

# **TRIBUNALE DI BRINDISI**

**c/**

**R.A. COSTRUZIONI s.r.l.**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo [REDACTED] del Tribunale di BRINDISI, sezione Fallimentare.

### **1. Premessa**

In data 20 luglio 2020, io sottoscritto Ing. Stefano Danilo MORCIANO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n° 758 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con studio in Brindisi alla via Ammiraglio Cagni civ. 36, fui nominato esperto in merito alla Procedura [REDACTED].

Oggetto del mandato conferito è la stima dei seguenti immobili:


1. Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.la 2109 sub 2;
2. Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.la 2109 sub 25;

3. Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.IIa 1114 sub 93;
4. Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub 2;
5. Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub 3;
6. Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub 4;
7. Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub 5.

\*\*\*\*\*

## **2. Svolgimento delle operazioni peritali**

Le attività peritali hanno previsto, oltre allo studio della documentazione consegnata allo scrivente nel corso della nomina, ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, presso gli uffici tecnici dei comuni di Brindisi e di Mesagne ed i sopralluoghi necessari a verificare lo stato dei beni oggetto di pignoramento

Tali attività sono state espletate alla presenza  amministratore unico della R.A. Costruzioni s.r.l. e del professionista delegato Dott.

 :

- in data 8 settembre 2020 l'immobile sito in Via Appia civ. 304 censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.IIa 1114 sub 93;
- in data 11 settembre i capannoni siti in Brindisi alla Via Nobel censiti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879;
- in data 22 settembre gli immobili siti in Mesagne alla Via Taormina censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.IIa 2109.

Le indagini sono proseguite presso:

- l'Agencia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare incaricando lo Studio Ipotecario «Studio Omnia.» in Brindisi per le ricerche ipo-catastali **(allegato 5)**.
- l'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica del comune di San Pietro Vernotico **(allegato 4)**;
- l'Agencia delle Entrate - Territorio per acquisire le visure, gli stralci e le planimetrie catastali **(allegati 1, 2 e 3)**;
- gli operatori immobiliari al fine di risalire ai dati recenti relativi ad operazioni di compravendita **(allegato 9)**.

e si completarono presso lo studio tecnico con la sintesi, l'elaborazione degli elementi raccolti e la risposta ai quesiti proposti.

\*\*\*\*\*

<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 1</b>	<b><i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facente parte della procedura esecutiva</i></b>

Si riporta di seguito l'elenco completo dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

1. Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra/rialzato, censita presso l'Agencia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.Ila 2109 sub 2;
2. Posto auto sito in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agencia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.Ila 2109 sub 25;
3. Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agencia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.Ila 1114 sub 93;

4. Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.Ila 879 sub 2;
5. Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.Ila 879 sub 3;
6. Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.Ila 879 sub 4;
7. Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.Ila 879 sub 5.

1.1 l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato

Vi è totale conformità.

1.2.2 nell'ipotesi di difformità formali dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata

Nessuna incongruenza riscontrata.

1.2.3 Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul WEB, con le mappe catastali elaborati

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina 20 piano terra/rialzato, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.Ila 2109 sub 2;*

*Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina 22 piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.Ila 2109 sub 25*



Ubicazione p.lla su CTR Regione Puglia

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*



Ubicazione p.lla su CTR Regione Puglia

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub 2;*

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub 3;*

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub 4;*

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.IIa 879 sub*

*5*



Ubicazione p.IIa su CTR Regione Puglia

<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 2</b>	<b>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto</b>

In virtù dei sopralluoghi effettuati e delle caratteristiche dei beni sono stati individuati i seguenti lotti di vendita:

**Lotto N° 1** *Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2; Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

**Lotto N° 2** *Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

**Lotto N° 3** *Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

**Lotto N° 4** *Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

**Lotto N° 5** *Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

2.1 procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (tipologia, ubicazione, degli accessi e delle eventuali pertinenze).

**Lotto N° 1** *Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;*  
*Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato, con annesso piccolo giardino posto nella parte retrostante e accesso dal vano

scala condominiale. Nel lotto è compreso un posto auto coperto posto al piano seminterrato cui si accede sia da rampa carrabile che da vano ascensore condominiale.

2.2 ..... con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni condominiali rispettivamente gli spazi di manovra al piano seminterrato cui si accede da rampa protetta da cancello motorizzato, il vano scala ed il locale riserva idrica posto al piano seminterrato.

2.3 nella descrizione dello stato dei luoghi, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie







2.4 oltre alla produzione in allegato alla presente relazione, si abbia cura di inserire la planimetria dell'immobile pignorato in formato ridotto nel testo della relazione



\*\*\*\*\*

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

2.1 procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (tipologia, ubicazione, degli accessi e delle eventuali pertinenze).

Trattasi locale commerciale composto da area vendita al piano terra con ingresso diretto dalla via Appia e vani deposito al piano interrato cui si accede tramite scala

interna. Vi è una porta REI che collega il piano seminterrato del fabbricato condominiale ai locali posti al piano seminterrato.

2.2 ..... con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali

L'accesso posto al piano interrato è collegato ed è posto in corrispondenza del vano scala condominiale. Altre dotazioni condominiali non sono state poste all'attenzione del C.T.U. nel corso del sopralluogo.

2.3 nella descrizione dello stato dei luoghi, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie





2.4 oltre alla produzione in allegato alla presente relazione, si abbia cura di inserire la planimetria dell'immobile pignorato in formato ridotto nel testo della relazione



\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

2.1 procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (tipologia, ubicazione, degli accessi e delle eventuali pertinenze).

L'immobile che compone il lotto in esame è un capannone del tipo industriale e annessa zona uffici con n. 2 ingressi rispettivamente dalla Via A. Nobel (pedonale e carrabile) e dalla Via Alessandro Artom per l'accesso alle aree esterne pertinenziali costituite da piazzali e zona a verde.

In fase di sopralluogo si è accertato che l'ingresso dalla via Artom è utilizzato dalla società che ha in locazione il lotto adiacente e confinante, di cui si dirà in seguito.

2.2 ..... con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali

Il lotto in esame ha in comune con le restanti unità immobiliari facenti parte del complesso originario il sistema antincendio, le cui pompe sono presenti all'interno del piazzale corrispondente al sub 3.

2.3 nella descrizione dello stato dei luoghi, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie





2.4 oltre alla produzione in allegato alla presente relazione, si abbia cura di inserire la planimetria dell'immobile pignorato in formato ridotto nel testo della relazione



\*\*\*\*\*

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

2.1 procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto ( tipologia, ubicazione, degli accessi e delle eventuali pertinenze).

Trattasi di capannone di tipo industriale provvisto di locale uffici e bagni, con area pertinenziale esterna sul fronte principale e nella parte retrostante, con ingresso carrabile sulla Via Nobel.



2.2 ..... con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali

Si è constatato che l'immobile ha in comune con le unità immobiliari confinanti il sistema antincendio, le cui pompe sono presenti all'interno del piazzale.

2.3 nella descrizione dello stato dei luoghi, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie



2.4 oltre alla produzione in allegato alla presente relazione, si abbia cura di inserire la planimetria dell'immobile pignorato in formato ridotto nel testo della relazione



\*\*\*\*\*

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

2.1 procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto ( tipologia, ubicazione, degli accessi e delle eventuali pertinenze).

Il lotto de quo rappresenta di fatto impianto fotovoltaico posto sulla copertura del capannone sottostante di cui ai subb 2-3-4.

2.2 ..... con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali

Non ne sono state accertate.

2.3 nella descrizione dello stato dei luoghi, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie



2.4 oltre alla produzione in allegato alla presente relazione, si abbia cura di inserire la planimetria dell'immobile pignorato in formato ridotto nel testo della relazione



\*\*\*\*\*

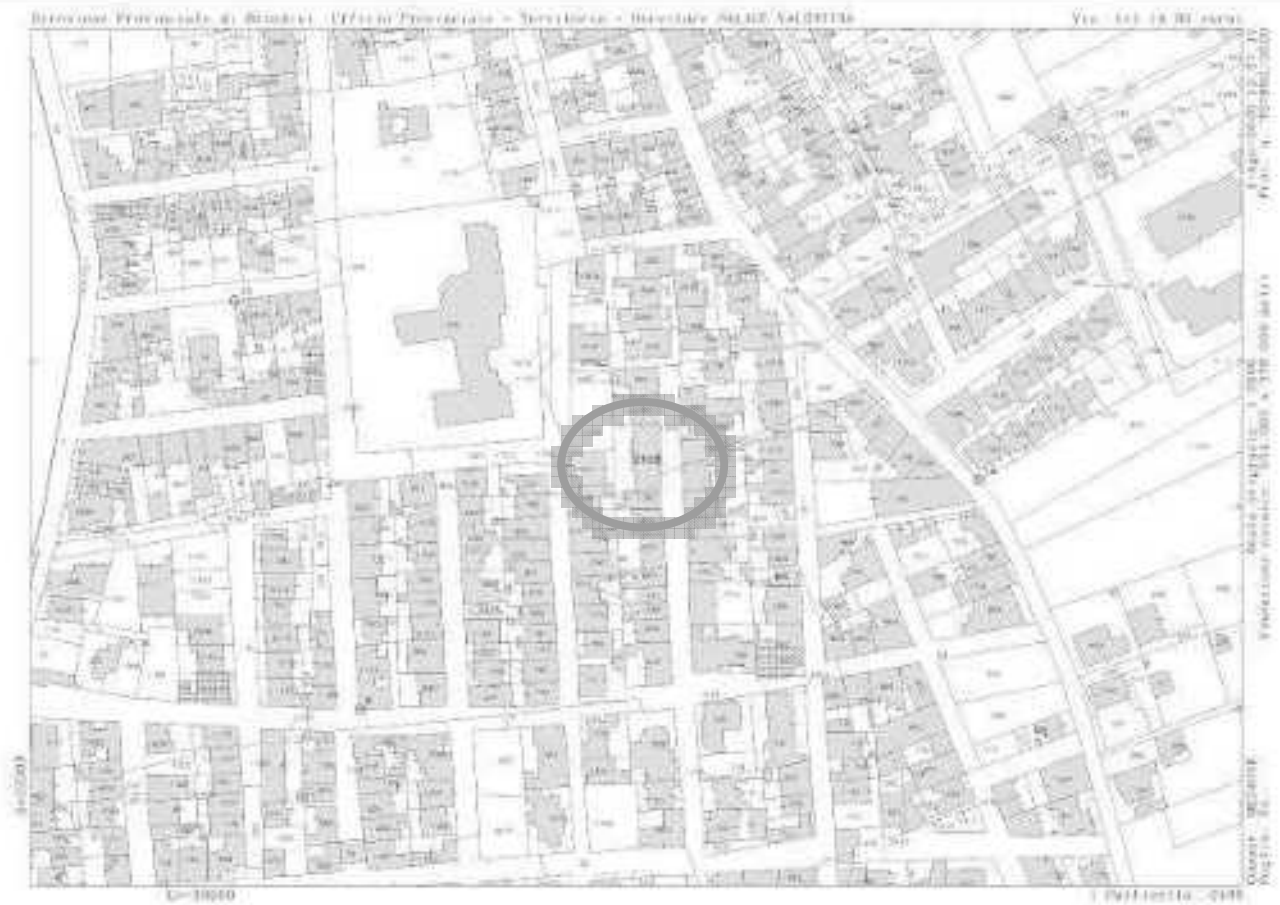
<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 3</b>	<b>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</b>

**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

3.1 L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto

Si allega copia della consultazione catastale (**Allegato 1**), stralcio catastale (**Allegato 2**) e planimetria catastale dei fabbricati (**Allegato 3**).



**Fig. 1** Stralcio catastale





**Fig. 3** Planimetria catastale

3.4 l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo catastale:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza di tettoia metallica all'interno del giardino retrostante.

3.4.1 deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale de luoghi con la planimetria catastale

3.4.2. nel caso di riscontrate difformità predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità inserendo in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito.



