

promossa da: BANCA POPOLARE

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

**UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

PROCEDURA N. 11/2015 R. G. Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE PUGLIESE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO:

arch. Angela MIRENDA
CF: MRNNG72H51D508O
con studio in FASANO (BR) via Gravinella, 40
cell: 3898081840
email: am.arch@hotmail.it
PEC:angela.mirenda@archiworldpec.it

Ill.mo sig. G.E. Dr. Stefano SALES – dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di BRINDISI.

tecnico incaricato: Angela MIRENDA

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Angela MIRENDA, iscritta al n° 425 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brindisi, residente e con studio in Fasano (BR) alla via Gravinella n. 40, in data 08.05.2018 è stata nominata esperto in merito alla procedura esecutiva n°207/2017, promossa da BANCA POPOLARE PUG

Gli atti di pignoramento allegati alla procedura si riferiscono ai seguenti beni immobili:

ABITAZIONE sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), Piano 1, censito nel N.C.E.U. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 168 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani

ABITAZIONE sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), Piano 1, censito nel N.C.E.U. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 189 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani

PORZIONE DI TERRENO sito in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), censito nel C.T. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 258 (catasto terreni), di are 07,91

PORZIONE DI TERRENO sito in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), censito nel C.T. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 260 (catasto terreni), di are 01,77

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, la S.V. ill.ma formulava i quesiti elencati nel verbale di conferimento del mandato.

Le attività di consulenza hanno previsto, oltre allo studio della documentazione allegata al fascicolo, ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico Comunale di S. Pietro Vernotico, nonché i sopralluoghi necessari a definire la consistenza e lo stato degli immobili oggetto di pignoramento.

Esaminato il fascicolo e preso atto del certificato di morte dell'esecuta, in esso depositato, la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Anagrafe del comune di S. Pietro Vernotico per richiedere un certificato dal quale reperire i nomi degli eventuali eredi. Da tale certificato si evinceva che il defunto due figli bi allontanatisi da S. Pietro Vernotico e residenti in altri comuni italiani.

Reperiti gli attuali indirizzi di residenza, i figli del defunto o stati convocati con raccomandata a/r (ALLEGATO 2), che fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11.12.2018 alle ore 10:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 05/12/2018 la sottoscritta riceveva comunicazione scritta con la quale la residente in un comune del Friuli Venezia Giulia, comunicava di essere impossibilitata ad essere presente alle operazioni peritali nel giorno fissato e ne chiedeva un rinvio al giorno 28.11.2018.

In data 11.12.2018 la sottoscritta tracciava la spedizione della raccomandata al , che non risultava essere stata ancora ritirata (sarebbe stata ritirata il giorno 14 dicembre) e pertanto, prendendo atto dell'impossibilità di accedere ai luoghi oggetto di pignoramento, rinviava le operazioni peritali al giorno 28.12.2018 alle ore 10,30 dandone comunicazione a tutte le parti tramite raccomandata A/R.

Nel giorno stabilito, la scrivente si recava presso gli immobili oggetto di perizia, siti in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c., riscontrando la presenza della , già del defunto esecu , che consentiva l'accesso e l'espletamento delle attività peritali.

Veniva quindi effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dei soli interni dell'abitazione di cui alla particella 189 e dell'abitazione di cui alla particella 168. Alle ore 13,40 le operazioni peritali venivano sospese e rinviate a data da concordare telefonicamente con la si

Il rilievo delle aree esterne, dei volumi realizzati sul lastrico solare dell'abitazione di cui alla part.la 168 e dei terreni veniva completato in data 03.05.2019, come concordato preventivamente , che non potendo essere presente, delegava i comodatari dell'abitazione di cui alla p.la 189, a consentire l'accesso ai luoghi.

Le operazioni si concludevano alle ore 13,20 con la stesura del secondo verbale di sopralluogo (ALLEGATO 2) sottoscritto dai presenti.

Le indagini sono proseguite presso:

- ✓ Ufficio Anagrafe comune di S. Pietro Vernotico per acquisire copia stato di famiglia storico (ALLEGATO 12)
- ✓ Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in Brindisi per le ricerche ipo-catastali (ALLEGATO 9);
- ✓ Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica comune di S. Pietro Vernotico per acquisire copie autorizzazioni edilizie (ALLEGATO 10)
- ✓ Agenzia del Territorio per acquisire visure catastali (ALLEGATO 6) - stralci catastali (ALLEGATO 7);

✓ Agenzie immobiliari del luogo al fine di risalire ai dati recenti relativi alle quotazioni;

e si sono completate presso lo studio tecnico con la sintesi ed elaborazione degli elementi raccolti e la risposta ai quesiti proposti.

Concluse le indagini preliminari, ed in base alla natura ed ubicazione delle unità immobiliari pignorate, si ritiene opportuno definire tre distinti lotti di vendita, ovvero:

LOTTO 1 : **ABITAZIONE** sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), Piano 1, censito nel N.C.E.U. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 168 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani

LOTTO 2 : **ABITAZIONE** sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), Piano 1, censito nel N.C.E.U. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 189 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani

LOTTO 3: **PORZIONE DI TERRENO** sito in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), censito nel C.T. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 258 (catasto terreni), di are 07,91

PORZIONE DI TERRENO sito in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), censito nel C.T. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 260 (catasto terreni), di are 01,77

LOTTO 1

ABITAZIONE sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero (in catasto al fg 43 p.la 168 , Piano T

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'abitazione sita in S. Pietro Vernotico, alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), avente superficie lorda complessiva pari 231,00 mq e superficie utile pari a 191,29 mq, oltre alla superficie lorda di 318,50 mq relativa agli spiazzi di pertinenza esclusiva anteriore e posteriore, per una **superficie commerciale dell'immobile pari a 295,00 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'abitazione ex DPR 138/98.

