

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 105/2017 R.G. Es. - Tribunale di Brindisi*

*promossa da:*

- **BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.p.A. con sede in Siena alla piazza Salimbeni n.3 (Partita Iva 00884060526), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Giordano BALOSSI (codice fiscale BLSGDN69M09F133X) del foro di Milano ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avvocato Vittorio RINA (codice fiscale RNIVTR59A15H591C) del foro di Brindisi;**

*contro:*

- (codice fiscale ) nato a   
 ed ivi residente alla via   
.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**1. PREMESSA e MANDATO**

Con decreto del 14 luglio 2017 il G.E. del Tribunale di Brindisi, Dott. Stefano SALES, nominava lo scrivente, Ing. Biagio Fabio MONOPOLI, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n.1309 sez. A, nonché all'Albo dei C.T.U. presso Codesto Tribunale al n. 2582, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 12 settembre 2017, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico e prestava giuramento di rito innanzi al Funzionario Giudiziario dott. Salvatore Panepinto, prendendo atto dei seguenti quesiti:

*provveda il perito, prima di ogni altra attività,*

**1. al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R, AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E., OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

**1a.** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rivelazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico – edilizio e catastale presso gli uffici competenti;

**1b.** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85, n° 724/94 e n° 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n°28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo il rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

**1c.** all'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art.30 del T.U.E., D.P.R. 06 giugno 2001, n°380;

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

**2. Attraverso il software gratuito online TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito ufficiale del Tribunale ([www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)) alla pagina "Area periti - Perizia Telematica", o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. -**  
**Indicando:**

**2a.** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologie di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

**2b.** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un

altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

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

**2d.** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo e negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- difformità urbanistiche - edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazioni di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni di uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.).

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

- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazioni di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

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

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

**2e.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc. e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazioni e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato scale e/o meccanizzato ascensori), ai sub-

sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico ,televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi interni di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per l'impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/1998;

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

**2g.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzati per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

**2h.** nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3.** Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto, e almeno una foto interna per ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

**4.** Depositi la relazione e gli allegati (avendo cura di non allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipocatastale, ecc.) entro 60 gg. a partire da oggi mediante l'invio al Tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico;

**5.** Depositi in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art.16 bis comma 9 D.L. 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico una più facile consultazione della medesima in udienza;

**6. Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato Pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato deve contenere due distinte cartelle come di seguito:**

**1^ CARTELLA** (nome cartella: PERIZIA + ALLEGATI), contenenti i files in formato Pdf della relazione di perizia e di tutta la documentazione ad essa allegata;

**2^ CARTELLA** (nome cartella: DOCUMENTI PER IL DELEGATO), contenente i seguenti files ai fini della pubblicità sul Web:

a. Perizia in formato Word per Windows (nome file: Perizia.doc)

b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc.), contenente la documentazione per la pubblicità e precisamente;

- Perizia in formato pdf già oscurata dai dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore, confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);
- Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 KB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2A.jpg, ecc.);
- Planimetrie in formato Pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore e confinanti.

**7. Invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata dal G.E. ai sensi dell'art.569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, nonché al debitore a mezzo posta ordinaria o e-mail, e allegli all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**

**8. Il C.T.U. è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art.567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;**

**9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;**

**10. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;**

**11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;**

**12. Tutte le comunicazioni innanzi indicate devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile telematico.**

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto CTU, dopo avere estratto dal fascicolo informatico copia di ogni atto/documento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto, secondo quanto disposto dal nuovo processo civile telematico, in data 22 settembre 2017 si recava presso gli immobili pignorati, siti in 72021 Francavilla Fontana (Br) alla contrada Carlo di Noi

Inferiore s.n.c., per procedere all'inizio delle operazioni peritali di ispezione dei luoghi, dopo averne dato regolare comunicazione al debitore esecutato a mezzo posta raccomandata a/r e al creditore procedente a mezzo pec.