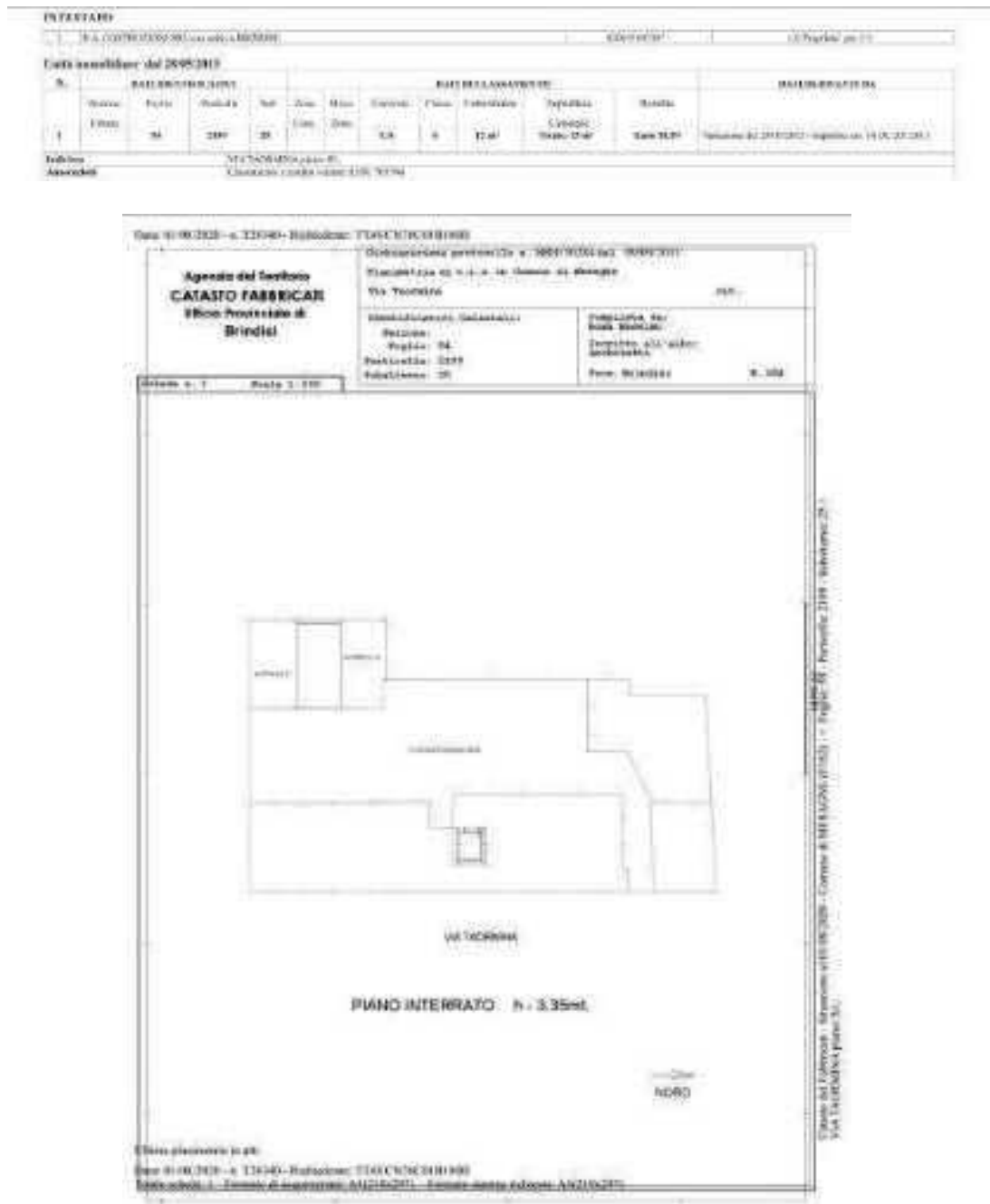
3.4.3 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

Sotto il profilo catastale quindi l'immobile non è conforme ma è regolarizzabile mediante:

- variazione catastale con procedura Docfa per le modifiche presenti ad eccezione della tettoia esterna poichè non sanabile quindi se ne prevederà la rimozione senza che questo comporti la regolarizzazione sotto il profilo catastale.

Il C.T.U. stima una spesa complessiva (diritti catastali, onorario ect) in € 500,00.

- ✚ **Visura e planimetria catastale.** Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.Ila 2109 sub 25.



**Fig. 4** Planimetria catastale

3.4 l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

In fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità sotto il profilo catastale.



**Lotto N° 2**

Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93

3.1 L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto

Si allega copia della consultazione catastale (**Allegato 1**), stralcio catastale

(**Allegato 2**) e planimetria catastale dei fabbricati (**Allegato 3**).

INTESATO												
T. R.A. CENTRO-CITTA' S.R.L. con sede in BRINDISI							0304107027			01/09/2019 per III		
Unità immobiliare dal 01/02/2019												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Strada	Segno	Foglio	Sub.	Zone	Parte	Categoria	Classe	Comparto	Superficie Catastale	Residuo	
1		41	1114	93	4	Zone	ES	9	128 mq.	1280 mq.	Esso 149044	VARIANTE DEL CLASSAMENTO LICITAZIONE presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Territorio di Brindisi (11/01/2019)
Indirizzo: VIA APPIA civ. 304 piano terra												
Indirizzo con prov. di BRINDISI 0304107027												
Partita												
Misure												
Annotazioni												

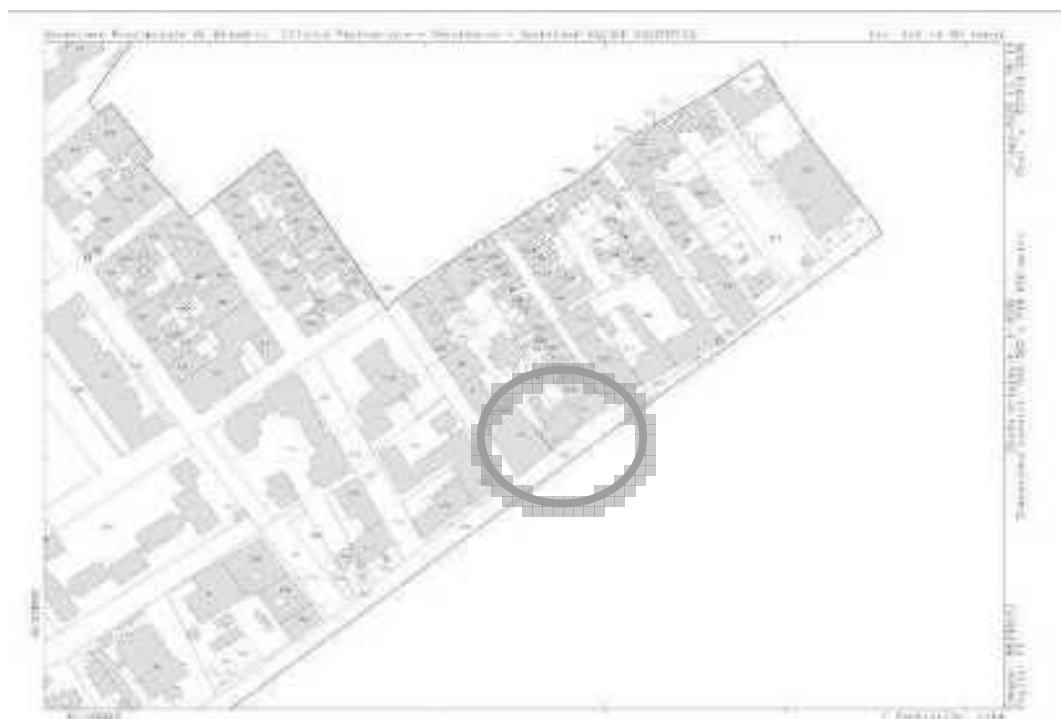
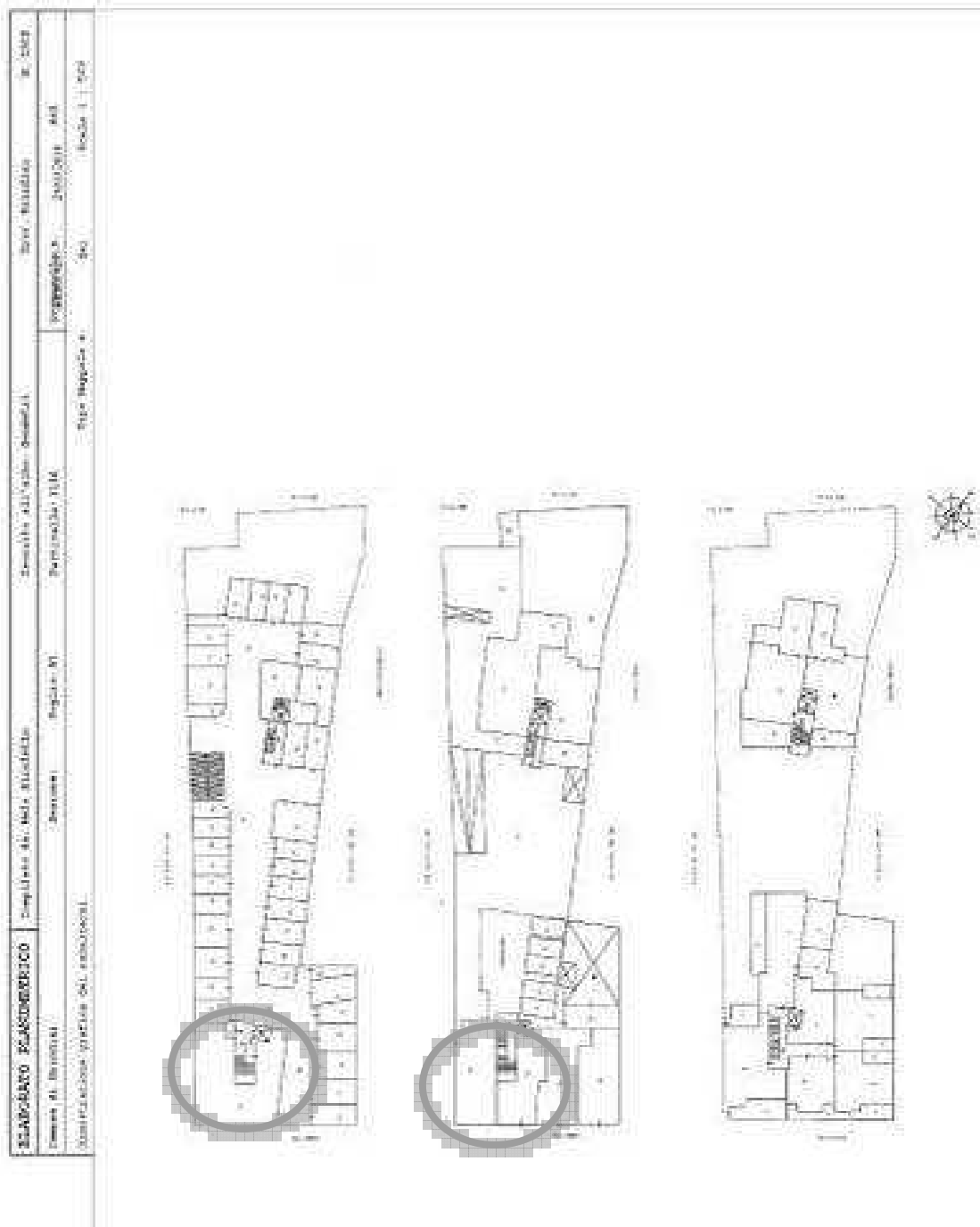
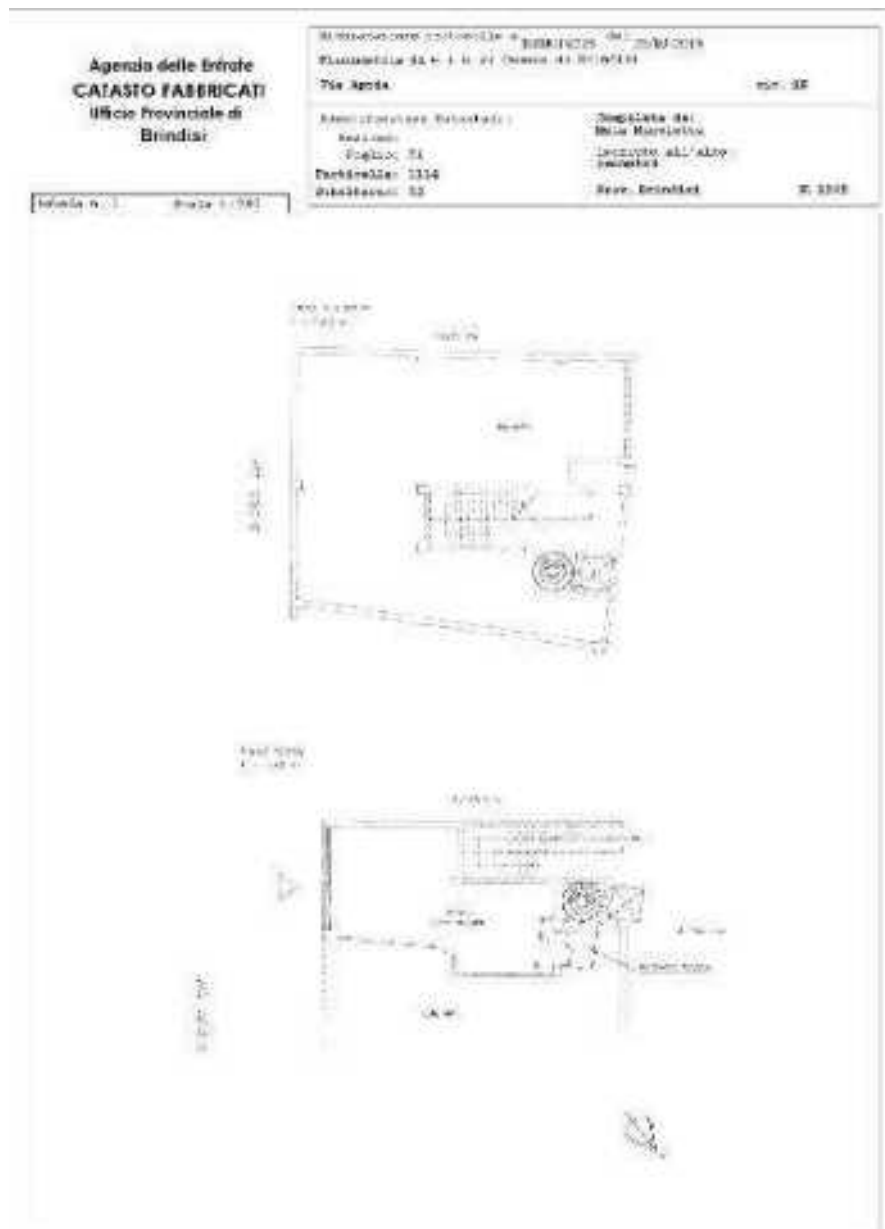