1.2 Identificazione catastale

DATI CATASTALI: **ABITAZIONE** sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), Piano 1, censito nel N.C.E.U. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 168 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani

_____ nato a SAN PIETRO VER _____ r l'intera proprietà

(si veda l'ALLEGATO n. 6: consultazioni catastali)

Dopo la dipartita del sig. _____ utato, non risulta accettazione di eredità da parte dei figli, né è stata avviata la successione di morte

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Al momento del sopralluogo l'abitazione di cui al presente LOTTO 1 è risultata non essere occupata.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- ✓ DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI: **NO**
- ✓ ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: **NO**
- ✓ CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE: **NO**

Es
promossa da: BANCA POPOLARE PU

- ✓ ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO: **NO**
- ✓ DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE: **SI**
- ✓ DIFFORMITÀ CATASTALI: **SI**

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- ✓ ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE del 25/10/2000 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 14239
Pubblico ufficiale ERRICO MICHELE Repertorio 64175 del 09/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 1054 Registro Generale 11967
Pubblico ufficiale ERRICO MICHELE Repertorio 95237/38526 del 10/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ✓ TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE del 09/03/2015 - Registro Particolare 2443 Registro Generale 3036
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 5497/2014 del 23/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **Nessuna**.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al presente LOTTO 1 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, in quanto non detiene parti in comune con altre unità immobiliare.

Si evidenzia che l'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante pozzo artesiano. Inoltre lo scarico dei reflui avviene in pozzo di raccolta PER IL QUALE NON È STATA REPERITA AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI.

5. PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

Precedenti proprietari

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 Pratiche edilizie

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico – Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di San Pietro Vernotico sono state reperite le copie delle richieste edilizie afferenti l'unità immobiliare oggetto di valutazione (ALLEGATO 12).

L'immobile risulta essere stato edificato abusivamente alla metà degli anni Settanta ed ulteriormente ampliato sempre abusivamente negli anni successivi. Per lo stesso risultano essere state presentate presso il comune di San Pietro Vernotico più richieste di sanatoria ai sensi delle leggi di condono, nessuna delle quali risulta però essere stata definita.

In particolare, per l'immobile in questione sono state presentati le seguenti richieste:

- Pratica di Sanatoria edilizia n. 1982 del 20.01.1987 ai sensi della Legge 47/85: si chiede la sanatoria per una superficie complessiva di 185,82 mq (tra superficie residenziale e non), con un conteggio dell'oblazione pari a £ 2.145.450 (pari a 1.108.03€) di cui risulta versata la sola prima rata per £ 150.000 (pari a 77.47€);
- Pratica di Sanatoria edilizia n. 203 del 01.03.1995 ai sensi della Legge 724/94: si chiede la sanatoria per una superficie complessiva di 220,87 mq (tra superficie residenziale e non), con un conteggio dell'oblazione pari a £ 3.100.000 (pari a 1.601.02 €) versata in un'unica soluzione e oneri concessori per € 4.247,00 (di cui risultano versati 127,86 €);
- Pratica di Sanatoria edilizia n. 166 del 10.12.2004 ai sensi della Legge 326/03: si chiede la sanatoria per un ulteriore ampliamento dell'abitazione (consistente in una zona cottura, un disimpegno ed un bagno a pianoterra, un deposito a piano primo) per una superficie complessiva di 31,86 mq (tra superficie residenziale e non), con un conteggio dell'oblazione pari a 3.186,00 € (di cui risultano versati 2.443,00 €) e oneri concessori per € 1.752,30 (di cui risultano versati 1.138,00 €);

Escludendo la prima pratica, alla quale risulta essere allegata la planimetria catastale relativa allo stato dei luoghi alla data della richiesta, le altre due pratiche sono assolutamente prive di documentazione grafica dal quale risulti lo stato dei luoghi portato in sanatoria.

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate delle difformità dello STATO DEI LUOGHI rilevato rispetto a quanto si presume fosse oggetto delle richieste di condono.

6.2 Situazione urbanistica

Nel PRG – Piano Regolatore Vigente, l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 1 ricade in ZONA AGRICOLA di cui all'art. 62.

Con riferimento a tale zona, le norme tecniche di attuazione del PRG riportano quanto segue:

Art. 62 -ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo dell'attività e produzione agricola. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole E, ed E3 è subordinato alla stesura del Piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola di cui al successivo Art. 63. Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione. Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data, Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 10% della superficie utile Su esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Si rileva inoltre che la zona non è gravata da alcun vincolo di tipo paesaggistico né idraulico.

7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.1 Conformità edilizia

Come riportato nel precedente paragrafo l'abitazione risulta essere stata oggetto di numerose pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi di condono, nessuna delle quali risulta però essere stata definita, da cui consegue che l'immobile è a tutt'oggi ancora abusivo.

Si ritiene che la prima richiesta di sanatoria sia stata superata dalla seconda (che comprende tutte le superfici già menzionate nella prima), ma la pratica risulta carente della necessaria documentazione grafica prodotta da tecnico abilitato (al suo interno è presente solo della documentazione fotografica) oltre che il saldo degli oneri.

La terza ed ultima pratica di sanatoria, oltre ad essere carente della necessaria documentazione tecnica, manca del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori.