Sul posto, alle ore 15:30, era presente il debitore esecutato, signor , il quale garantiva al sottoscritto e al proprio collaboratore di fiducia, perito agrario Nicoletta Natola, l'accesso ai luoghi di accertamento. Nessuno compariva per il creditore procedente. Alla presenza costante degli intervenuti, il CTU ispezionava gli immobili effettuando i rilievi metrici e fotografici dei luoghi, verificava lo stato di fatto con le planimetrie e le visure catastali acquisite preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi e con la documentazione in suo possesso. Alle ore 17:00, terminate le operazioni di rito ed acquisita ogni altra informazione e/o documentazione relativa agli immobili oggetto di stima utile ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, il CTU redigeva il verbale ed abbandonava i luoghi. Il successivo 28 settembre, alle 15:30, lo scrivente, dopo avere informato le parti per le vie brevi, si recava nuovamente presso gli immobili in contrada Carlo di Noi Inferiore per procedere ad un ulteriore sopralluogo tecnico di ricognizione, che avveniva alla presenza del debitore esecutato. Alle ore 16:50 ultimate le operazioni peritali e non avendo altro da rilevare, il sottoscritto CTU redigeva il verbale ed abbandona i luoghi.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI**

Il sottoscritto CTU dopo aver riscontrato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., procede:

***1a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rivelazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico – edilizio e catastale presso gli uffici competenti;***

Dalla documentazione estratta dal fascicolo telematico e dalla documentazione catastale acquisita in data 14/09/2017 tramite i servizi telematici dell'Agenzia del Territorio si evince

che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati e terreni che individueremo nel modo di seguito indicato:

**Bene "A1.1"** laboratorio per arti e mestieri, ubicato in agro di Francavilla Fontana (Br) alla contrada Carlo di Noi Inferiore snc al piano terra, allibrato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana (D761) e contraddistinto dai seguenti dati catastali: Foglio 73, Particella 169, Subalterno 3, Categoria C/3 - Classe 3, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale: Totale 63 mq, Rendita € 177,20.

Detta unità immobiliare urbana fa parte di un fabbricato intercluso da un terreno allibrato al N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana (D761) al Foglio 73 P.IIIa 106 di seguito identificato come Bene A3.

**Bene "A1.2"** abitazione di tipo popolare, ubicata in agro di Francavilla Fontana (Br) alla contrada Carlo di Noi Inferiore snc al piano terra, allibrata al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana (D761) e contraddistinta dai seguenti dati catastali: Foglio 73, Particella 169, Subalterno 4, Categoria A/4 - Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale: Totale 63 mq - Totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendita € 178,18.

Detta unità immobiliare urbana fa parte di un fabbricato intercluso da un terreno allibrato al N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana (D761) al Foglio 73 P.IIIa 106 di seguito identificato come Bene A3.

**Si evidenzia che a seguito di sopralluogo, il sottoscritto CTU ha accertato che i predetti beni A1.1 e A1.2 nei fatti costituiscono un'unica unità immobiliare che lo scrivente ha identificato come bene A1.**

**Bene "A2"** locale deposito, ubicato in agro di Francavilla Fontana (Br) alla contrada Carlo di Noi Inferiore snc al piano terra, allibrato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana (D761) e contraddistinto dai seguenti dati catastali: Foglio 73, Particella 169, Subalterno 5, Categoria C/2 - Classe 1, Consistenza 116 mq, Superficie Catastale: Totale 129 mq, Rendita € 371,44.

Detta unità immobiliare urbana fa parte di un fabbricato intercluso da un terreno allibrato al N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana (D761) al Foglio 73 P.IIIa 106 di seguito identificato come Bene A3.

**Bene "A3"** terreno, ubicato in agro di Francavilla Fontana (Br) alla contrada Carlo di Noi Inferiore snc, allibrato al N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana (D761) e contraddistinto dai seguenti dati catastali: Foglio 73, Particella 106, Porzione AA Qualità Ficheto Classe 3 Superficie are 10 ca 65 Reddito Dominicale € 4,40 e Reddito Agrario

€ 3,30. Porzione AB Qualità Uliveto Classe 3 Superficie are 33 ca 09 Reddito Dominicale € 8,54 e Reddito Agrario € 7,69.