Fig. 1 Stralcio catastale



**Fig. 2** Individuazione subalterni



**Fig. 3** Planimetria catastale

3.4 l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

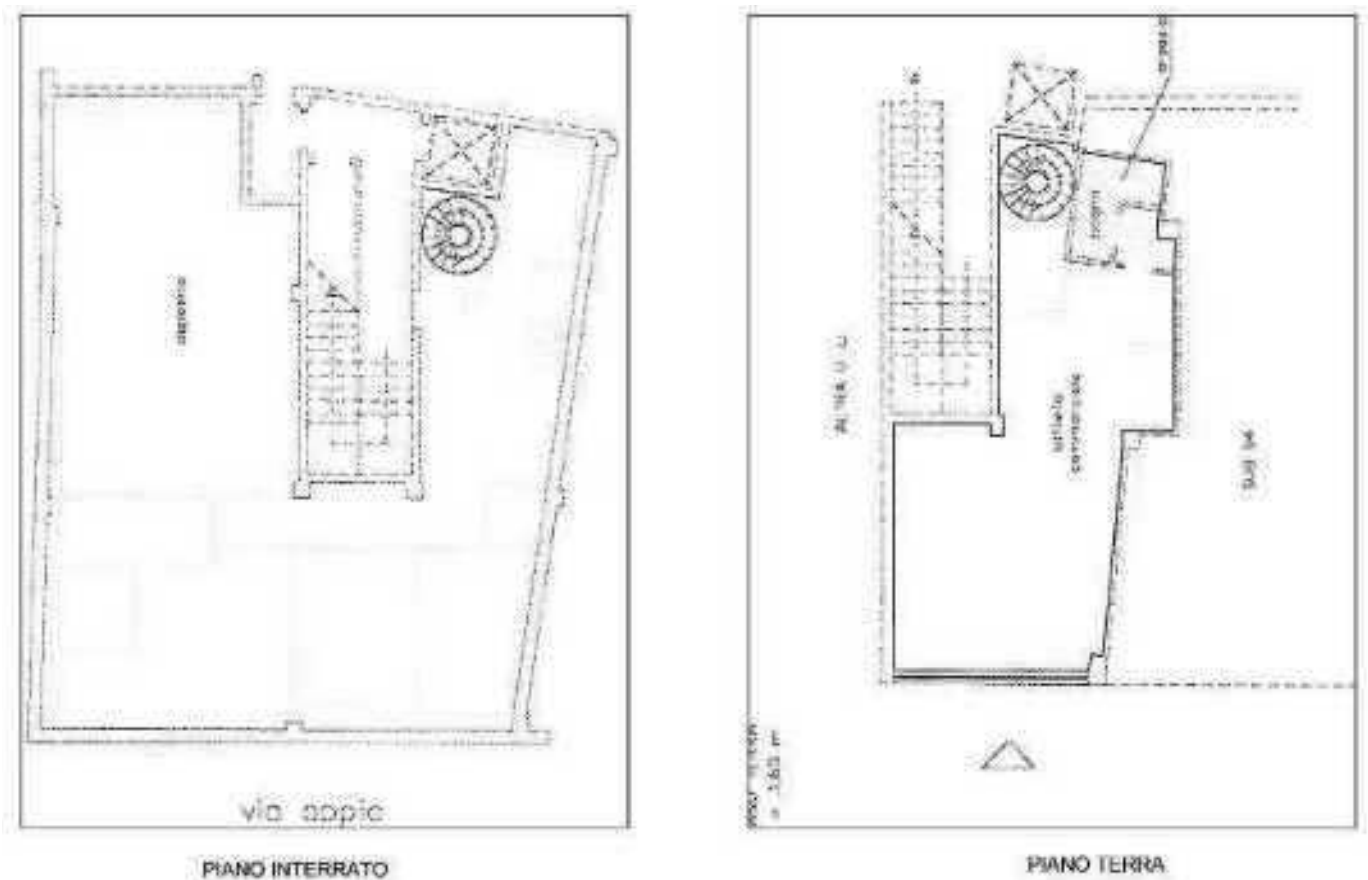
In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo catastale:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- spostamento del w.c. dal piano terra al piano interrato;
- imprecisioni grafiche;

- rimozione della scala a chiocciola prevista e realizzazione di scala per l'accesso al piano interrato.

3.4.1 deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale de luoghi con la planimetria catastale

3.4.2. nel caso di riscontrate difformità predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità inserendo in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito.



3.4.3 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

Sotto il profilo catastale quindi l'immobile non è conforme ma è regolarizzabile mediante:

- variazione catastale con procedura Docfa per le modifiche presenti.

Il C.T.U. stima una spesa complessiva (diritti catastali, onorario ect) in € 500,00.

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3**

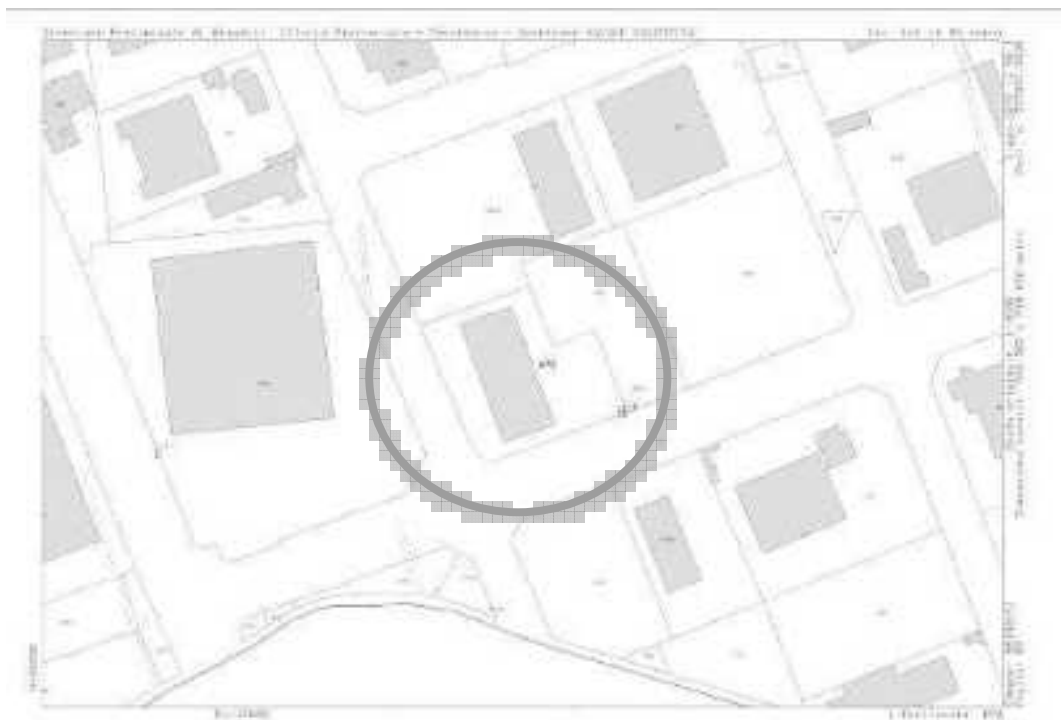
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

3.1 L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto

Si allega copia della consultazione catastale (**Allegato 1**), stralcio catastale (**Allegato 2**) e planimetria catastale dei fabbricati (**Allegato 3**).

INVESTITO												
S.A. COOPERATIVA DI SERVIZI A BRINDISI										CATASTALE		Il Foglio n° 80
Catasto Immobiliare del 05/07/2009												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI EFFETTIVI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Mont.	Categoria	Classe	Altezza	Superficie Catastale	Stato	
1	Urban	80	879	1	1		A/1			1.200,00	1	

Indirizzo: VIA ALFRED NOBEL 23 p.la 2  
Censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.la 879 sub 2



**Fig. 1** Stralcio catastale



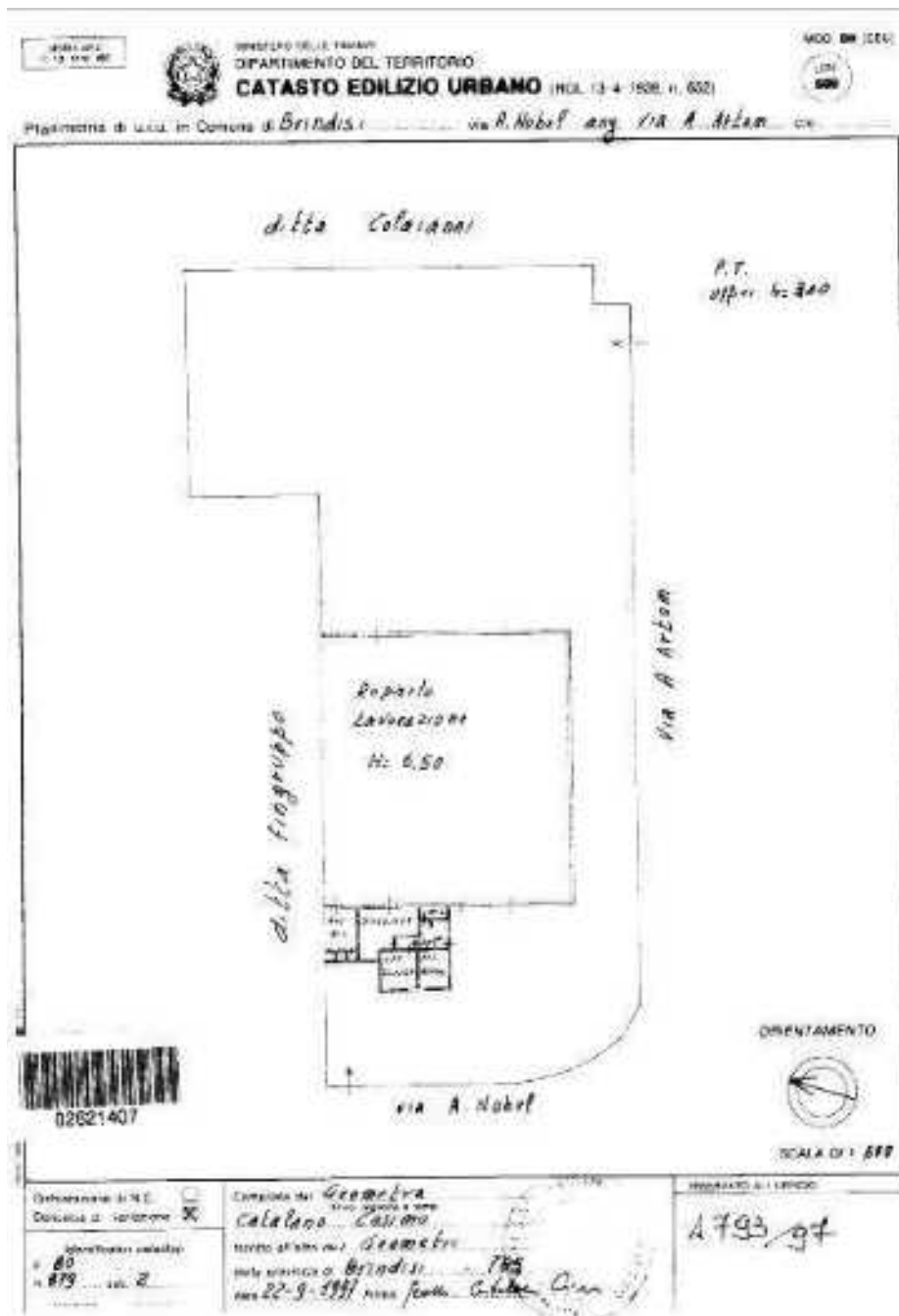


Fig. 3 Planimetria catastale

3.4 l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo catastale:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- ampliamento della zona uffici realizzando ampliamento degli stessi nella consistenza del retrostante capannone in metallo e pannelli coibentati;
- assenza in mappa della zona adibita agli uffici.

3.4.1 deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale de luoghi con la planimetria catastale

3.4.2. nel caso di riscontrate difformità predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità inserendo in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito.





### 3.4.3 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

Sotto il profilo catastale quindi l'immobile non è conforme ma è regolarizzabile mediante:

- presentazione di Tipo Mappale, redatto post rilievo topografico, con procedura pregeo per aggiornare la mappa in atti in quanto attualmente è difforme;
- variazione catastale con procedura Docfa per le modifiche accertate.
- Il C.T.U. stima una spesa complessiva (diritti catastali, onorario ect) in € 1.500,00.

\*\*\*\*\*

#### **Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

3.1 L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto

Si allega copia della consultazione catastale (**Allegato 1**), stralcio catastale (**Allegato 2**) e planimetria catastale dei fabbricati (**Allegato 3**).

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*

INTESTATO												
I. S.A. COSTRUZIONI S.R.L. di viale M. D'AMICO										CIVILITÀ		CITTA' DI BRINDISI
CENSITO IMMOBILIARE - dal 21/12/2008												
N.	BENI IDENTIFICATIVI					BENI DI CLASSAMENTO					BENI IBERGASTATI	
	Indica. Urban.	Regio	Comune	Sub.	Zona. Cass.	Mura. Zona.	Categoria	Desc.	Costruzione	Superficie Catastrale	Realtà	
1		BR	BR	1	1		BR				Area 00,106,12 1,1066(00)	VALUTAZIONE NEL C. ALLEGATO N° 21/12/2008 omologata con deliberazione della C. C. di BRINDISI n. 111 del 21/05/2009 (p. 648) (2009)
Indirizzo: VIA ALFRED NOBEL, 20017 IT												
Amministrazione: Brindisi (BR) - viale M. D'AMICO, 10 - tel. 0872/211111												



