di pavimentazione.

STIMA IMMOBILE

In conclusione, considerando lo stato di edificazione, la superficie, le autorizzazioni comunali, il progetto da realizzare per l'ultimazione delle opere, poiché ad oggi tutte le autorizzazione risultano già scadute, nonché dei prezzi medi rilevati sul mercato nella vendita di immobili aventi analoghe





Ing. Luigi Formosi

caratteristiche, si può assegnare un prezzo di mercato pari ad €/mq 1.350,00 per la superficie commerciale.

IMMOBILE costituito da piano terra, primo e secondo con destinazione ufficio.

Valore superficie commerciale:

$$137,35 \times 1.350,00 = 185.422,50$$

Se si fosse potuto realizzare il cambio di destinazione d'uso ad abitazione l'unità immobiliare avrebbe avuto un incremento di valore di circa il 20%.

Per il locale garage a piano terra si conferma il valore già stimato

$$\text{Valore superficie: } 24,44 \times 750,00 = 18.329,25$$

In considerazione del fatto che l'area è già provvista di idoneo spazio adibito a parcheggio pubblico.

Nell'ipotesi di unificare le due unità occorre eseguire opere murarie per collegarle, oltre a ulteriori spese per avere gli impianti accorpati.

Dette spese ammontano a circa € 5.000,00 che sono già state inserite nella determinazione del valore venale dell'immobile.

Dai sopralluoghi realizzati gli immobili

Si precisa inoltre che il **lotto 10** non può essere oggetto di vendita perché privo di valore venale e perché inalienabile, trattandosi di terreno, pertinenziale al complesso immobiliare di cui fan parte i beni





Ing. Luigi Formosi

pignorati, in parte adibito a strade di accesso, parcheggi e servizi come già evidenziato nella precedente perizia.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Francavilla Fontana, 23/02/2022

il tecnico