Per regolarizzare l'immobile, è pertanto necessario procedere alla presentazione degli elaborati grafici e della documentazione tecnica e al saldo degli oneri, il tutto necessario alla definizione delle richieste di condono.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile individuare quali delle superfici rilevate coincidono con quelle portate in sanatoria nelle pratiche di condono (che, come detto innanzi, non sono ancora state definite), e quindi quali superfici siano invece state realizzate successivamente e siano quindi difformi rispetto quanto oggetto di condono.

Le ulteriori difformità consistono in:

1. Realizzazione abusiva di n. 2 depositi con copertura precaria nell'area di pertinenza antistante il fabbricato;
2. Realizzazione di un ulteriore ampliamento a pianoterra, consistente in camera da letto,

promossa da: BANCA PO [REDAZIONE]

cucina, bagno e piccolo disimpegno, oltre un vano deposito sul lastrico solare.

(si vedano la planimetria dello stato dei luoghi all' ALLEGATO 4 e quella depositata in Catasto in concomitanza con la prima richiesta di Condono all' ALLEGATO 8)

Le difformità di cui al punto **1** non sono regolarizzabili, pertanto bisognerà procedere alla demolizione ed allo smaltimento in pubblica discarica.

Costi di regolarizzazione:

Rimozione e smaltimento in discarica autorizzata opere abusive non già oggetto di richiesta di condono € 3000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Le difformità di cui al punto **2** sono regolarizzabili, procedendo ad integrare le richieste di sanatoria presentate in passato ai sensi delle leggi di condono con la necessaria documentazione tecnica e con le ricevute di saldo delle oblazioni e degli oneri.

L'immobile risulta pertanto **non conforme** ma **regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per presentazione documentazione tecnica ed elaborati grafici necessari alla definizione delle pratiche: € 4000,00
Saldo oneri concessori pratica di sanatoria n. 203/95 (salvo interessi) € 4119,14
Saldo oblazione e oneri concessori pratica di sanatoria n. n. 166/04 (salvo interessi) € 1357,30
Diritti comunali per istruttoria € 200,00
Deposito progetto strutturale in sanatoria presso Provincia (ex Genio Civile) € 2000,00
Redazione certificato di collaudo/ idoneità statica € 800,00
Diritti istruttoria Provincia (ex Genio Civile) € 154,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 giorni

7.2 : Conformità catastale

Le difformità di cui al precedente paragrafo sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di Variazione DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per rilievo ed elaborazione pratica DOCFA: € 800,00
Diritti Erariali per dichiarazione DOCFA: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

8.1 Descrizione della zona

L'abitazione di cui al presente LOTTO 2 si trova a San Pietro Vernotico (BR), comune di 13 448 abitanti a sud della provincia di Brindisi, a circa 18 km da quest'ultimo e a 20 km da Lecce.

L'unità immobiliare si trova nelle campagne a sud, a circa due chilometri dal centro abitato.

L'ingresso alla pertinenza esterna dell'abitazione avviene da strada privata a cui si accede da c.da Lero. Dall'analisi della cartografia catastale tale strada, che insiste nella particella 270 unitamente alla pertinenza e a parte del fabbricato di cui al LOTTO 2, appartiene ad un soggetto diverso dal [REDAZIONE] all'interno del fascicolo relativo ad una pratica di condono (si veda ALLEGATO 10) è stata rinvenuta una scrittura privata, non trascritta, relativa alla compravendita a favore di [REDAZIONE] una particella di cui non viene indicato il numero di particella, ma la cui consistenza coincide con quella della p.lla 270.

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si sviluppa interamente a pianoterra, presenta tecnologia costruttiva a struttura in muratura portante copertura a solaio in latero-cemento. Il paramento murario esterno del fabbricato si presenta in gran parte allo stato grezzo, privo di qualsiasi finitura.

L'abitazione presenta superficie lorda complessiva pari a 231,00 mq e superficie utile pari a 191,29 mq, oltre alla superficie lorda di 318,50 mq relativa agli spiazzi di pertinenza esclusiva anteriore e posteriore caratterizzate da pavimentazione in battuto di cemento.

All'abitazione si accede dalla strada privata attraverso un portico/vano scala esterno, dallo spiazzo di pertinenza esclusiva anteriore attraverso un secondo disimpegno oltre che dal soggiorno e dalla cucina. Alla pertinenza retrostante si accede solamente da una camera da letto, l'ultima sulla sinistra, e dalla strada privata.

Nello spiazzo risultano essere stati realizzati, in tempi più recenti e senza autorizzazioni, alcuni vani e superfici utilizzati come depositi.

All'interno l'abitazione presenta le seguenti finiture: pavimento a piastrelle in materiale ceramico di colore chiaro, con riquadri colorati nel soggiorno/pranzo; rivestimento e pavimento del locale igienico di dimensioni maggiori a piastrelle in materiale ceramico di colore beige e marrone; pavimento in ceramica di colore chiaro e rivestimento in piastrelle di ceramica bianca nell'altro bagno ed in cucina.

In entrambi i locali igienici sono presenti un vaso con cassetta di scarico esterna, un bidet e un lavabo dotati di rubinetteria in acciaio, una vasca.

Nell'ambiente destinato a soggiorno-pranzo è presente un grande camino,

Le porte interne sono in legno a riquadri color noce, con maniglia in ottone. La porta principale di ingresso dell'unità è del tipo a due ante in legno a riquadri, mentre gli altri ingressi sono in anticorodal di colore bianco alcune con persiane a lamelle orientabili anch'esse in anticorodal.