Detto terreno, che si ripete interclude i predetti beni fabbricati A1 e A2, risulta confinante a nord con proprietà [ ] (P.Ila 335) e con proprietà [ ] (P.Ila 203), ad est con proprietà [ ] e [ ] (P.Ila 40), con strada vicinale e con proprietà [ ] o aventi causa (P.Ila 353), a sud con proprietà [ ] (P.Ila 133) e con proprietà [ ] (P.Ila 132), e ad ovest con proprietà [ ] o aventi causa (P.Ila 341) e con proprietà [ ] e [ ] (P.Ila 78).

***1b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85, n° 724/94 e n° 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n°28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo il rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;***

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana (richiesta di accesso agli atti amministrativi del 20.09.2017 prot. nr.35895/2017 A) si è accertato quanto segue.

In data 18.01.1990 veniva rilasciata al signor [ ] (c.f. [ ] [ ]), nato a [ ] **concessione edilizia n.25** (parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale del 23.11.1989) per parziale sostituzione dei solai di copertura e costruzione di veranda al fabbricato rurale sito in agro di Francavilla Fontana alla contrada Carlo di Noi di Basso (all.8).

Successivamente, in data 11.08.2004 veniva rilasciato al debitore esecutato, signor [ ] **permesso di costruire n.189** (parere favorevole del Responsabile del Procedimento del 30.07.2004) per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso al fabbricato rurale sito in contrada Carlo di Noi di Basso (all.9).

L'epoca di realizzazione del predetto fabbricato rurale risale ad un periodo antecedente all'entrata in vigore delle leggi in materia edilizia (Legge Fondamentale sull'Urbanistica n.1150/1942 e successiva Legge "Ponte" n.765/1967) che autorizzano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in conformità agli strumenti di



pianificazione urbanistica -licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire- (cfr. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dal sig. [ ] il 20.09.1989 allegata alla richiesta di concessione edilizia del 29.09.1989, e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del debitore esecutato signor [ ] del 03.06.2004 allegata alla richiesta di permesso di costruire del 10.06.2004).

**Alla luce di quanto sopra si può affermare che i beni oggetto di stima risultano regolari sotto il profilo urbanistico.**

A seguito di sopralluogo, dall'analisi delle planimetrie e delle visure catastali acquisite dall'Agenzia del Territorio di Brindisi nonché dalla documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana, il sottoscritto ingegnere ha riscontrato l'esistenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali che hanno interessato gli immobili fabbricati (beni A1 e A2), e precisamente:

- a) modifiche di prospetto relativamente al subalterno 3 (Bene A1.1), al subalterno 4 (Bene A1.2) e al subalterno 5 (Bene A2) consistenti nell'apertura e chiusura di finestre e porte finestre;
- b) fusione del subalterno 3 (Bene A1.1) con il subalterno 4 (Bene A1.2) a mezzo di una porta interna.

Con riferimento al terreno pignorato, identificato come Bene A3, si è riscontrata l'esistenza delle seguenti opere edilizie prive di titolo abilitativo:

- c) realizzazione di un manufatto -tipo legnaia- in muratura portante in conci di tufo e solaio in latero cemento di superficie utile di circa 8,00 mq per un'altezza utile di mt 2,15 con annesso forno in pietra;
- d) realizzazione di piccolo manufatto di superficie utile pari a circa 1,50 mq per un'altezza utile di mt 2,00.

Al fine di regolarizzare i beni fabbricati sotto il profilo urbanistico sarà necessario presentare all'ufficio tecnico competente, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, richiesta di permesso di costruire in sanatoria, in conformità al progetto presentato il 10.06.2004, avente ad oggetto la fusione delle unità immobiliari identificate dai subalterni 3 e 4 in un unico subalterno con relativo cambio di destinazione d'uso, e le modifiche di prospetto riguardanti i subalterni 3, 4 e 5, per le quali ultime si dovrà provvedere altresì al pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 516,00.

Non andrà corrisposto alcun onere per il cambio di destinazione d'uso in quanto il sottoscritto CTU, in occasione dell'aggiornamento catastale del 25.10.2017 relativo alla

fusione dei sub 3 e 4, ha provveduto a declassare la destinazione d'uso del subalterno 4 da uso abitativo residenziale ad uso terziario.