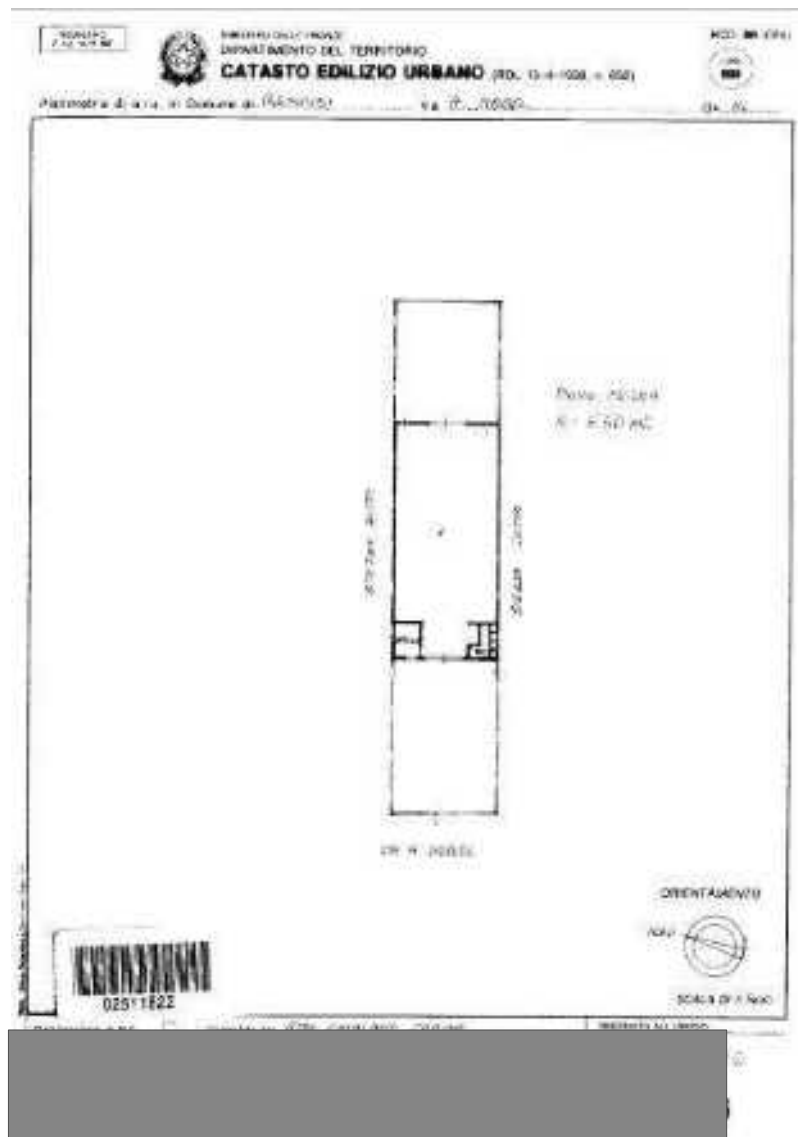


Fig. 3 Planimetria catastale

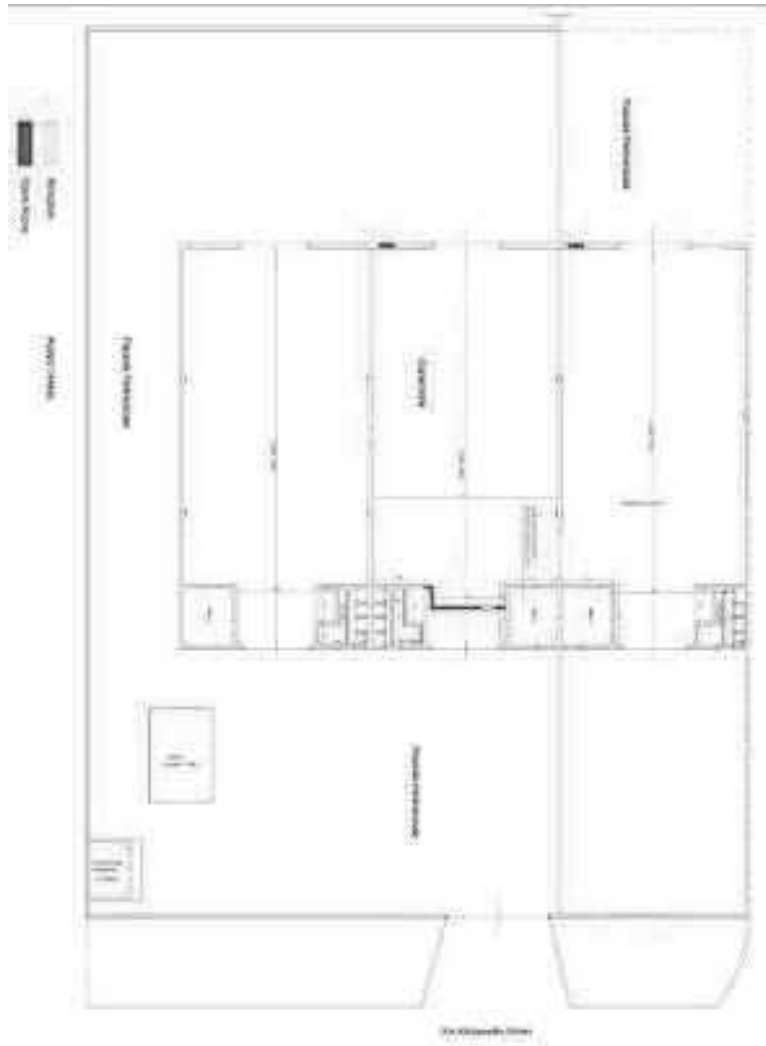
3.4 l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo catastale:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- fusione di entrambi i subalterni;
- presenza di vano pompe antincendio realizzato con pannelli in metallo;
- tettoia in metallo presente nel piazzale antistante;
- realizzazione di piano ammezzato chiuso con infissi in alluminio e vetro.

3.4.1 deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale de luoghi con la planimetria catastale

3.4.2. nel caso di riscontrate difformità predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità inserendo in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito.



3.4.3 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

Sotto il profilo catastale quindi l'immobile non è conforme ma è regolarizzabile mediante:

- presentazione di Tipo Mappale, redatto post rilievo topografico, con procedura pregeo per aggiornare la mappa in atti in quanto attualmente





3.4.1 deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale de luoghi con la planimetria catastale

Nessuna difformità.

3.4.2. nel caso di riscontrate difformità predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità inserendo in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito.

3.4.3 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

Nessuna difformità.

\*\*\*\*\*

<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 4</b>	<b>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</b>

**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

In allegato lo schema sintetico-descrittivo

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

In allegato lo schema sintetico-descrittivo-

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

In allegato lo schema sintetico-descrittivo-

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

In allegato lo schema sintetico-descrittivo-

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

In allegato lo schema sintetico-descrittivo-

\*\*\*\*\*

<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 5</b>	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b>

5.1 alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento risalendo , a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto a data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina civ. 22 piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;*

*Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina civ. 20 piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

Le unità immobiliari che compongono il lotto in esame sono pervenuti agli esecutati:

- in virtù di atto di compravendita del notaio Petrachi del 21/11/2012, trascritto il 11/12/2012 al n. 15371 di particolare da Roma Costruzioni con sede in Brindisi;



- Alla Roma Costruzioni l'area sulla quale sono sorti gli immobili è pervenuta in forza di atto di permuta del notaio Petrachi del 13/10/2010, trascritto il 11/10/2010 al n. 12826 di particolare da Pisanò Cosimo e Massaro Maria Carmela;
- A Pisanò Cosimo e Massaro Maria Carmela pervenuta ante ventennio

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

Il lotto in esame fa parte di un complesso residenziale realizzato previa demolizione di fabbricati esistenti ed aree edificabili pervenute alla R.A. costruzioni in virtù dei seguenti atti:

**- relativamente agli immobili al fg. 51, p.lla 49 subb da 1 a 8 e p.lle 136-496-132-49;**

- permuta del notaio [redacted], trascritto in data 10/01/2013 al n. [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno;
- permuta del notaio [redacted] al n. [redacted]
- ai germani [redacted]
- [redacted]
- 19/11/2012;
- [redacted];

- relativamente agli immobili al fg. 51, p.IIa 211 subb da 1 a 3 e p.IIa 256

subb da 1 a 6

- p

[redacted]

ciascuno;

-

[redacted]

- si possono fare testamenti consentiti in forma di successione di

[redacted]

**relativamente all'immobile al Fg. 51 p.IIa 242 sub. 1**

- permuta del notaio

[redacted]

37 di particolare da [redacted]

- A [redacted] venuto ante ventennio;

[redacted]

**relativamente all'immobile al Fg. 51 p.IIa 242 sub. 2**

- permuta de

[redacted] n.

38 di partic

- [redacted] venuto ante ventennio;

[redacted]

**relativamente all'immobile al Fg. 51 p.IIa 242 sub. 9**

- permuta del notaio

[redacted]

39 di particolare d

- [redacted] uto ante ventennio;

[redacted]

**relativamente all'immobile al Fg. 51 p.IIa 242 sub. 5**

- permuta del notaio [redacted] al n. 40 di particolare da [redacted]
- A [redacted] pervenuto in forza di atto di compravendita del notaio [redacted] scritto il 24/05/2013 al n. 6143 di particolare da [redacted] di 2/3 di proprietà ed 1/3 di nuda proprietà e [redacted] di 1/3;
- [redacted] proprietà e 1/3 di nuda proprietà è pervenuto in forza di atto di donazione del notaio [redacted] trascritto il [redacted] e dal fratello [redacted]
- A [redacted] su [redacted] del 15/03/2002;
- A [redacted] venuto ante ventennio;

**relativamente all'immobile al Fg. 51 p.IIa 242 sub. 6**

- permuta del notaio R [redacted] 41 di particolare da M [redacted]
- A [redacted] no [redacted] i pa [redacted] Ca [redacted] (q [redacted] io Et [redacted]

corretta particella 242/6) redatto dal notaio [redacted]

trascritto 07/12/2011 al n. 14989;

- [redacted] pervenuto ante ventennio;

**relativamente all'immobile al Fg. 51 p.lla 242 sub. 8**

- permuta del [redacted] n.

42 di particola [redacted]

- A [redacted]

con [redacted]

al [redacted]

Ant [redacted]

1/6 [redacted]

(ne [redacted]

242 [redacted] in

dat [redacted]

- A [redacted] pervenuto ante ventennio;

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

Il bene è pervenuto in virtù di:

- decreto di trasferimento trascritto il 03/02/2011 al n. 1197 di particolare da [redacted]

27/01/2011;

- all'Urbe edilizia pervenuto in forza di atto di compravendita del notaio  
[redacted] particolare
- a [redacted] pervenuto ante ventennio;

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3  
Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Il bene immobile individuato al sub 3 è pervenuto in virtù di:

- atto di compravendita del notaio [redacted]  
25/09/2012 al n. 12391 di particolare [redacted]  
con sede in Milano;
- alla [redacted] i  
com [redacted]  
al n. [redacted]
- Alla [redacted] pervenuto ante ventennio

• Il bene immobile individuato al sub 4 è pervenuto in virtù di:

- decreto di trasferimento trascritto il 03/02/2011 al n. 1197 di particolare da [redacted] Brindisi, per atto del Tribunale di Brindisi del 27/01/2011;
- all'Urbe edilizia pervenuto in forza di atto di compravendita del notaio  
[redacted]
- alla [redacted] pervenuto ante ventennio

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

L'impianto fotovoltaico che compone il lotto in esame è stato realizzato sulla copertura dei fabbricati che compongono i lotti nn. 3 e 4.

\*\*\*\*\*

<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 6</b>	<b>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio</b>

**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

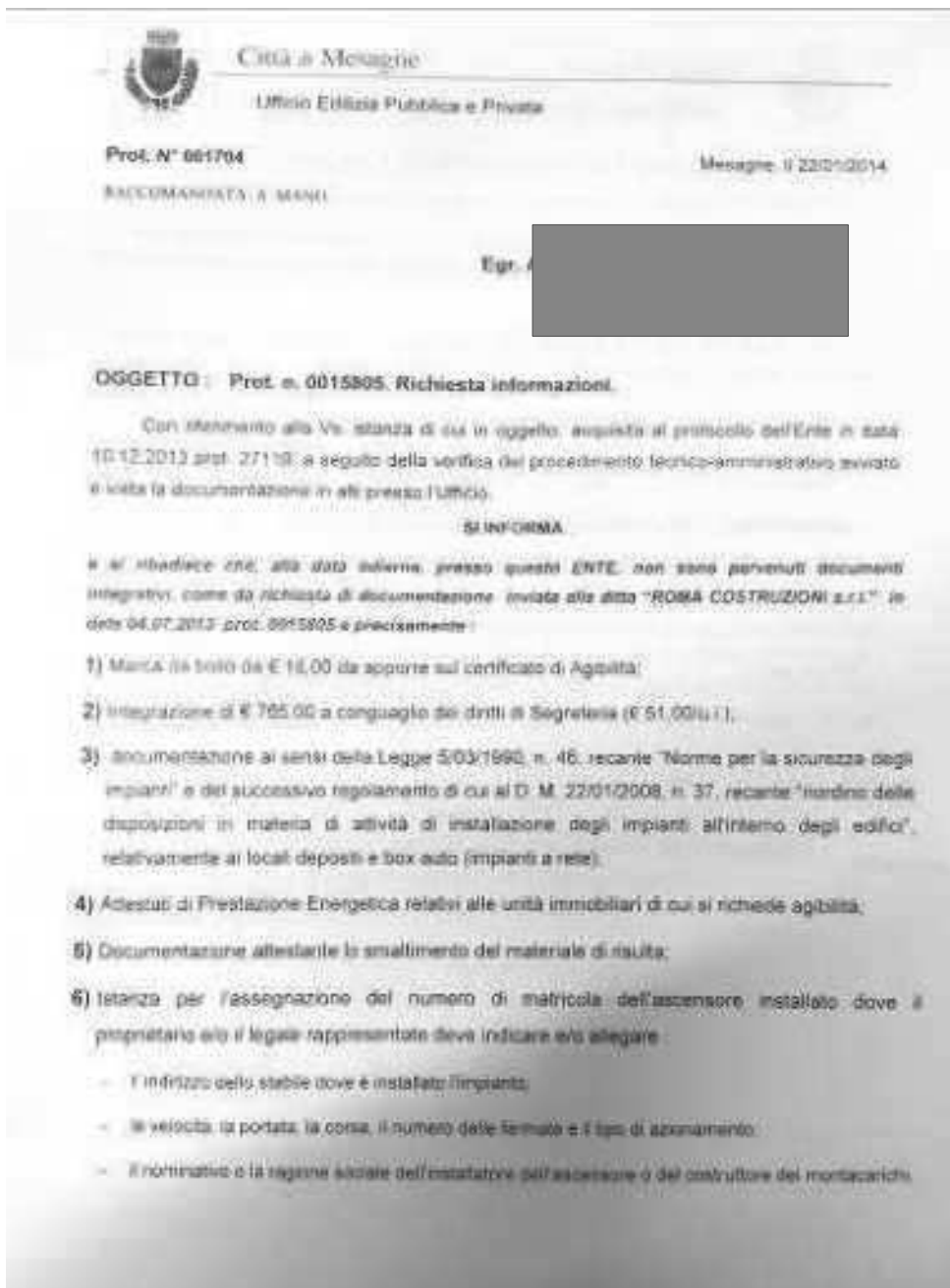
La documentazione agli atti del comune di Mesagne relativa alla costruzione del fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare che compone il lotto in esame è stata richiesta sul portale telematico dell'ente. Nello specifico si è accertato che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