Le finestre sono in anticorodal di colore bianco con zanzariera e persiane a lamelle orientabili anch'esse in anticorodal.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'abitazione ha impianto elettrico sottotraccia impianto televisivo privi di certificazione di conformità; l'impianto di riscaldamento è presente nella maggior parte degli ambienti con split a parete, mentre l'acqua calda viene assicurata mediante scaldabagno elettrici presenti in entrambi i bagni.

L'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante pozzo artesiano. Inoltre lo scarico dei reflui avviene in pozzo di raccolta per i quali non si è reperita autorizzazione agli scarichi.

Relativamente alla descrizione dello stato dei luoghi, così come si è riscontrato durante il sopralluogo e documentato fotograficamente, l'abitazione nel complesso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione, dovuto ad un prolungato abbandono: si rileva la presenza di condensa e muffe sulle pareti e sui soffitti, di risalita di umidità da risalita capillare nella parte bassa dei muri e di ambienti lasciati totalmente al grezzo e privi di qualsiasi impianto (si veda deposito contiguo al portico/vano scala e deposito sul lastrico solare, oltre al portico/vano scala stesso).

8.3 Consistenza

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- Di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n. 138*

TABELLA INERENTE LE SUPERFICI UTILI DELL'ABITAZIONE N.C.E.U. FG. 62 P.LLA 1024 SUB. 4

	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE
ABITAZIONE	INGRESSO	mq 9,06
	DISIMPEGNO 1	mq 13,32
	BAGNO 1	mq 9,96
	SALOTTO	mq 11,62
	LETTO 1	mq 24,55
	LETTO 2	mq 24,50
	LETTO 3	mq 22,68
	LETTO 4	mq 16,55
	INGRESSO/DISIMPEGNO	mq 8,06
	SOGGIORNO/PRANZO	mq 35,88
	CUCINA	mq 10,45
	DISIMPEGNO 2	mq 1,58
	BAGNO 2	mq 3,08
	Superficie Totale	mq. 191,29

TABELLE SUPERFICI COMMERCIALI

VANO	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
ABITAZIONE	231,00	100	231,00
DEPOSITO	45,45	60	27,27
VANO SCALA	24,45	25	6,10
BALCONE 1° PIANO	6,85	25	1,71
DEPOSITO 1° PIANO	21,65	20	4,30
BALCONE DEPOSITO 1° PIANO	3,67	25	0,92
PERTINENZA ESTERNA ANTERIORE	237,00	10	23,70
PERTINENZA ESTERNA POSTERIORE	81,50	10	8,15
	Superficie Totale		295,00

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 : Metodologia estimativa

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene 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 caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadro di superficie commerciale.

9.2 Sviluppo valutazione

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale sono state effettuate ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. Si sono inoltre esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, e si è riscontrata l'assenza di dati specifici per la zona di interesse (zona agraria); si è pertanto considerato il valore di immobili simili presenti nella limitrofa zona suburbana in località Campo di Mare, per i quali si rileva un prezzo medio di 730,00 Euro/mq.

Dalle ricerche effettuate invece presso gli operatori locali, è emerso un valore per immobili simili, in ordinaria condizione di conservazione, pari a € 500,00.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile peritato ed al mediocre stato di conservazione, la scrivente ritiene di attribuire alle superfici un valore medio pari a 400,00 Euro/mq.

$$V_{\text{LOTTO2}} = 400,00 \text{ €/mq} \times 295,00 \text{ mq} = \text{€ } 118.000,00$$

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo di € 16.480,44 quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità, così come indicato al paragrafo 7.

Infine per la determinazione del **valore di vendita giudiziaria** del presente LOTTO 1 occorre applicare un abbattimento forfettario del 15% del valore di stima poc'anzi ottenuto.

Ne consegue che per il presente

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' DELL' ABITAZIONE A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA SITA IN FASANO AL VIALE CARDONE, CENSITO NEL N.C.E.U. DI FASANO AL FOGLIO 62 PARTICELLA 1024 SUB. 4 (CATASTO FABBRICATI), SEZIONE URBANA U, CATEGORIA A/7, CLASSE 2, CONSISTENZA 4,5 VANI

Il più probabile valore di vendita giudiziaria risulterà quindi pari a:

$$= (\text{€ } 118.000,00 - \text{€ } 16.480,44) \times 0,85 = \text{€ } 86.291,60$$

LOTTO 2

ABITAZIONE sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c., in catasto al fg 43 p.lla 189, Piano T

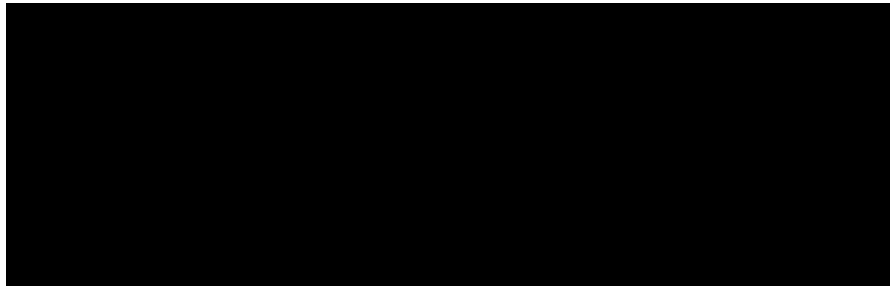
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Proprietà della quota di 1/6 dell'abitazione sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c., avente superficie lorda complessiva pari a 71,40 mq e superficie utile pari a 58,16 mq oltre alla superficie lorda di 91,50 mq relativa alla pertinenza dell'abitazione, per una **superficie commerciale complessiva pari a 80,55 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'abitazione ex DPR 138/98 (si vedano l'ALLEGATO n. 3: planimetrie con punti di ripresa fotografica; l'ALLEGATO n. 4: Elaborati grafici e l'Allegato n. 5: documentazione fotografica dello stato dei luoghi)