Con la medesima pratica edilizia si potrà sanare altresì il manufatto tipo legnaia con annesso forno previo pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia e comunque in misura non inferiore a € 516,00. Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico competente il costo del predetto contributo di costruzione si esplica nel seguente modo:

**T = contributo di costruzione = superficie utile da sanare x [oneri di urbanizzazione primaria e secondaria + 5% costo di costruzione]**

Nel caso che ci occupa, la superficie da sanare è di circa 8 mq, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risultano pari a 54,10 €/mq in virtù di quanto indicato nella "Tabella" afferente a strutture residenziali, commerciali e direzionali in funzione del tipo di intervento e della zona omogenea di riferimento, mentre il 5% del costo di costruzione ( pari a 692,57 €/mq), risulta essere di 34,63 €/mq.

Pertanto, si ottiene:

**T = contributo di costruzione = 8 mq x [54,10 €/mq + 34,63 €/mq] = € 709,84**

**2 x T = 2 x € 709,84 = € 1.419,68**

Per la sanabilità di detto ultimo manufatto, trattandosi di opere minori secondo il dispositivo tecnico in allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale Puglia n.1309 del 03/06/2010, non è richiesto il deposito dei calcoli statici presso l'ufficio provinciale competente.

Relativamente al manufatto di cui alla lettera d) si dovrà provvedere alla demolizione dello stesso previa comunicazione al comune della ditta che effettuerà l'intervento di demolizione e di smaltimento del materiale di risulta, il cui costo si stima a corpo in € 300,00.

Contestualmente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire di cui sopra si dovrà provvedere al versamento di € 118,00 per diritti di segreteria ed € 16,00 per valori bollati salvo aggiornamenti, a cui andranno aggiunte le spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica edilizia che si stimano in complessivi € 1.500,00 inclusi accessori di legge.

A detto importo non andranno aggiunte le spese per l'aggiornamento catastale poiché dette variazioni sono state già denunciate dal sottoscritto C.T.U. con variazione DOCFA (DOcumenti Catasto FABbricati) del 23/10/2017 prot. N. BR0098682 in atti dal 25.10.2017 FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n.10227.1/2017) e con variazione

DOCFA del 23/10/2017 prot. N. BR0098683 in atti dal 25.10.2017 MIGLIORE ESPOSIZIONE GRAFICA (n.10226.1/2017), giusta autorizzazione del G.E. del 06.10.2017.

A seguito dell'espletamento della suddetta pratica edilizia, relativamente alle opere di cui al punto c) si dovrà provvedere all'aggiornamento del tipo mappale, previo rilievo topografico da effettuarsi con strumentazione tecnica specialistica, le cui spese vive ammontano ad € 44,00 per l'estratto di mappa ed € 65,00 per la variazione mappale (PREGEO), oltre all'aggiornamento DOCFA le cui spese vive ammontano a € 50,00, oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relative pratiche catastali che si stimano in complessivi € 1.200,00 inclusi accessori di legge.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico competente non risultano ulteriori pratiche edilizie relative agli immobili pignorati; si è accertato altresì che gli stessi beni non sono stati oggetto di condono edilizio.

***1c. all'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art.30 del T.U.E., D.P.R. 06 giugno 2001, n°380;***

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana risulta rilasciato in data 29 aprile 2014 certificato di agibilità n.37 (Prot.9646/2014) relativamente agli immobili siti in agro di Francavilla Fontana alla contrada Carlo di Noi di Basso e contraddisti in catasto al Foglio di mappa 73 particella 169 subalterni 3, 4 e 5 (all.11).

Si precisa che a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto il predetto certificato di agibilità dovrà essere oggetto di revisione.

Per quanto attiene al terreno identificato come bene A3 risulta agli atti certificato di destinazione urbanistica del 19.05.2017 Prot. 20211/2017 di cui si allega copia conforme all'originale (all.7).

***1d. all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove***

***manca; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;***

**I dati catastali dei fabbricati pignorati non trovano esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.** Ed infatti, nell'atto di pignoramento i fabbricati pignorati sono individuati come sub 1 e sub 2 della particella 169 foglio 73, invero soppressi a seguito di variazione catastale del 25/02/2014 che ha dato origine ai subalterni 3, 4 e 5.