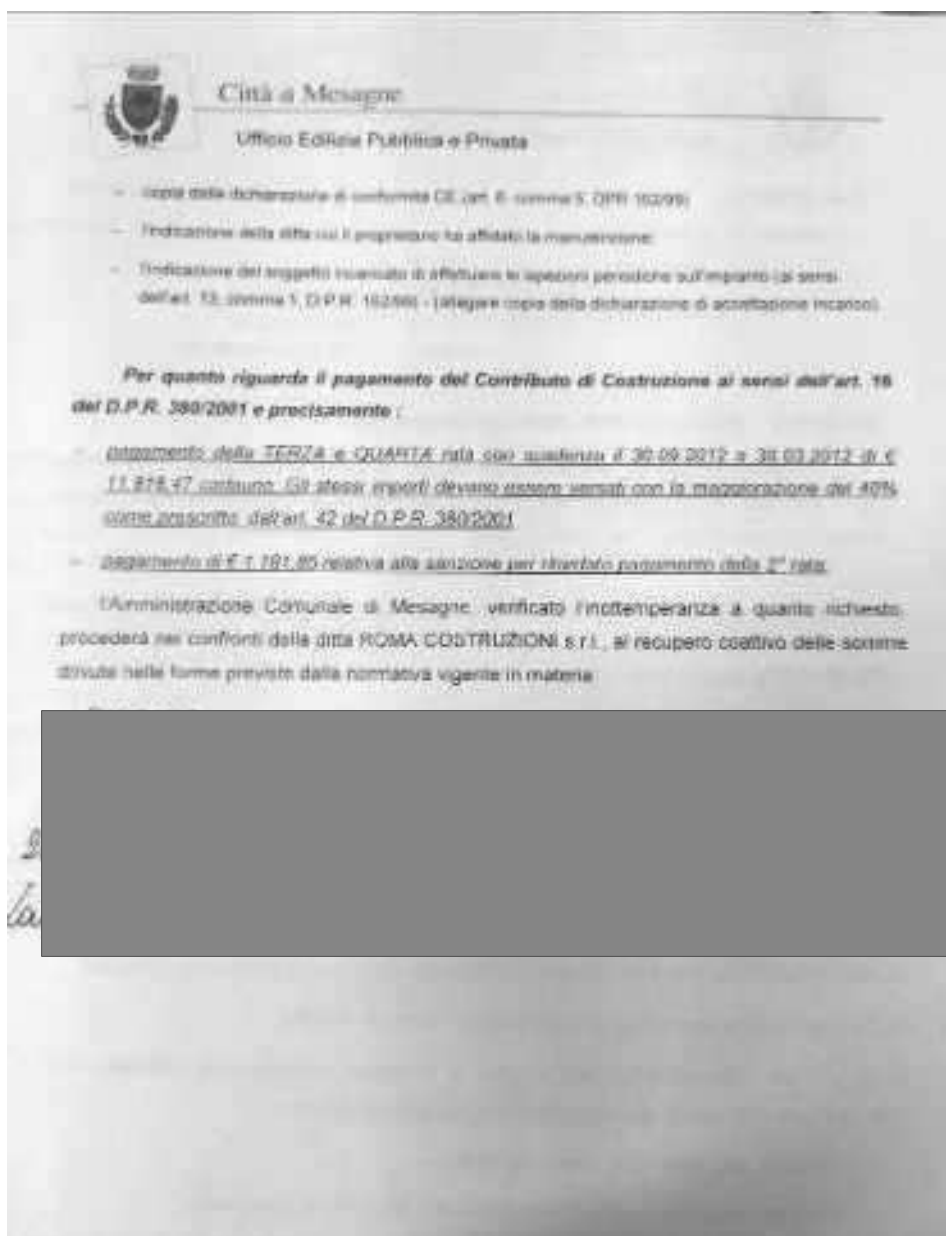
- Permesso di Costruire N° 228/2010, Prat. edile N° 123/2009 intestato a Roma Costruzioni s.r.l. del 08.11.2010;
- Permesso di Costruire N° 72/2011 Prat. edile N° 123/2009 intestato a Roma Costruzioni s.r.l. del 08.06.2011;
- S.C.I.A. DEL 03.08.2011, Prot. 20213 del 08.08.2011, fine dei lavori 26.01.2012;
- Certificato di collaudo finale a firma [REDACTED] 30.01.2012;

- Richiesta di agibilità Prot. 2677 del 01.02.2012;

Dall'esame della documentazione si è accertato che non è stato rilasciato il Certificato di agibilità.

L'ufficio Tecnico del Comune di Mesagne in data 22.01.2014 a seguito di ripetute richieste e chiarimenti dei proprietari degli immobili facenti parte del fabbricato ha trasmesso la seguente nota:





Da colloqui coi Tecnici del Comune di Mesagne si è accertato che non può essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità per i singoli immobili oggetto della presente procedura, ma si deve dar corso all'iter procedurale che riguardi l'intero fabbricato anche in virtù delle richieste da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mesagne.

6.2 precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato



6.3 ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile ... e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso

In corso di sopralluogo si sono accertate le seguenti difformità sotto il profilo urbanistico:

- realizzazione di piccolo setto di muratura all'interno del soggiorno/cucina;
- realizzazione di copertura in ondulino metallico sorretto da pilastri posta all'interno del giardino retrostante.

Lo scrivente ritiene conveniente per la procedura, ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo entrambe le incongruenze riscontrate, considerando una spesa complessiva (onorario tecnico, smaltimento, ditta esecutrice dei lavori ect) in complessivi € 1.000,00.

6.4 verificare l'esistenza del certificato di agibilità

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

Con istanza inviata telematicamente tramite il portale dell'Ufficio tecnico del Comune di Brindisi sono stati richiesti in copia i precedenti edilizi relativi alla costruzione del fabbricato cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione acquisita si è accertato che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire N° 22/2013 del 01.03.2013 di cui al Parere Dirigenziale N° 1 del 26.10.2012;
- Variante N° 3 del 09.06.2014 annotata il 21.07.2014:

- Parere dirigenziale favorevole N° 11 del 26.10.2015;
- S.C.I.A. Prot. 28386 del 22.03.2018 per il frazionamento del locale commerciale sito al p.t. prospiciente la Via Appia (oggetto della presente);
- fine lavori SCIA 28.03.2018.

Si rimanda alla tavola grafica di sovrapposizione allegata alla presente che evidenzia le seguenti difformità riscontrate in occasione del sopralluogo:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- spostamento del w.c. dal piano terra spostato al piano interrato;
- imprecisioni grafiche;
- rimozione della scala a chiocciola prevista e realizzazione di scala per l'accesso al piano interrato.

6.2 precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato

6.3 ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile ... e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso

Dalle ricerche effettuate l'immobile non è stato oggetto di nessun ordine di demolizione poichè le opere realizzate in difformità non risultano contestate (separazione in vani dell'intero piano interrato, modifica della scala di accesso e w.c. rimosso al piano terra).

Necessita quindi presentazione di accertamento di conformità, in virtù dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; per quanto attiene il bagno è necessario ripristinare l'originaria posizione (piano terra) e l'impianto di areazione forzata.

L'immobile come si dirà in seguito è privo di certificato di agibilità poichè ne è sprovvisto l'intero fabbricato (informazione appresa dall'amm.re Unico della ditta esecutata). Il certificato di agibilità potrebbe essere ottenuto dopo aver integrato la

documentazione mancante e dopo aver sanato e/o rimosso le difformità riscontrate in riferimento all'ultima S.C.I.A. presentata.

Da colloqui intercorsi coi tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi in uno ad una analisi delle opere da realizzare per i vari adeguamenti, lo scrivente ritiene congruo stimare un costo onnicomprensivo di € 7.000,00 (somma suscettibile di variazione solo postumi all'istruttoria redatta dal responsabile del procedimento).

6.4 verificare l'esistenza del certificato di agibilità

Non si è accertata la presenza di certificato di agibilità.

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3** *Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

Con istanza inviata telematicamente tramite il portale dell'Ufficio tecnico del Comune di Brindisi sono stati richiesti in copia i precedenti edilizi relativi alla costruzione del fabbricato cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Nello specifico si è accertato che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- Prat. edilizia N° 10 del 18.05.1990 Concessione edilizia N° 3051/45;
- Prat. edilizia N° 11 del 30.05.1990 Concessione edilizia N° 3052/60;
- Variante di cui alla C.E.C. del 20.02.1991;
- Prat. edilizia in Sanatoria 66383 del 07.10.1997 - Prot. N° 22692 del 14.04.1993 variante alla C.E.C. N° 5 del 06.09.1996;
- Concessione edilizia N° 116/99 del 02.08.1999;
- Variante Parere Favorevole C.E.C. N° 6 del 04.11.1999;
- Certificato di Agibilità N° 9349 del 22.11.05 (menzionato nei precedenti edilizi ma non riscontrata copia cartacea dello stesso).

6.2 precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato

6.3 ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile ... e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso

Dall'esamina della documentazione su richiamata sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo urbanistico:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento della zona uffici realizzato con struttura in metallo e pannelli coibentati.

E' parere dello scrivente che l'ampliamento realizzato all'interno del capannone utilizzando struttura in metallo (meglio rappresentato nella tavola grafica di sovrapposizione) per caratteristiche dimensionali e di altezza interna non può destinarsi ad uffici direzionali (come di fatto utilizzati), ma a locali deposito.

In merito alle difformità accertate e dopo aver consultato gli uffici tecnici comunali occorre procedere alla presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36-37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. presso il SUAP per le varie autorizzazione e competenze, e successivamente presentare nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Lo scrivente stima una spesa complessiva al fine di " sanare" dette difformità pari ad € 8.000,00 (somma che puo' essere soggetta ad eventuale variazione a discrezione delle varie istruttorie ed adempimenti del caso).

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Con istanza inviata telematicamente tramite il portale dell'Ufficio tecnico del Comune di Brindisi sono stati richiesti in copia i precedenti edilizi relativi alla costruzione del fabbricato cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Nello specifico si è accertato che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- Prat. edilizia N° 10 del 18.05.1990 Concessione edilizia N° 3051/45;
- Prat. edilizia N° 11 del 30.05.1990 Concessione edilizia N° 3052/60;
- Variante di cui alla C.E.C. del 20.02.1991;
- Prat. edilizia in Sanatoria 66383 del 07.10.1997 - Prot. N° 22692 del 14.04.1993 variante alla C.E.C. N° 5 del 06.09.1996;
- Concessione edilizia N° 116/99 del 02.08.1999;
- Variante Parere Favorevole C.E.C. N° 6 del 04.11.1999;
- Certificato di Agibilità N° 9349 del 22.11.05 (menzionato nei precedenti edilizi ma non riscontrata copia cartacea dello stesso);
- Determinazione dirigenziale N° 1664 del 28.10.2011;
- Determinazione dirigenziale N° 387 del 22.03.2011
- Prot. 43918 del 05.06.2015 intestata alla Briecologica s.r.l., progetto approvato con Parere Dirigenziale N° 5 del 30.10.2015.

6.2 precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato

6.3 ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile ... e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso

Dall'esamina della documentazione su richiamata sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo urbanistico:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- non sono state realizzate le tettoie nella parte retrostante;
- piccole modifiche di prospetto;

- chiusura con infisso in alluminio e vetro a piano primo in corrispondenza dell'ufficio del capannone centrale (di cui se ne prevederà la rimozione).

Con riferimento alle difformità riscontrate è necessario procedere alla presentazione al SUAP di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36-37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; successivamente occorre presentare nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Lo scrivente stima una spesa complessiva al fine di " sanare" dette difformità pari ad € 6.000,00 (somma che puo' essere soggetta ad eventuale variazione a discrezione delle varie istruttorie ed adempimenti del caso).

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 5** *Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

Nello specifico si è accertato che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- Prat. edilizia N° 10 del 18.05.1990 Concessione edilizia N° 3051/45;
- Prat. edilizia N° 11 del 30.05.1990 Concessione edilizia N° 3052/60;
- Variante di cui alla C.E.C. del 20.02.1991;
- Prat. edilizia in Sanatoria 66383 del 07.10.1997 - Prot. N\* 22692 del 14.04.1993 variante alla C.E.C. N° 5 del 06.09.1996;
- Concessione edilizia N° 116/99 del 02.08.1999;
- Variante Parere Favorevole C.E.C. N° 6 del 04.11.1999;
- Certificato di Agibilità N° 9349 del 22.11.05 (menzionato nei precedenti edilizi ma non riscontrata copia cartacea dello stesso);
- S.C.I.A. del 14.09.2012 per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

6.2 precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato

6.3 ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile ... e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso

Sotto il profilo urbanistico non sono state accertate difformità.

\*\*\*\*\*

Quesito	Oggetto
Quesito 7	Stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile

**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina civ. 22 piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina civ. 20 piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

Si è accertato che il bene risulta concesso in fitto alla

\_\_\_\_\_ i evidenza che il contratto di locazione è stato sottoscritto l'1 settembre 2020 ovvero in data successiva all'atto di pignoramento; la scadenza è fissata al 31.09.2022.

Il contratto di fitto è stato consegnato allo scrivente da \_\_\_\_\_ unico della società esecutata, ed era privo di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

Si è accertato che il locale commerciale è stato concesso in locazione a Ditta individuale denominata \_\_\_\_\_ ato

18/12/2018.

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

Il lotto è nella piena disponibilità della ditta esecutata.