1.2 Identificazione catastale

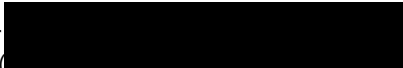

DATI CATASTALI: ABITAZIONE sita in S. Pietro Vernotico alla c.da Lero n.c. (in catasto c.da Zitelle), Piano T, censito nel N.C.E.U. di S. Pietro Vernotico al foglio 43 particella 189 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani



ità per 1/6
er 1/6
ietà per 1/27
roprietà per 1/27
roprietà per 1/27
per 6/27
tà per 1/6
ietà per 1/6

(si veda l'ALLEGATO n. 6: consultazioni catastali)

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'abitazione di cui al presente LOTTO 2 è attualmente occupata dai sig. 
in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito di cui si allega copia ()

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- ✓ DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI: **NO**
- ✓ ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: **NO**
- ✓ CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE: **SI**
- ✓ ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO: **NO**
- ✓ DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE: **SI**
- ✓ DIFFORMITÀ CATASTALI: **SI**

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- ✓ TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 10016 Registro Generale 12643
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1466/9990 del 19/09/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 09/03/2015 - Registro Particolare 2443 Registro Generale 3036
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 5497/2014 del 23/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ALTRE LIMITAZIONI D'USO: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al presente LOTTO 2 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, in quanto non detiene parti in comune con altre unità immobiliari.

Si evidenzia che l'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere collegato direttamente all'impianto idrico dell'unità immobiliare di cui al LOTTO 1. Lo scarico dei reflui avviene in pozzo di raccolta di cui non si è reperita autorizzazione agli scarichi.

5. PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari

[REDACTED] tà per 1/6
 [REDACTED] ietà per 1/27
 [REDACTED] oprietà per 1/27
 [REDACTED] roprietà per 1/27
 [REDACTED] per 6/27
 [REDACTED] tà per 1/6
 [REDACTED] ietà per 1/6

Precedenti proprietari

Nel ventennio l'unità immobiliare risulta essere già di proprietà, per le rispettive quote di [REDACTED] (nato a San Pietro Vernotico il [REDACTED] [REDACTED] (nato a San Pietro Ver [REDACTED] [REDACTED] (nata a Cellino San Marco [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ato a San Pietro Vernoti [REDACTED] [REDACTED] quota di ulteriore 1/18 [REDACTED] ta a Sa [REDACTED] PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/1999 protocollo n. BR0143599 in atti dal 03/10/2012 Registrazione: UR Sede: PRATO Volume: 9990 n: 1466 del 19/09/2012 SUC [REDACTED] n. 9120.1/2012).

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 Pratiche edilizie

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico – Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di San Pietro Vernotico non è stato possibile reperire copia dei titoli abilitativi in forza dei quali l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata.

L'immobile risulta essere stato realizzato presumibilmente in data antecedente al 1967 per una parte, ed ampliato in maniera abusiva successivamente alla seconda metà degli anni Ottanta.

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate delle difformità dello STATO DEI LUOGHI rispetto alle planimetrie catastali. Nella fattispecie, l'area di pertinenza risulta includere parte di un'area che catastalmente risulta essere nella disponibilità di altro soggetto, ma che da scrittura privata rinvenuta nella documentazione comunale del LOTTO 1 (ALLEGATO 10) e peraltro già riferita dalla figlia dell'esecutato, risulta essere stata oggetto di una compravendita tra il soggetto e l'esecutato.

Tale scrittura non è stata però trascritta e quindi la proprietà dell'area non risulta volturata a favore [REDACTED] oltre unitamente a parte dell'area di pertinenza ed alla strada che da accesso [REDACTED] oggetto di procedura, su tale area insiste anche l'ampliamento realizzato senza autorizzazioni in epoca più recente.

6.2 Situazione urbanistica

Nel PRG – Piano Regolatore Vigente, l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 1 ricade in ZONA AGRICOLA di cui all'art. 62.

Con riferimento a tale zona, le norme tecniche di attuazione del PRG riportano quanto segue:

Art. 62 -ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo dell'attività e produzione agricola. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino paesaggio agrario e

l'equilibrio ecologico.

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole E, ed E3 è subordinato alla stesura del Piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola di cui al successivo Art. 63. Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione. Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data, Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 10% della superficie utile Su esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Si rileva inoltre che la zona non è gravata da alcun vincolo di tipo paesaggistico né idraulico.

7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.1 Conformità edilizia

Come riportato nel paragrafo 6.1, per l'abitazione di cui al LOTTO 2 non è stato possibile reperire autorizzazioni. Si ipotizza che la costruzione sia antecedente al 1967, fatta eccezione per un ampliamento (la cucina) realizzato abusivamente successivamente al 1985.