Più precisamente, alla data del 14.09.2017 le predette unità immobiliari risultavano allibrate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune Francavilla Fontana (Br) con i seguenti dati catastali identificativi:

- Foglio 73, Particella 169, Subalterno 3, Categoria C/3 - Classe 3, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale: Totale 63 mq, Rendita € 177,20;
- Foglio 73, Particella 169, Subalterno 4, Categoria A/4 - Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale: Totale 63 mq - Totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendita € 178,18;
- Foglio 73, Particella 169, Subalterno 5, Categoria C/2 - Classe 1, Consistenza 116 mq, Superficie Catastale: Totale 129 mq, Rendita € 371,44.

Con riferimento al terreno pignorato identificato come Bene A3 e contraddistinto al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune Francavilla Fontana (Br) al Foglio 73 e Particella 106, il sottoscritto C.T.U., dopo avere accertato l'errata indicazione al catasto della data di nascita e del codice fiscale del debitore esecutato, signor , ha provveduto alla correzione dei dati mediante presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi di apposita istanza del 29.09.2017 prot. 91989/2017.

Inoltre, non avendo riscontrato corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, il sottoscritto CTU ha eseguito il necessario aggiornamento catastale DOCFA, giusta autorizzazione del G.E. del 6.10.2017, che ha comportato la fusione del subalterno 3 con il subalterno 4, così generando il subalterno 6 che identificheremo come Bene A1.

In data 09.11.2017, il sottoscritto ha provveduto inoltre a volturare l'ordinanza di affrancazione del fondo rustico su cui insistono i beni pignorati e a rettificare l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato, giusta autorizzazione del G.E. del 27.10.2017.

Alla luce di quanto sopra, all'attualità i beni pignorati risultano identificati nel seguente modo:

**BENE "A1":** N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana (D761) Foglio 73, Particella 169, Sub 6, Categoria C/3 - Classe 3, Rendita € 354,39;

Ubicazione: 72021 Francavilla Fontana (Br) contrada Carlo di Noi Inferiore snc piano T;

Intestazione:  (c.f. ) nato a   
 - Proprietà per 1/1;

**BENE "A2":** N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana (D761) Foglio 73, Particella 169, Sub 5, Categoria C/2 - Classe 1, Rendita € 371,44;

Ubicazione: 72021 Francavilla Fontana (Br) contrada Carlo di Noi Inferiore snc piano T;

Intestazione:  (c.f. ) nato a   
 il 24/07/1962 - Proprietà per 1/1;

**BENE "A3":** N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana (D761) Foglio 73, Particella 106, Porzione AA Qualità Ficheto Classe 3 Superficie are 10 ca 65 Reddito Dominicale € 4,40 e Reddito Agrario € 3,30, Porzione AB Qualità Uliveto Classe 3 Superficie are 33 ca 09 Reddito Dominicale € 8,54 e Reddito Agrario € 7,69;

Ubicazione: 72021 Francavilla Fontana (Br) contrada Carlo di Noi Inferiore;

Intestazione:  (c.f. ) nato a   
 - Proprietà per 1/1;

A seguito dell'espletamento della pratica edilizia per la sanabilità dei manufatti abusivi di cui al punto 1b lett. c), si dovrà provvedere ai conseguenti aggiornamenti catastali del TIPO MAPPALE e DOCFA, come meglio specificato al punto precedente.

**2. Rediga relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tlp debitamente approvati dall'U.T.E. - Indicando:**

**2a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologie di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati**

***catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;***

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da fabbricati a destinazione ordinaria terziaria interclusi da un terreno.

Considerate le caratteristiche dei suddetti beni immobili, allo scrivente pare opportuna e giustificata la valutazione e la vendita del cespite in **UN UNICO LOTTO che andremo ad identificare come LOTTO A costituito dal Bene "A1", dal Bene "A2" e dal Bene "A3".**

### **LABORATORIO IDENTIFICATO COME BENE "A1"**

- Ubicazione: 72021 Francavilla Fontana (Br) contrada Carlo di Noi Inferiore snc piano T;
- Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana (D761) Foglio 73, Particella 169, Sub 6;
- Destinazione: destinazione ordinaria terziaria - Categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);
- Accesso: da strada vicinale;
- Confini: detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato intercluso da un terreno allibrato al N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana (D761) al Foglio 73 P.IIa 106 di seguito identificato come Bene A3.