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Il capannone che compone il lotto in esame è stato concesso in locazione a:

- F [redacted] nico della  
s [redacted] con un  
canone annuo pari ad € 24.000,00.

ar

l'Agenzia delle Entrate (per lo meno la copia consegnata allo scrivente).

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

In allegato 14 si riporta la documentazione relativa alla gestione dell'impianto fotovoltaico che compone il lotto in esame. La società esecutata con atto [redacted]



del 16 maggio 2018, registrato a Brindisi al n° 3937 /1T, ha ceduto alla [redacted] SpA con sede legale in Milano, Piazza A. Diaz n. 1, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 02261070136, tutti i crediti presenti e futuri vantati verso [redacted] derivanti dalla Convenzione n. M02I377919607, fino a scadenza di quest'ultima.

La convenzione citata nell'atto è stata stipulata tra la RA Costruzioni srl e il [redacted] con sede in Roma, Viale Maresciallo Pilsudski n. 92 ( numero M02I377919607- n. pratica/impianto N. 1003687), per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici sino al **26 settembre 2033**.

In definitiva i ricavi derivanti dalla produzione dell'energia elettrica dell'impianto fotovoltaico che compone il lotto in esame sono stati ceduti ad altro soggetto sino al **26 settembre 2033**. Nella valutazione dell'impianto si terrà conto di tale atto di cessione.

\*\*\*\*\*

Quesito	Oggetto
<b>Quesito 8</b>	<b>Vincoli che ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura che resteranno a carico dell'acquirente</b>

**Lotto N° 1** *Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina civ. 22 piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina civ. 20 piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

**IPOTECA VOLONTARIA** del 08/05/2019 - Registro Particolare 918 Registro Generale

806

In fa

con

IP [redacted] le  
14 [redacted] rivante  
da [redacted]  
In favore di MANFREDONE con sede in Calimata (BG) e contro I.A. COSTRUZIONI  
con sede in Brindisi, per la somma di € 128.759,83 di somma capitale ed € 250.000,00  
totali.

**SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DEL VALORE DI VENDITA MA  
COMUNQUE NON INFERIORI AD € 294,00**

**PIGNORAMENTO** del 04/03/2020 - Registro Particolare 2876 Registro Generale 3684  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 476 del 13/02/2020

[redacted]  
con sede in Brindisi

**SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00**

**Lotto N° 2** *Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano  
terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51  
p.lla 1114 sub 93*

**IPOTECA VOLONTARIA** del 08/05/2019 - Registro Particolare 918 Registro Generale

[redacted]  
**SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DEL VALORE DI VENDITA MA  
COMUNQUE NON INFERIORI AD € 294,00**

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 02/08/2019 - Registro Particolare 1696 Registro Generale  
14629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1514/2019 del 22/05/2019 derivante  
da SENTENZA DI CONDANNA

[redacted]  
totali.

**SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DEL VALORE DI VENDITA MA  
COMUNQUE NON INFERIORI AD € 294,00**

**PIGNORAMENTO** del 04/03/2020 - Registro Particolare 2876 Registro Generale 3684

con sede in Brindisi

**SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00**

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 02/08/2019 - Registro Particolare 1696 Registro Generale

con sede in Brindisi, per la somma di € 128.759,83 di somma capitale ed € 250.000,00 totali.

**SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DEL VALORE DI VENDITA MA  
COMUNQUE NON INFERIORI AD € 294,00**

**PIGNORAMENTO** del 04/03/2020 - Registro Particolare 2876 Registro Generale 3684

con sede in Brindisi

**SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00**

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 02/08/2019 - Registro Particolare 1696 Registro Generale

totali.

**SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DEL VALORE DI VENDITA MA  
COMUNQUE NON INFERIORI AD € 294,00**

**PIGNORAMENTO** del 04/03/2020 - Registro Particolare 2876 Registro Generale 3684

**SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00**

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale  
alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle  
Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 02/08/2019 - Registro Particolare 1696 Registro Generale

totali.

**SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DEL VALORE DI VENDITA MA  
COMUNQUE NON INFERIORI AD € 294,00**

**PIGNORAMENTO** del 04/03/2020 - Registro Particolare 2876 Registro Generale 3684

**SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00**

\*\*\*\*\*

**SI SEGNALANO INOLTRE LE SEGUENTI FORMALITA' DALL'AGGIORNAMENTO EFFETTUATO :**

1. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/11/2015 - Registro Particolare 11301 Registro



2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/11/2015 - Registro Particolare 11853 Registro



3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/03/2017 - Registro Particolare 2225 Registro Generale 2904



Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6136 del 1999

\*\*\*\*\*

Quesito	Oggetto
Quesito 9	Verifica sei i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;*

**Lotto N° 1** *Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, civ. 20 censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

Il lotto non ricade su suolo demaniale.

**Lotto N° 2** *Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

Il lotto non ricade su suolo demaniale.

**Lotto N° 3** *Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

Il lotto non ricade su suolo demaniale.

**Lotto N° 4** *Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Il lotto non ricade su suolo demaniale.

**Lotto N° 5** *Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

Il lotto non ricade su suolo demaniale.

\*\*\*\*\*

Quesito	Oggetto
Quesito 10	<b>Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico)</b>

**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato div. 20, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

Non accertata l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

Non accertata l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

Non accertata l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3  
Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Non accertata l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

In allegato 14 si riporta la documentazione relativa alla gestione dell'impianto



di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 02261070136, tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il gestore [redacted] dalla Convenzione n. M021377919607, fino a scadenza di quest'ultima.

La convenzione citata nell'atto è stata stipulata tra la RA Costruzioni srl e il

[redacted] in sede in Roma, Viale Maresciallo [redacted] (Catastrale/Impianto N. 1003687), per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici sino al **26 settembre 2033**.

In definitiva i ricavi derivanti dalla produzione dell'energia elettrica dell'impianto fotovoltaico che compone il lotto in esame sono stati ceduti ad altro soggetto sino al **26 settembre 2033**. Nella valutazione dell'impianto si terrà conto di tale atto di cessione.

\*\*\*\*\*

<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 11</b>	<b>Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso</b>



**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;*

*Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato civ. 20, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

Con regolare istanza presentata all'amministratrice del condominio di Via Taormina 20-22 in Megane, lo scrivente ha accertato che:

1. Importo annuo delle spese come da bilancio preventivo approvato è pari a € 624,00 (euro 52,00 mensili);
2. Spese fuori preventivo relative all'anno anno 2019 euro 205.60 per manutenzione lastrico solare ed euro 20,21 per intervento urgente pompa di sollevamento acqua potabile.
3. Di seguito dettaglio del debito residuo relativo alle unità immobiliari di cui sopra:
  - Anno 2018 euro 452,35;
  - Anno 2019 è di euro 849,81
  - Anno 2020 di euro 520,00 (rata gennaio - ottobre 2020 euro 52,00 cadauna).

Oltre alle suddette spese il Condominio ha deliberato ed approvato in sede di assemblea la ripartizione del credito inesigibile derivante dalla posizione debitoria della società costruttrice Roma Costruzioni, la cui quota di competenza delle u.i. in oggetto ammonta ad euro 79,39. Qui di seguito il relativo estratto conto:

**Situazione versamenti**

Condominio R.G. TAORMINA - C. Fisc. 9100000746  
 VIA TAORMINA, 18 - 92023 MESSAGNE (SR)  
 INTESA SANPAOLO - BIAN (IBAN 0207) 7010 1000000746

**R.A. COSTRUZIONI S.R.L.**Unità am. **SCALA/2 SB 2, POSTO AUTO/5 SB 25****Esercizio CONDOMINIALE 2019**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2019 Rata nr.1	52,00	52,00	0,00	
01/01/2019 Saldo iniziale	2.672,34	2.220,18	-452,16	Scaduto
01/03/2019 Rata nr.2	52,00	52,00	0,00	
01/04/2019 Rata nr.3	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/05/2019 Rata nr.4	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/06/2019 Rata nr.5	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/07/2019 Rata nr.6	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/07/2019 Rata nr.7	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/08/2019 Rata nr.8	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/09/2019 Rata nr.9	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/10/2019 Rata nr.10	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/11/2019 Rata nr.11	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/12/2019 Rata nr.12	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
30/09/2019 Rata Sanificazione fuori prov.	26,50	0,00	-26,50	Scaduto
30/10/2019 Rata Sanificio scorte	265,00	0,00	-265,00	Scaduto
<b>Totale</b>	<b>3.522,34</b>	<b>2.324,18</b>	<b>-1.198,16</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
14/02/2019 SCALA/2 SB 2, POSTO AUTO/5 SB 25		104,00	R1 Gennaio 2019, R2 Gennaio 2019, R3 Febbraio 2019, R4 Febbraio 2019
17/01/2019 SCALA/2 SB 2		1.222,38	R5 Bonifico con storno spese legali
30/09/2019 SCALA/2 SB 2		425,05	R6 SALDO INIZIALE
23/10/2019 SCALA/2 SB 2	Bonifico	572,17	R7 Rf. Saldo iniziale
<b>Totale</b>		<b>2.324,16</b>	

Ad oggi risultano scadute rate per a **1.198,16 Euro**.**Esercizio 2020**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2020 Rata nr.1	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/02/2020 Rata nr.2	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/03/2020 Rata nr.3	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/04/2020 Rata nr.4	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
30/04/2020 Rata Sanificazione fuori prov.	26,50	0,00	-26,50	Scaduto
01/05/2020 Rata nr.5	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/06/2020 Rata nr.6	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/07/2020 Rata nr.7	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/08/2020 Rata nr.8	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/09/2020 Rata nr.9	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/10/2020 Rata nr.10	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/11/2020 Rata nr.11	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
01/12/2020 Rata nr.12	52,00	0,00	-52,00	Scaduto
<b>Totale</b>	<b>600,50</b>	<b>0,00</b>	<b>-600,50</b>	

ANNO R.G. TAORMINA

Via Taormina, 20 A

92023 MESSAGNE (SR)

Cod. Fisc. 9100000746

Ricevuta

R.A. COSTRUZIONI S.R.L.

Unità imm. SCALAJ 2 SB 2, POSTO AUTO 5 SB 25

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Profil./Descr.
Totale		6,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 544,66 Euro.

Esercizio AQP 4\* EMISSIONE 2016 2017/2018

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/02/2018 Rata n. 1	41,00	0,00	-41,00	Scaduta
Totale	41,00	0,00	-41,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Profil./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 41,00 Euro.

Esercizio STRAORDINARIA ROMA COSTR 2019

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2019 Rata n. 1	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/02/2019 Rata n. 2	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/03/2019 Rata n. 3	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/04/2019 Rata n. 4	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/05/2019 Rata n. 5	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/06/2019 Rata n. 6	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/07/2019 Rata n. 7	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/08/2019 Rata n. 8	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/09/2019 Rata n. 9	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/10/2019 Rata n. 10	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/11/2019 Rata n. 11	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
01/12/2019 Rata n. 12	6,61	0,00	-6,61	Scaduta
Totale	79,31	0,00	-79,31	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Profil./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 79,31 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Debiti: 4.283,15    Versati: 2.324,15    A Saldo: 1.958,97 (di cui 1.254,97 scadute)

CONDOMINIO R.C. TAORMINA

Via Taormina, 20 A -  
72023 MESSAGHE (BR)  
Cod. Fisc. 0106690748

*[Firma]*

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 2**

Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93

Si riporta di seguito la nota ricevuta via pec relativa alla situazione contabile delle spese condominiali relative al condominio cui fa parte il lotto in esame inviata con pec

del 20 ottobre dalla Dott.ssa Rita Marra dello studio “K.E.R Consulenza e gestioni immobili Studio Associato”

Buongiorno,  
con riferimento alla Vostra richiesta, relativa alle procedure di cui all'oggetto siamo a precisare quanto di seguito:

1) le spese annue, prevedibili per il periodo di gestione 01.01.2020-31.12.2020, sono pari ad € 209,4 per il locale commerciale ed € 55,28 per il locale deposito; dette spese sono divise in 12 quote mensili di pari importo per unità immobiliare. Non stati eseguiti versamenti nel 2020 quali accordi per gli oneri condominiali 2020.

2) Non risultano, dalla documentazione in atti, spese straordinarie deliberate e non scadute alla data odierna.

3) La posizione debitoria della R.A. COSTRUZIONI srl è la seguente:

**Locale commerciale:**

Saldo a debito R.A. COSTRUZIONI srl al 31.12.2019	€ 1.584,57
Riparto consuntivo 2019 a debito al 31.12.2019	€ -197,29
<b>Totale dovuto</b>	<b>€ 1.701,86</b>
Versamenti eseguiti da R.A. COSTRUZIONI nel corso del 2019	€ -700,00
<b>Saldo dovuto da R.A. COSTRUZIONI srl al 31.12.2019</b>	<b>€ 1.001,86</b>

**Locale deposito:**

Saldo a credito R.A. COSTRUZIONI srl al 31.12.2019	€ -805,73
Riparto consuntivo 2019 a debito al 31.12.2019	€ -52,08
<b>Totale a credito</b>	<b>€ -753,65</b>
Versamenti eseguiti da R.A. COSTRUZIONI nel corso del 2019	€ zero
<b>Saldo a credito di R.A. COSTRUZIONI srl al 31.12.2019</b>	<b>€ -753,65</b>

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

Nessun costo di gestione dell'immobile riconducibile a spese condominiali.

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Nessun costo di gestione dell'immobile riconducibile a spese condominiali.

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

Nessun costo di gestione del bene riconducibile a spese condominiali.

\*\*\*\*\*

Quesito	Oggetto
Quesito 12	Valutazione dei beni

Al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, si è proceduto all'espletamento dei sopralluoghi, agli accertamenti ed ai riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare, non solo l'ubicazione dell'immobile di cui occorre determinare il valore di mercato in un preciso momento storico, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni.