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate delle difformità dello STATO DEI LUOGHI rispetto alla documentazione catastale, consistenti in:

1. Realizzazione di un ulteriore vano adibito a cucina;
2. Maggiore consistenza dell'area di pertinenza, che include parte di un'area che da scrittura privata risulta acquistata dal [REDACTED] tale scrittura non è però mai stata trascritta e pertanto non ha prodotto voltura nella titolarità;
3. Diversa posizione del fabbricato rispetto al confine di nord-est (catastalmente il fabbricato risulta aderente al confine, mentre nella realtà se ne discosta per alcuni metri).

(si vedano la planimetria dello stato dei luoghi all' ALLEGATO 4 e quella depositata in Catasto di cui all' ALLEGATO 8)

La difformità di cui al punto 1 non è regolarizzabile, in quanto l'aumento di volume non può essere sanato; la difformità di cui al punto 2 potrebbe essere regolarizzata solo attraverso la trascrizione della scrittura privata nei Registri Immobiliari da parte degli eredi. Non essendovi però stata accettazione di eredità, la sottoscritta ritiene, ai fini della stima, di non considerare tale area e di considerare, come azione necessaria a regolarizzare, il ripristino dello stato dei luoghi come risultante dalla documentazione catastale.

La difformità di cui al punto 3 può essere risolta attraverso atti di aggiornamento catastale

L'immobile risulta **non conforme** ma **regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese demolizione e smaltimento in discarica autorizzata vano cucina, ricovero animali e muretto con recinzione lato sud_ovest:

€ 3500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

7.2 : Conformità catastale

promossa da: BANCA POP

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di pratica PREGEO per rettifica mappale:	€ 500,00
Diritti catastali	€ 159,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

8.1 Descrizione della zona

L'abitazione di cui al presente LOTTO 2 si trova a San Pietro Vernotico (BR), comune di 13 448 abitanti a sud della provincia di Brindisi, a circa 18 km da quest'ultimo e a 20 km da Lecce.

L'unità immobiliare si trova nelle campagne a sud, a circa due chilometri dal centro abitato. L'ingresso alla pertinenza esterna dell'abitazione avviene direttamente da c.da Lero, attraverso cancello carrabile e da strada privata cui si accede da ingresso pedonale. Si rammenta, come già rilevato in precedenza che sia il cancello carrabile che quello pedonale insistono sulla particella catastale 270, oggetto di compravendita tramite scrittura privata mai registrata.

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'abitazione oggetto della presente valutazione si sviluppa a pianoterra, presenta tecnologia costruttiva a struttura in muratura portante e copertura a solaio in latero-cemento. Il paramento murario esterno del fabbricato è allo stato grezzo, con la sola prima mano di intonaco, tranne che sul volume della cucina.

L'abitazione presenta avente superficie lorda complessiva pari a 71,40 mq e superficie utile pari a 58,16 mq, con pertinenza esterna di mq 91,50, per una **superficie commerciale complessiva** pari a 80,55 mq.

La pertinenza è caratterizzata da una pavimentazione in battuto di cemento e presenta lungo il confine su c.da Lero un ricovero precario per gli animali. Alla casa si ha accesso dallo spiazzo attraverso la cucina o dalla strada privata attraverso l'ingresso/disimpegno.

L'abitazione si compone di un ingresso/disimpegno dal quale si accede a sinistra ad un tinello con camino, e ad un salotto, a destra alla camera da letto, di fronte al bagno. Dal bagno si accede poi ad uno spazio parzialmente incompleto nelle finiture ed utilizzato come lavanderia. Dal tinello si accede invece alla cucina, che come detto sopra ha accesso diretto anche dallo spiazzo esterno.

All'interno l'abitazione presenta le seguenti finiture: pavimento a piastrelle in materiale ceramico di colore chiaro in cucina e piastrelle in graniglia nel resto dell'abitazione.

Il bagno presenta pavimento in graniglia, rivestimento alto circa 1,50 m in piastrelle di ceramica chiara; il contiguo vano adibito a lavanderia presenta invece finiture incomplete, intonaco grezzo e massetto in cemento.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce, la porta di ingresso principale dell'abitazione è in legno a riquadri tintecciato color noce a due ante con sopraluce, mentre l'ingresso secondario dalla cucina presenta un doppio infisso a vetri in anticorodal bianco.

Gli infissi sono in legno a vetro singolo con oscuramento ad avvolgibile in plastica.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'abitazione ha impianto elettrico e impianto televisivo sottotraccia presumibilmente non più a norma e per i quali non sono presenti certificazioni di conformità, l'impianto di riscaldamento è assente, si è rilevata l'esistenza di un solo condizionatore nel tinello, dove peraltro è presente un caminetto; l'acqua calda ad uso sanitario viene prodotta per mezzo di boiler elettrici; l'immobile risulta essere privo al momento di una autonoma fornitura di energia elettrica ed è collegato all'impianto dell'immobile di cui al LOTTO 1 (il contatore Enel è presente ma inattivo).

Relativamente alla descrizione dello stato dei luoghi, così come si è riscontrato durante il sopralluogo e documentato fotograficamente, l'abitazione nel complesso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione (sulla pavimentazione in graniglia ed alla base dei muri sono presenti diffuse macchie di umidità da risalita capillare, ampie macchie di muffe da condensa si rilevano invece sulla parte alta dei muri e sul solaio).