### **LOCALE DEPOSITO IDENTIFICATO COME BENE "A2"**

- Ubicazione: 72021 Francavilla Fontana (Br) contrada Carlo di Noi Inferiore snc piano T;
- Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana (D761) Foglio 73, Particella 169, Sub 5;
- Destinazione: destinazione ordinaria terziaria - Categoria C/2 (magazzini e locali deposito);
- Accesso: da strada vicinale;
- Confini: detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato intercluso da un terreno allibrato al N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana (D761) al Foglio 73 P.IIa 106 di seguito identificato come Bene A3.

## TERRENO IDENTIFICATO COME BENE "A3"

- Ubicazione: 72021 Francavilla Fontana (Br) contrada Carlo di Noi Inferiore;
- Dati Catastali: N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana -Br- (D761) Foglio 73, Particella 106;
- Qualità/Classe: Porzione AA Ficheto/3, Porzione AB Uliveto/3;
- Accesso: da strada vicinale;
- Detto terreno risulta confinante a nord con proprietà [ ] (P.Ila 335) e con proprietà [ ] (P.Ila 203), ad est con proprietà [ ] e [ ] (P.Ila 40), con strada vicinale e con proprietà [ ] o aventi causa (P.Ila 353), a sud con proprietà [ ] (P.Ila 133) e con proprietà [ ] (P.Ila 132), e ad ovest con proprietà [ ] o aventi causa (P.Ila 341) e con proprietà [ ] e [ ] (P.Ila 78).

***2b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;***

Le unità immobiliari identificate come BENE A1, BENE A2 e BENE A3 appartengono al tessuto urbano del Comune di Francavilla Fontana (Br), tipizzato in zona E2 -Rurale- secondo lo strumento urbanistico vigente ossia la Variante Generale al Piano di Fabbricazione con studio particolareggiato approvato con D.R. n.1941 del 2 novembre 1979. I terreni sono soggetti a vari vincoli sottoposti a regime di tutela P.P.T.R. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.176 del 16.02.2015, pubblicato su BURP n.40 del 23 marzo 2015, come si evince dalle planimetria allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno pignorato (bene A3) che si allega.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, integrate con quanto contenuto nella relativa tabella dei tipi edilizi, nella zona omogenea E2 sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè case coloniche con relativi annessi e dipendenze (stalle, porcili, fienili, magazzini, depositi, rimesse macchine, forni, concimaie e simili), attrezzature al servizio del traffico (stazioni di servizio, autostazioni, motel e simili), in casi particolari industrie connesse con la raccolta, la trasformazione e

distribuzione dei prodotti agricoli, eccezionalmente (e solo quando sia stata sufficientemente dimostrata l'utilità nell'interesse della collettività) costruzioni di attrezzature isolate o piccoli nuclei omogenei di attrezzature che abbiano specifiche destinazioni socio-culturali (collegi, centri culturali per la gioventù, chiese rurali con annesse opere parrocchiali e simili) ed eventuali depositi di carburanti e similari e impianti per la lavorazione di materie nocive i cui interventi non sono compatibili nella zona D e per i quali valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia. Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, e comunque in ogni caso di intervento, vanno rispettati i seguenti indici urbanistici: indice di fabbricabilità fondiario (I.f.f.) pari a 0,03 mc/mq; altezza massima pari a 8,00 mt; numero massimo di piani compreso il p.t. pari a n.2; distacchi dagli edifici pari a 10 mt e distacchi dai confini pari a 10 mt..

Le costruzioni in oggetto ricadono in un contesto abitato sprovvisto delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie, quali rete idrica e fognaria, e secondarie, quali scuole dell'obbligo, ospedali e chiese; la zona è servita dalla rete di distribuzione di energia elettrica. Trattasi di zona decentrata del territorio comunale (dista circa km 3 dal centro del paese di Francavilla Fontana), urbanisticamente definita rurale e caratterizzata da una razionale tipologia mista di edificazione al servizio dell'agricoltura e di abitazioni tipo villini per soggiorno estivo. La zona è fornita da accessi stradali con derivazioni su strada principale per Ceglie Messapica (SP26).