\*\*\*\*\*

### **Descrizione analitica e valutazione dei beni**

#### **Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato civ. 20, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*





- superstrada distante: circa 5.30 km (SS 7)	ottimo	
- tram	non presente	

Il fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari che compongono il lotto in esame estende la propria consistenza su 4 livelli:

- piano seminterrato destinato ad autorimessa: sono presenti sei posti auto, tre box auto, sei locali deposito, la riserva idrica comune alle abitazioni contraddistinta col sub 27 (posta in corrispondenza della rampa carrabile di accesso) e la rampa di accesso e relativa area di manovra.
- piano rialzato/terra n. 3 abitazioni con relativo giardino/cortile retrostante pertinenziale;
- piano primo n. 3 abitazioni;
- piano secondo n. 3 abitazioni-

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati a civile con presenza di rivestimento murale esterno di tipo plastico posato a spatolato e zoccolatura in fette di carparo alla base di circa 0.70 m.

Sul prospetto principale in adiacenza all'ingresso comune è presente alloggiamento per i contatori del gas; l'accesso alla scala è protetto da infisso in alluminio color canna di fucile così come gli infissi esterni del vano scala.

L'accesso al piano seminterrato è protetto da cancello in metallo provvisto di apertura elettrica comprensivo di griglia superiore.

La struttura portante è in c.a. con solai del tipo piano in latero cemento; le tamponature esterne sono in muratura in termo-laterizio dello spessore di cm 30/35 mentre le tramezzature interne sono realizzate con blocchi di spessore variabile cm 10/15.

- *Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;*



L'abitazione estende la propria consistenza interamente al piano rialzato ed è composto da: soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera da letto, rip./cabina armadio e giardino retrostante cui si accede attraversando la cucina per accedere a ballatoio protetta da ringhiera in alluminio e gradini per l'accesso al giardino posto a quota inferiore.



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile, la pavimentazione è costituita da piastrelle in grés delle dimensioni 42x42; la zona cottura è rivestita per la fascia superiore. Il bagno è pavimentato con piastrelle di dim. 30x30 cm ed è rivestito sino all'altezza di 2.40 m con elementi 20x40.





- ♣ Struttura portante del fabbricato è in c.a..
- ♣ Murature esterne in blocchi dello spessore 30/35 cm.

**Chiusure verticali esterne:** Muratura.

**Collegamenti verticali:** presenta vano scala all'interno per consentire l'accesso ai vari piani, scala di accesso al giardino.

**Finiture interne:** buone.

**Ventilazione:** naturale per mezzo di finestre di adeguate dimensioni.

Si rimanda all'allegato fotografico per quanto non riportato in descrizione.



#### **Impianti tecnologici**

<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Caratteristiche</b>
Idrico	sottotraccia	presente
Citofonico	sottotraccia	presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Fognario	Sottotraccia	presente
Termico	Sottotraccia-Termosifoni	Caldaia murari posto esternamente sul prospetto lato giardino
Condizionamento	split	presente

#### **Tabella superfici**

Piano	Ambiente	Superficie utile
<b>Piano terra/rialzato</b>		
	Soggiorno/Cucina	sup. utile mq 24.90
	Ripostiglio	sup. utile mq 2.03
	Disimpegno	sup. utile mq 1.60
	Bagno	sup. utile mq 4.19
	Camera da letto	sup. utile mq 15.44
	Rip.	sup. utile mq 2.88
		<b>mq 51.04</b>

Balcone = mq 3.12

Giardino = mq 70.80

Superficie Lorda ab. = mq 60.50

Giardino = mq 72.00

Calcolo sup. ragguagliate

Balcone = mq 3.12 x 25% = mq 0.78

Giardino = (mq 60.50 x 10%) + [(mq 72.00 - mq 60.50) x 2%] = mq 6.05+ mq 0.23 = mq 6.28

Sup. comm.le abitazione = mq 0.78 + mq 60.50 + mq 6.28 = mq 67.56

**S commerciale abitazione = mq 68**

\*\*\*\*\*

- *Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25*

Trattasi di posto coperto posto al piano seminterrato cui si accede sia dall'ingresso carrabile posto di cui al civ. 20 e sia utilizzando l'ascensore posto all'interno del vano scala. Il cancello d'ingresso è in metallo provvisto di serratura elettrica con sensori di prossimità del tipo a due battenti con griglia metallica posta nella parte superiore.





Trattasi di locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304 facente parte di un fabbricato di recente costruzione di tipo condominiale a destinazione prettamente residenziale con n. 3 locali commerciali posti al piano terra sul fronte prospiciente la via. e n° 6 piani in elevazione destinati a civili abitazioni



La macrozona in cui ricade l'immobile è interessata da edifici di carattere residenziale, commerciale e direzionale. La viabilità di collegamento sia al centro storico sia ai principali assi viari extraurbani è buona; gli spazi destinati a parcheggio sono dimensionati alle esigenze di quartiere.

**Collegamenti:**

- aeroporto distante 4.40 km circa	ottimo	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- autobus a livello urbano	ottimo	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- autostrada distante 90,00 Km circa (A14)	ottimo	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- ferrovia	ottimo	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- filobus	non presente	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- metropolitana	non presente	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- porto distante 2.50 Km	ottimo	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- superstrada distante: circa 1.00 km (SS 7)	ottimo	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- tram	non presente	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati a civile con presenza di rivestimento murale esterno di tipo plastico posato a spatolato.

Sul prospetto principale in adiacenza all'ingresso carrabile è presente alloggiamento per i contatori del gas; l'accesso al cortile interno è protetto da cancello in metallo provvisto di apertura elettrica.



La struttura portante è in c.a. mentre i solai sono del tipo piano in latero cemento; i rompagni esterni sono in termo-laterizio spessore di cm 30/35 e le tramezzature interne con blocchi di spessore variabile cm 10/15.

L'accesso all'immobile corrisponde al civ. 304, ove è presente un infisso in alluminio e vetro che funge altresì da vetrina espositrice.

L'immobile estende la propria consistenza su due livelli: al piano terra è presente il vano principale e piccolo vano ripostiglio; al piano interrato, collegato da scala interna in metallo e legno, sono presenti il w.c., alcuni vani deposito uno dei quali collegato alla scala condominiale da porta REI.



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile mentre la pavimentazione è costituita da piastrelle in grés e relativo battiscopa; il piano interrato è pavimentato con laminato, grés 34x34.

Il locale w.c. è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica.





I vani 3 e 4 individuati nella planimetria di rilievo in allegato alla presente, originariamente previsti come vani di servizio (igienici o simili) sono pavimentati e rivestiti in ceramica, il vano 3 rivestito sino all'altezza di m 1.15 mentre il vano 4 sino a m 2.10 con piastrelle di rivestimento 30x30 e pavimento 44x44.



Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- esposizione	scarso	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- luminosità	scarso	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- panoramicità	scarso	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- impianti tecnici	buoni	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- stato di manutenzione generale	buono	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷
- servizi	Nella media	⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷⟷

**Esposizione:** sud/est

**Livello di manutenzione interno:** buono.

**Livello di manutenzione esterno:** buono.

**Caratteristiche strutturali:**

- ♣ Struttura portante del fabbricato è in c.a..
- ♣ Murature esterne in blocchi dello spessore 30/35 cm.

**Chiusure verticali esterne:** Muratura.

**Collegamenti verticali:** presenta vano scala all'interno per consentire l'accesso ai vari piani, scala di accesso interna in legno.

**Finiture interne:** buone.

**Ventilazione:** naturale per mezzo di finestre di adeguate dimensioni.

Si rimanda all'allegato fotografico per quanto non riportato in descrizione.

**Impianti tecnologici**

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Fognario	Sottotraccia	presente
Condizionamento	split	presente

**Tabella superfici**

Piano	Ambiente	Superficie utile
<b>Piano terra/interrato</b>	Loc. commerciale	sup. utile mq 48.65
	Ripostiglio p.t.	sup. utile mq 6.15
	Disimpegno	sup. utile mq 33.10
	w.c.	sup. utile mq 1.75
	Vano 1	sup. utile mq 20.85
	Vano 2	sup. utile mq 18.25
	Vano 3	sup. utile mq 3.25
	Vano 4	sup. utile mq 5.70

Vano 5	sup. utile mq 48.90
	<b>mq 186.60</b>

Superficie Lorda P.t. = mq 67.45

Superficie Lorda P.s1 = mq 153.00

Calcolo sup. ragguagliate

P. S1 = mq 153.00 x 50% = mq 76.50

S<sub>up.</sub> comm.le lotto 2 = mq 67.45 + mq 76.50 = mq 143.95

**S<sub>up.</sub> comm.le lotto 2 = mq 144**

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3** *Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*





Trattasi di capannone di tipo industriale, con annessa zona uffici e aree di pertinenza esterne, sito in Brindisi posto fra la Via A. Nobel e la Via Alessandro Artom.

L'immobile estende la propria consistenze interamente al piano terra.





L'immobile è delimitato dalle vie da recinzione realizzata da blocchi di cemento vibrato con cordolo in c.a. e rete metallica nella parte superiore.

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata con pilastri e muratura di tomagno con solaio in cap a falda provvisto di lucernari a soffitto e finestre alte alla base della capriata.







La zona uffici è composta da: ingresso, w.c., disimpegno, n. 4 stanze uffici, n. 5 vani (di cui due su piano ammezzato/primo cui si accede da scala interna) realizzati su pilastri in metallo e pannellatura perimetrale nella consistenza di parte del capannone.

Le pareti sono intonacate e tinteggiata a civile, la pavimentazione è in grés porcellanato; il locale w.c. è pavimentato con piastrelle 30x30 ed è rivestito sino all'altezza di m 2.00 da piastrelle 20x20.

Gli infissi esterni sono in alluminio con grata esterna di protezione; gli infissi interni sono in legno tamburato ed in alluminio.







- ♣ Struttura portante del fabbricato è in c.a..
- ♣ Murature esterne in blocchi dello spessore 30/35 cm.

**Chiusure verticali esterne:** Muratura.

**Collegamenti verticali:** presenta vano scala all'interno per consentire l'accesso ai vani adibiti ad uffici.

**Finiture interne:** sufficienti.

**Ventilazione:** naturale per mezzo di finestre di adeguate dimensioni.

Nelle foto seguenti si riporta lo stato manutentivo riscontrato in fase di sopralluogo:

#### Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Fognario	Sottotraccia	presente
Citofonico	Sottotraccia	presente
Condizionamento	split	presente

#### Tabella superfici

Piano	Ambiente	Superficie utile
<b>Piano terra</b>	Capannone	sup. utile mq 777.00
	Ingresso	sup. utile mq 8.75
	Disimpegno 1	sup. utile mq 3.20
	w.c.	sup. utile mq 3.65
	Ufficio 1	sup. utile mq 14.63
	Ufficio 2	sup. utile mq 16.10
	Disimpegno 2	sup. utile mq 5.65
	Ufficio 3	sup. utile mq 13.70
	Ufficio 4	sup. utile mq 7.90
	Vano 1	sup. utile mq 14.30

Vano 2	sup. utile mq 15.28
Disimpegno 3	sup. utile mq 4.50
Vano 3	sup. utile mq 8.50
Vano 4	sup. utile mq 21.70
Vano 5	sup. utile mq 20.54
Servizi igienici/docce	sup. utile mq 18.64
	<b>mq 954.04</b>

Superficie Lorda Capannone = mq 853.70

Zona Uffici/servizi = mq 107.75

Piazzale = mq 2.690,00

Calcolo sup. raggugliate

Piazzale = (mq 961.45 x 10%) + [(mq 2690,00 - mq 961.45) x 2%] = mq 96.45 + mq  
34.57= mq 131.02

Sup. comm.le Capannone = mq 853.70 + mq 131.02 = mq 984,72

**S commerciale capannone = mq 985**

**S commerciale uffici = mq 108**

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc,  
censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3  
Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc,  
censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Trattasi di capannone di tipo industriale con annessa zona uffici, locali servizi/spogliatoi e pertinenza esterna sito in Brindisi posto fra la Via A. Nobel e la Via Alessandro Artom.



L'immobile è delimitato dalle vie da recinzione realizzata da blocchi di cemento vibrato con cordolo in c.a. e rete metallica nella parte superiore.



Il lotto in esame è scaturito dalla fusione di due capannoni: l'unità immobiliare censita al Fg 80 p.lla 879 sub 3 e l'unità immobiliare censita al Fg 80 p.lla 879 sub 4.

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata con pilastri e muratura di tomagno con solaio in cap a falda, lucernari a soffitto e finestre alte alla base della capriata.





all'interno del quale è presente l'impianto di pressurizzazione a servizio dell'immobile nella sua totalità.



Vi è una tettoia metallica collegata a container presente nel medesimo piazzale utilizzato a mo' di deposito attrezzature varie.



La pavimentazione interna è in massetto del tipo industriale; gli immobili sono destinati al trattamento dei rifiuti solidi urbani.







**Livello di manutenzione esterno:** sufficiente.

**Caratteristiche strutturali:**

- ♣ Struttura portante del fabbricato è in c.a..
- ♣ Murature esterne in blocchi dello spessore 30/35 cm.

**Chiusure verticali esterne:** Muratura.

**Collegamenti verticali:** nessuno

**Finiture interne:** sufficienti.

**Ventilazione:** naturale per mezzo di finestre di adeguate dimensioni.

Nelle foto seguenti si riporta lo stato manutentivo riscontrato in fase di sopralluogo:

**Impianti tecnologici**

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	sottotraccia	presente
Elettrico	sottotraccia	presente
Fognario	Sottotraccia	presente
Citofonico	Sottotraccia	presente

**Tabella superfici**

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Capannone	sup. utile mq 1.146.00
	Servizi igienici/spogliatoio	sup. utile mq 11.32
	Ufficio 1	sup. utile mq 15.69
	Servizi igienici/spogliatoio	sup. utile mq 11.35
	Ufficio 2	sup. utile mq 15.65
	Servizi igienici/spogliatoio	sup. utile mq 11.32
	Ufficio 3	sup. utile mq 15.65
		<b>mq 1.226,98</b>

Superficie Lorda Capannone = mq 1.283,00

Piazzale = mq 1988,00

Calcolo sup. raggugliate

Piazzale = (mq 1.283,00 x 10%) + [(mq 1988,00 - mq 1.283,00) x 2%] = mq 128.30 +  
mq 35.25 = mq 163.55

Sup. comm.le Capannone = mq 1.283,00 + mq 165.35 = mq 1.446,55

**S commerciale capannone = mq 1.447**

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla  
Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al  
Fg 80 p.lla 879 sub 5*





Trattasi di impianto fotovoltaico posto in corrispondenza della copertura al capannone sottostante.