8.3 Consistenza

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- Di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n. 138*

TABELLA INERENTE LE SUPERFICI UTILI DELL'ABITAZIONE N.C.E.U. FG. 62 P.LLA 1024 SUB. 2

tecnico incaricato: Angela MIRENDA

ABITAZIONE	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE
	INGRESSO/DISIMPEGNO	mq 8,20
	SALOTTO	mq 9,78
	TINELLO	mq 13,71
	BAGNO	mq. 3,78
	LAVANDERIA	mq 4,64
	LETTO	mq 18,05
	Superficie Totale	mq. 58,16

TABELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'ABITAZIONE N.C.E.U. FG. 62 P.LLA 1024 SUB. 2 E BOX-AUTORIMESSA N.C.E.U. FG. 62 P.LLA 1024 SUB. 3

VANO	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
ABITAZIONE	71,40	100	71,40
SPIAZZO ESTERNO	91,50	10	9,15
	Superficie Totale		80,55

Si evidenzia che nella definizione della consistenza non si è tenuto conto della cucine e dello spiazzo, ricadenti entrambi nella particella catastale di cui si è detto innanzi, oggetto di una scrittura privata di compravendita stipulata dal defunto debitore e mai registrata

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 : Metodologia estimativa

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene 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 caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadro di superficie commerciale.

9.2 Sviluppo valutazione

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale sono state effettuate ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. Si sono inoltre esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, e si è riscontrata l'assenza di dati specifici per la zona di interesse (zona agraria); si è pertanto considerato il valore di immobili simili presenti nella limitrofa zona suburbana in località Campo di Mare, per i quali si rileva un prezzo medio di 730,00 Euro/mq.

Dalle ricerche effettuate invece presso gli operatori locali, è emerso un valore per immobili simili, in ordinaria condizione di conservazione, pari a € 500,00.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile peritato ed allo scadente stato di conservazione, la scrivente ritiene di attribuire alle superfici un valore medio pari a 400,00 Euro/mq.

$$V_{\text{LOTTO2}} = 400,00 \text{ €/mq} \times 80,55 \text{ mq} = \text{€ } 32.220,00$$

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo di € 4159,00 quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità, così come indicato al paragrafo 7.

Infine per la determinazione del **valore di vendita giudiziaria** del presente LOTTO 2 occorre applicare un abbattimento forfettario del 15% del valore di stima poc'anzi ottenuto.

Ne consegue che per il presente

LOTTO 2

PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/6 DELL' ABITAZIONE SITA IN S. PIETRO VERNOTICO ALLA C.DA LERO N.C. (IN CATASTO C.DA ZITELLE), PIANO T, CENSITO NEL N.C.E.U. DI S. PIETRO VERNOTICO AL FOGLIO 43 PARTICELLA 189 (CATASTO FABBRICATI), SEZIONE URBANA U, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONSISTENZA 4,5 VANI

Il più probabile valore di vendita giudiziaria risulterà quindi pari a:

$$= \text{€ } 32.220,00 - \text{€ } 4.159,00) \times 0,85 \times 1/6 = \text{€ } 3.975,30$$

promossa da: BANCA POP

- ✓ DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE: **NO**
- ✓ DIFFORMITÀ CATASTALI: **SI**

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

PORZIONE DI TERRENO sito in S. Pietro Vernotico alla Contrada Lero, in catasto al fg 43 p.lla 258

- ✓ TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE del 09/03/2015 - Registro Particolare 2443 Registro Generale 3036
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 5497/2014 del 23/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PORZIONE DI TERRENO sito in S. Pietro Vernotico alla Contrada Lero, in catasto al fg 43 p.lla 260

- ✓ TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 09/03/2015 - Registro Particolare 2443 Registro Generale 3036
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 5497/2014 del 23/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **Nessuna.**

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili di cui al presente LOTTO 3 non appartengono ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non sono assoggettati a spese di tal genere.

5. PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari

PORZIONE DI TERRENO foglio 43 particella 258

di 1/2 dell'intera proprietà
er la quota di 1/2 dell'intera proprietà

PORZIONE DI TERRENO foglio 43 particella 260

i 1/2 dell'intera proprietà
er la quota di 1/2 dell'intera proprietà

Precedenti proprietari

PORZIONE DI TERRENO foglio

La proprietà del terreno è pervenuta ai sig.ri

(protocollo n. 67721 Voltura in atti dal 22/04/2002 Repertorio n.: 10864 Rogante: NOTAIO COLUCCI Sede: SAN PIETRO VERNOTICO Registrazione: UR Sede: BRINDISI n: 2257 del 17/06/1991)

PORZIONE DI TERRENO foglio 43 particella 260

La proprietà del terreno è perve

(protocollo n. 67721 Voltura in atti dal 22/04/2002 Repertorio n.: 10864 Rogante: NOTAIO COLUCCI Sede: SAN PIETRO VERNOTICO Registrazione: UR Sede: BRINDISI n: 2257 del 17/06/1991)

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 Pratiche edilizie

Sui terreni di cui al LOTTO 3 non insistono fabbricati, pertanto non sono presenti pratiche edilizie.

6.2 Situazione urbanistica

tecnico incaricato: Angela MIRENDA

Nel PRG – Piano Regolatore Vigente, l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 1 ricade in ZONA AGRICOLA di cui all'art. 62.

Con riferimento a tale zona, le norme tecniche di attuazione del PRG riportano quanto segue:

Art. 62 -ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo dell'attività e produzione agricola. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole E, ed E3 è subordinato alla stesura del Piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola di cui al successivo Art. 63. Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione. Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data, Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 10% della superficie utile Su esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Si rileva inoltre che la zona non è gravata da alcun vincolo di tipo paesaggistico né idraulico.

7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.1 Conformità edilizia

Non pertinente.