In particolare, il bene A1 è costituito da un'unità immobiliare a destinazione ordinaria terziaria adibita a laboratorio per trasformazione di prodotti agricoli con annessa veranda e area pertinenziale scoperta ad uso esclusivo. L'immobile, situato al piano terra, risulta composto da un vano destinato alla trasformazione dei prodotti agricoli, da altri due vani adibiti allo stoccaggio degli stessi prodotti agricoli, da un disimpegno e da un bagno.

Il bene A2, al piano terra, è costituito da un locale deposito di attrezzi agricoli, da un piccolo ripostiglio e da un'area pertinenziale scoperta situata davanti all'ingresso del deposito.

Il bene A3 è costituito da un terreno con prevalente coltura ULIVETO delineato nei confini. Il bene è gravato da servitù di passaggio.

***2c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della***



**causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;**

Gli immobili pignorati identificati come beni A1" (laboratorio), "A2" (locale deposito) e A3 (terreno) risultano nel possesso del debitore esecutato.

**2d. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo e negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:**

**2.d<sub>1</sub>. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**  
Non ricorre.
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**  
Non ricorre.
- **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**  
Non ricorre.
- **difformità urbanistiche - edilizie;**  
Ricorre, come precisato al punto 1b. Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica, ivi comprese quelle per le competenze professionali.
- **difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazioni di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;**  
Ricorre, come precisato al punto 1b. Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, ivi comprese quelle per le competenze professionali.
- **altri pesi o limitazioni di uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.).**

Il terreno identificato come bene A3 è gravato da servitù di passaggio, come meglio specificato nella nota di trascrizione dell'atto di donazione del 23.11.1983 (all.12).

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

➤ **pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;**

- Sulla scorta della documentazione ipotecaria in atti e dalle visure ipotecarie aggiornate si evince che nel ventennio i beni identificati come bene A1, A2 e A3 sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 04 agosto 2004 al n.3325 Reg. Part. e n. 13364 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro [ ] (codice fiscale [ ]), nato a [ ] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Tateo Maria Rep. nn. 32744 del 3 agosto 2004.

**TRASCRIZIONE CONTRO:**

- PIGNORAMENTO trascritto in data 5 maggio 2017 al n.5177 Reg. Part. e n. 6598 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro [ ] (codice fiscale [ ]), nato a [ ] per la quota di proprietà 1/1, UNEP-Tribunale di Brindisi Rep. n. 2509 del 21 marzo 2017.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE E CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI**

I costi necessari per la cancellazione dell'ipoteca volontaria (derivante da mutuo DPR 601/73) nn. 3325/13364 del 4 agosto 2004 ammontano ad € 35,00 a titolo di tassa ipotecaria, salvo aggiornamenti.

I costi necessari per la cancellazione del pignoramento immobiliare del 5 maggio 2017 nn. 5177/6598 ammontano a complessivi € 294,00, di cui € 200,00

per diritto fisso di cancellazione, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 a titolo di tassa ipotecaria, salvo aggiornamenti.

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

Non ricorre.

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

- ***l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;***

Non ricorre.

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

-il signor [ ] (c.f. [ ]) nato a [ ]  
[ ], in virtù di atto di donazione del 23.11.1983 a rogito del Notaio Italo Forleo di Francavilla Fontana, registrato in Brindisi il 7.12.1983 al n.5379 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 14/12/1983 ai nn. 17771/16097, donava al figlio sig. [ ] (c.f. [ ]) nato a [ ] la nuda proprietà dell'utile dominio del fondo rustico alla contrada "Carlo di Noi di Basso" in agro di Francavilla Fontana (Br), esteso ad are 48.30, riportato in catasto terreni alla partita 15965, foglio 73, particella 77 (ex part. 77/a) di are 0.60 e particella 106 (ex part. 78/c) di are 47.70, riservandosi il diritto di usufrutto;  
-con ordinanza del 22/09/1987, trascritta in data 07/06/1988 ai nn. 8165/6924 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, il Pretore di Francavilla Fontana ha disposto l'affrancazione del fondo rustico alla contrada "Carlo di Noi di Basso" in agro di Francavilla Fontana (Br), esteso ad Ha 1.70.73, riportato in catasto terreni alla partita 15965, foglio 73, particelle 40 e 45, in favore del sig. [ ] (c.f. [ ]) nato a [ ] e contro il sig. [ ] (c.f. [ ]) nato [ ]