Dalla documentazione in allegato alla presente si è accertato che l'immobile:

- o Tipo di attività : Produzione per cessione alla rete - Officina di produzione da fonti rinnovabili (> 20Kw) - fotovoltaica;

- Codice ditta IT00BRE00981V (AGENZIA DELLE DOGANE);
- Sono presenti N° 825 Pannelli fotovoltaici con tecnologia policristallino con potenza cadauno di picco pari a 240 w;
- Sono presenti N° 17 stringhe composte da 10 moduli fotovoltaici;
- Sono presenti N° 50 stringhe composte da 13 moduli fotovoltaici;
- è presente 1 stringa composta da 5 moduli fotovoltaici;
- potenza nominale impianto 198 Kwp.

### **Stima dei beni**

Considerata la tipologia dei beni che compongono i lotti individuati, ritengo opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: *<<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità>>*.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, della superficie dei tramezzi, quella dei muri perimetrali e la metà della superficie dei muri di confine.

### **Determinazione della superficie commerciale**

La superficie commerciale, rilevata in occasione del sopralluogo, è pari a:

<b>Lotto N° 1</b>	<i>Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2; Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato civ. 20, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub</i>
-------------------	--

25.

**S commerciale abitazione = mq 68**

**S commerciale posto auto coperto = mq 11**

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

**S commerciale lotto 2 = mq 144**

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

**S commerciale loc commerciale capannone = mq 985**

**S commerciale loc commerciale uffici = mq 108**

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

**S commerciale loc commerciale capannone = mq 1.447**

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

**Potenza 198 Kwp**

Determinazione del valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

Si sono, inoltre, consultate alcune riviste specializzate in particolare “Il Consulente Immobiliare” e le quotazioni riportate da “L’Osservatorio dei Valori Immobiliari” pubblicate dall’Agenzia del Territorio riferite al 2° semestre anno 2019 (All.to n° 9).

Dall’analisi e indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un’operazione di compravendita è pari a:

<b>Comune</b>	<b>Zona</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore</b>
Brindisi	Via Appia	Locale Commerciale	1.300,00 €/mq
Brindisi	Zona Industriale	Capannone	500,00 €/mq
Mesagne	semicentrale	Abitazione	1.100,00 €/mq
Mesagne	semicentrale	Posto auto	500,00 €/mq

*Calcolo del valore degli immobili*

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario medio si ha:

$$V_{\text{media}} = S_c \times V_m^2$$

Dove

$V_{\text{media}}$  = valutazione media dell’immobile

$S_c$  = Superficie commerciale

$V_m^2$  = valore unitario medio.

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell’immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

- k<sub>1</sub>**  *rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione.*
- k<sub>2</sub>**  *rappresenta lo standard dei servizi.*
- k<sub>3</sub>**  *rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di straordinaria manutenzione necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive medie.*
- k<sub>4</sub>**  *rappresenta il coefficiente di dimensione*
- k<sub>5</sub>**  *rappresenta il coefficiente di posizione dell'immobile rispetto all'intero fabbricato di cui fa parte.*
- k<sub>6</sub>**  *coefficiente di manufatto che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati per la realizzazione del fabbricato.*
- k<sub>7</sub>**  *coefficiente di deprezzamento per eventuali difformità edilizio-urbanistiche e catastali.*

<i>Stima dei lotti</i>
------------------------

**Lotto N° 1**

*Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato civ. 20, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

**S commerciale abitazione = mq 68**

**V unitario medio = 1.100,00 €/mq**

**S commerciale posto auto coperto = mq 11**

**V unitario medio = 500,00 €/mq**

Il valore del lotto in esame è dato dalla somma del più probabile valore di mercato dell'abitazione e del posto auto

$$V_{\text{lotto 1}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{posto auto}}$$

Calcolo il valore dell'abitazione



$$V_{\text{abitazione medio}} = V_{\text{unit.}} \times S_{\text{comm.}}$$

Sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{abitazione medio}} = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 68 \text{ mq} = \text{€ } 74.800,00$$

Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{abitazione}} = V_{\text{abitazione medio}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

Nella tabella seguente si riporta il più probabile valore di mercato del lotto in esame, applicando i coefficienti sopra elencati.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	<i>standard sociale e/o di posizione</i>	<i>standard servizi</i>	<i>standard manutenzione</i>	<i>coefficiente dimensione</i>	<i>coefficiente posizione</i>	<i>qualità materiali</i>	<i>coefficiente difformità</i>	
€ 74.800,00	1	1	0,98	0,98	1	0,99	0,97	€ 68.985,95

$$V_{\text{abitazione}} = \text{€ } 68.985,95$$

Calcolo il valore del posto auto

$$V_{\text{posto auto}} = \text{mq } 11,00 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 5.500,00$$

Il valore del lotto 1 è pari

$$V_{\text{lotto 1}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{box auto}}$$

Sostituendo i valori si ottiene:

$$V_{\text{lotto N°1}} = \text{€ } (68.985,95 + 5.500,00) = \text{€ } 74.485,95$$

$$V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 74.485,95$$

Sulla scorta del valore venale determinato come sopra, ..... una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del 15% al fine di

rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Adeguamento della stima (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{lotto 1}} = [74.485,95 \text{ €} - (15\%) 11.172,89 \text{ €}] = \text{€ } 63.313,06 \cong \text{€ } 63.000,00$$

$$V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 63.000,00$$

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 2**

*Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

**S commerciale lotto 2 = mq 144**

**V unitario medio = 1.300,00 €/mq**

Il valore medio del locale commerciale è pari a:

$$V_{\text{locale commerciale medio}} = V_{\text{unit.}} \times S_{\text{comm.}}$$

Sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{locale commerciale medio}} = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 144,00 \text{ mq} = \text{€ } 187.200,00$$

Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{locale commerciale}} = V_{\text{locale commerciale medio}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

Nella tabella seguente si riporta il più probabile valore di mercato del lotto in esame, applicando i coefficienti sopra elencati.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
187200	1	1	1	0,98	1	1	0,9	165110,40

$$V_{\text{locale 2}} = \text{€ } 165.110,40$$

Sulla scorta del valore venale determinato come sopra, ..... una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Adeguamento della stima (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{lotto 2}} = [165.110,40 \text{ €} - (15\%) 24.766,56 \text{ €}] = \text{€ } 140.343,84 \cong \text{€ } 140.000,00$$

$$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 140.000,00$$

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23 censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

**S commerciale capannone = mq 985**

**V unitario medio capannone = 500,00 €/mq**

**S commerciale uffici = mq 108**

**V unitario medio uffici = 650,00 €/mq**

Il valore medio del capannone è pari a:

$$V_{\text{capannone}} = V_{\text{unit.}} \times S_{\text{comm.}}$$

Sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{capannone medio}} = 500,00 \text{ €/mq} \times 985,00 \text{ mq} = \text{€ } 492.500,00$$

Il valore medio degli uffici è pari a:

$$V_{\text{uffici}} = V_{\text{unit.}} \times S_{\text{comm.}}$$

Sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{uffici medio}} = 650,00 \text{ €/mq} \times 108,00 \text{ mq} = \text{€ } 70.200,00$$

Il più probabile valore medio del lotto in esame è dato da

$$V_{\text{lotto 3 medio}} = V_{\text{capannone medio}} + V_{\text{uffici medio}}$$

Sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{lotto 3 medio}} = \text{€ } (492.500,00 + 70.200,00)$$

$$V_{\text{lotto 3 medio}} = \text{€ } 562.700,00$$

Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{capannone}} = V_{\text{capannone medio}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

Nella tabella seguente si riporta il più probabile valore di mercato del lotto in esame, applicando i coefficienti sopra elencati.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 562.700,00	1	1	0,9	0,98	1	0,98	0,96	€ 466.920,36

$$V_{\text{lotto 3}} = \text{€ } 466.920,36$$

Sulla scorta del valore venale determinato come sopra, ..... una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Adeguamento della stima (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{lotto 3}} = [466.920,36 \text{ €} - (15\%) 70.038,05 \text{ €}] = \text{€ } 396.882,30 \approx 397.000,00$$

\*\*\*\*\*

**Lotto n° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

$$S_{\text{commerciale lotto 4}} = \text{mq } 1.447$$

$$V_{\text{unitario medio capannone}} = 500,00 \text{ €/mq}$$

Il valore medio del capannone è pari a:

$$V_{\text{lotto 4 medio}} = V_{\text{unit.}} \times S_{\text{comm.}}$$

Sostituendo i valori si ha:

$$V_{\text{lotto 4 medio}} = 500,00 \text{ €/mq} \times 1.447,00 \text{ mq} = \text{€ } 723.500,00$$

Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{lotto 4}} = V_{\text{lotto 4 medio}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

Nella tabella seguente si riporta il più probabile valore di mercato del lotto in esame, applicando i coefficienti sopra elencati.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 723.500,00	1	1	0,85	0,98	1	0,9	0,98	€ 531.559,79

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€ } 531.559,79$$

Sulla scorta del valore venale determinato come sopra, ..... una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Adeguamento della stima (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{lotto 4}} = [531.559,79 \text{ €} - (15\%) 79.733,97 \text{ €}] = \text{€ } 451.825,82 \cong \text{€ } 452.000,00$$

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€ } 452.000,00$$

\*\*\*\*\*

**Lotto N° 5** *Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

## VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

## Potenza Impianto ricavato dalla documentazione in allegato

$$P = 198,00 \text{ Kw}$$

Da un'analisi di mercato su impianti in vendita già connessi con caratteristiche simili, tenendo conto di:

- Anno di connessione
- Tariffa GSE in vigore
- Posizione geografica
- Tipologia di installazione
- Potenze al kWp

si registra una fascia di prezzo compresa tra € 2.000,00 e € 2.500,00 al kWp

Per la quotazione dell'impianto oggetto della presente perizia, tenuto conto del valore di stima dei ricavi ancora da percepire, spese ordinarie e straordinarie, si stima un valore unitario medio pari a: €/kwp 2.100,00.

Il più probabile valore di mercato dell'impianto fotovoltaico è pari a:

$$V_{\text{impianto fotovoltaico}} = \text{€/kwp } 2.100,00 \times 198 \text{ kW}$$

$$V_{\text{impianto fotovoltaico}} = \text{€ } 415.800,00$$

Per la stima del più probabile valore di mercato del lotto in esame occorre tener

P  
a  
P  
I  
C



La convenzione citata nell'atto è stata stipulata tra la RA Costruzioni srl e il

Ge  
Pi



riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici sino al **26 settembre 2033**.

In definitiva i ricavi derivanti dalla produzione dell'energia elettrica dell'impianto fotovoltaico che compone il lotto in esame sono stati ceduti ad altro soggetto sino al **26 settembre 2033**. Nella valutazione dell'impianto si terrà conto di tale atto di cessione.

Per quanto sopra evidenziato si ritiene opportuno abbattere il valore dell'impianto fotovoltaico di una quota pari al 80 %.

$$V_{\text{lotto 5}} = V_{\text{impianto fotovoltaico}} - 80 \%$$

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{lotto 5}} = € 415.800,00 \times 0,20$$

$$V_{\text{lotto 5}} = € 83.160,00 \cong € 83.000,00$$

$$\mathbf{V_{\text{lotto 5}} = € 83.000,00}$$

\*\*\*\*\*

Quesito	Oggetto
<b>Quesito 13</b>	<b>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b>

**Lotto N° 1** *Abitazione sita in Mesagne alla Via Taormina piano terra civ. 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 2;  
Posto auto sita in Mesagne alla Via Taormina piano seminterrato civ. 20, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 54 p.lla 2109 sub 25.*

Il valore del lotto in esame si riferisce alla intera quota di proprietà

**Lotto N° 2** *Locale commerciale sito in Brindisi alla Via Appia civ. 304, piano terra/interrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 51 p.lla 1114 sub 93*

Il valore del lotto in esame si riferisce alla intera quota di proprietà

**Lotto N° 3**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 2*

Il valore del lotto in esame si riferisce alla intera quota di proprietà

**Lotto N° 4**

*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 3*  
*Opificio/Capannone sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 4*

Il valore del lotto in esame si riferisce alla intera quota di proprietà

**Lotto N° 5**

*Impianto fotovoltaico su lastrico sito in Brindisi/Zona Industriale alla Via Alfred Nobel 23, censito presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio al Fg 80 p.lla 879 sub 5*

Il valore del lotto in esame si riferisce alla intera quota di proprietà

\*\*\*\*\*

<b>Quesito</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Quesito 14</b>	<i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>

Si allega visura camerale della ditta pignorata (**Allegato 13**).

\*\*\*\*\*



Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.

Ill.ma per la fiducia accordatemi restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- 1) visure catastali;
- 2) stralcio catastale
- 3) planimetria catastale;
- 4) copie precedenti edilizi;
- 5) Indagini ipocatastali
- 6) Planimetrie sovrapposizioni difformità catastali
- 7) Planimetrie sovrapposizioni difformità edilizie
- 8) Planimetrie rilievo degli immobili
- 9) Rilievo fotografico;
- 10) Copia contratti di locazione
- 11) Riepilogo spese condominiali
- 12) Indagini di mercato;
- 13) Certifica CCIAA della ditta eseguita
- 14) Documentazione relativa all'impianto fotovoltaico

Brindisi lì 23.10.2020

IL C.T.U.

(Ing. Stefano Danilo Morciano)

---