7.2 : Conformità catastale

L'immobile risulta **NON conforme** in quanto, alla morte della coniuge del debitore sig. [REDACTED] è stata presentata domanda di successione di morte, che avrebbe incrementato la quota di proprietà del debitore di un ulteriore 1/3 della quota restante.

Attualmente, a seguito del sopravvenire della morte del debitore, non vi è ancora stata accettazione dell'eredità da parte degli eredi con conseguente apertura della successione.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

8.1 Descrizione della zona

I terreni di cui al presente LOTTO 3 si trovano in agro del comune di S. Pietro Vernotico (BR), lungo il versante a sud-ovest del territorio comunale

Più precisamente si trovano in una contrada distante alcuni chilometri dal centro abitato, caratterizzata da una discreta presenza di fabbricati ad uso abitativo e produttivo, ma privo di servizi.

Descrizione dettagliata degli immobili

Le porzioni di terreno di cui al presente LOTTO 3 risultano essere contigue, con morfologia pianeggiante e non delimitate tra loro. Attualmente si presentano incolti.

In particolare il terreno alla p.lla 260, catastalmente qualificato come "uliveto", si presenta in realtà assolutamente privo di alberi.

9.3 Consistenza

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- Di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n. 138*

TABELLA INERENTE LE SUPERFICI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 3

LOTTO 3	IMMOBILE	DIRITTO	SUPERFICIE	CAT. CATASTALE
	P.LLA 258	PROPRIETÀ PER 1/2	mq 791	SEMINATIVO
P.LLA 260	PROPRIETÀ PER 1/2	mq 177	ULIVETO	

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

10.1 : Metodologia estimativa

Il bene immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia dei beni per i quali esiste un discreto mercato di compravendita, pertanto si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, determinando dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili e in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune correzioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Si è applicato pertanto **il metodo di stima comparativa o per confronto diretto.**

10.2 Sviluppo valutazione

Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, la scrivente ai fini dell'individuazione del **valore ordinario di mercato** ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

A tal scopo la scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito web dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alla REGIONE AGRARIA N. 3 della provincia di Brindisi, Comuni di Brindisi, Cellino San Marco, Erchie, Mesagne, San Donaci, San Pancrazio Salentino, San Pietro Vernotico, Torchiarolo, Torre Santa Susanna, Annualità 2015.

In particolare il Valore Agricolo Medio relativo ad "uliveto" risulta pari a 10.180,00 €/Ha ovvero pari a 1,018 €/mq mentre il Valore Agricolo Medio relativo ad "seminativo" risulta pari a 6.610,00 €/Ha ovvero pari a 0,661 €/mq.

Il valore ordinario di mercato, dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, è risultato essere pari a circa 9.000,00 €/Ha ovvero pari a 0,90 €/mq per terreni a seminativo e circa 12.000,00 €/Ha ovvero pari a 1,20 €/mq per terreni a uliveto.

Ai fini della stima a farsi si ritiene di attribuire ad entrambi i terreni " il valore di "seminativo" data l'assenza di alberi di ulivo, con un valore unitario ordinario pari alla media tra i valori di cui sopra, pari a 0,78 €/mq arrotondati a € 0,80.

$$V_{P.LLA 258} = (0,80 \text{ €/mq} \times 791,00 \text{ mq} \times 1/2) = \mathbf{€ 316,40}$$
$$V_{P.LLA 164} = ((0,80 \text{ €/mq} \text{ mq} \times 177,00 \text{ mq} \times 1/2) = \mathbf{€ 70,80}$$

$$V_{LOTTO3} = € 316,40 + € 70,80 = € 387,20$$

Infine per la determinazione del **valore di vendita giudiziaria** del presente LOTTO 3 occorre applicare un abbattimento forfettario del 15% del valore di stima poc'anzi ottenuto.

Ne consegue che per il presente

LOTTO 3

PROPRIETÀ DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA PORZIONE DI TERRENO SITA IN S. PIETRO VERNOTICO ALLA C.DA LERO, IN CATASTO AL FG 43 P.LLA 258, AVENTE SUPERFICIE CATASTALE PARI A 791 MQ

PROPRIETÀ DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA PORZIONE DI TERRENO SITA IN S. PIETRO VERNOTICO ALLA C.DA LERO, IN CATASTO AL FG 43 P.LLA 260, AVENTE SUPERFICIE CATASTALE PARI A 177 MQ

Il più probabile valore di vendita giudiziaria risulterà quindi pari a:

$$= € 387,20 \times 0,85 = \mathbf{€ 329,12}$$

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, resta

Costituiscono parte integrante della presente consulenza i seguenti elaborati:

1. CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI (ALLEGATO 1)
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO (ALLEGATO 2)
3. TAV. 1: ELABORATO PLANIMETRICO CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI (ALLEGATO 3)
4. TAV. 2: RILIEVO METRICO DELLO STATO DEI LUOGHI (ALLEGATO 4)
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ALLEGATO 5)
6. CONSULTAZIONE CATASTALE (ALLEGATO 6)
7. STRALCIO CATASTALE (ALLEGATO 7)
8. PLANIMETRIA CATASTALE (ALLEGATO 8)
9. ISPEZIONE IPOTECARIA (ALLEGATO 9)
10. PRATICHE EDILIZIE (ALLEGATO 10)
11. CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO P.LLA 189 (ALLEGATO 11)
12. CERTIFICATO STORICO DI FAMIGLIA (ALLEGATO 12)

FASANO lì, 17 OTTOBRE 2019

IL C.T.U.
(arch. Angela MIRENDA)