-in data [ ] è deceduto il sig. [ ] e pertanto si è consolidato l'usufrutto in capo al sig. [ ] - denuncia del 6/12/2000 prot.86509 in atti dal 15/05/2001- Consolidamento d'usufrutto n.74346.2/2001.

**2e. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc. e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazioni e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato scale e/o meccanizzato ascensori), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico ,televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi interni di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per l'impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/1998;**

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO "A" COSTITUITO DAI BENI FABBRICATI**  
**IDENTIFICATI COME BENE A1 E BENE A2 E DAL TERRENO IDENTIFICATO**  
**COME BENE A3**

Le unità immobiliari identificate come BENE A1, BENE A2 e BENE A3 appartengono al tessuto urbano del Comune di Francavilla Fontana (Br), tipizzato in zona E2 -Rurale-

secondo lo strumento urbanistico vigente (Variante Generale al Piano di Fabbricazione con studio particolareggiato approvato con D.R. n.1941 del 2 novembre 1979). Trattasi di zona decentrata del territorio comunale (dista circa km 3 dal centro del paese di Francavilla Fontana), urbanisticamente definita rurale e caratterizzata da una razionale tipologia di edificazione al servizio dell'agricoltura e di abitazioni tipo villini per soggiorno estivo. La zona è fornita da accessi stradali con derivazioni su strada principale per Ceglie Messapica (SP 26).

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE A1 - LABORATORIO**

Trattasi di un laboratorio per arti e mestieri (categoria C/3) adibito alla trasformazione di prodotti agricoli. Detto immobile, al piano terra, è costituito da un locale di superficie calpestabile pari a circa 87 mq con annessa veranda di superficie utile di circa 43 mq e area pertinenziale scoperta ad uso esclusivo di circa 140 mq. Il laboratorio è dotato di due ingressi indipendenti e si compone di un vano di mq 43,70 per un'altezza utile di 3,50 mt adibito alla trasformazione di prodotti agricoli (vino ed olio), di ulteriori due vani adibiti allo stoccaggio degli stessi prodotti agricoli rispettivamente di mq 17,00 e mq 12,10 per un'altezza utile di 4,20 mt e 4,00 mt, di un disimpegno di mq 9,60 e di un bagno di mq 4,30 per un'altezza utile di 3,20 mt.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto idrico e fognante realizzato con tubazioni in ferro zincato per l'adduzione dell'acqua e con tubazioni in pvc di tipo pesante per lo scarico delle acque reflue. In particolare l'impianto idrico adduce acqua da una cisterna in cemento armato della capacità di circa 500 quintali per l'approvvigionamento delle acque meteoriche raccolte dal solaio di copertura, e da un serbatoio per acqua potabile in polietilene ad alta densità della capacità pari a 50 quintali, quest'ultimo a servizio del solo lavabo esistente nel locale di trasformazione dei prodotti agricoli. L'impianto di smaltimento dei liquami provenienti dagli scarichi del predetto immobile avviene tramite una fossa settica del tipo IMHOFF situata sul retro del fabbricato. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, per punto luce a parete e a soffitto, con conduttori posti in tubazioni modulari a vista in pvc. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico situato nel bagno. Risulta altresì installato un condizionatore per il rinfrescamento/condizionamento dell'ambiente adibito ad attività di trasformazione di prodotti agricoli. L'immobile è dotato di impianto di allarme privato a servizio anche del bene A2.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE A2 - DEPOSITO

Trattasi di un locale deposito (categoria C/2) adibito al ricovero di attrezzi agricoli con ingresso indipendente e carrabile. Detto immobile, al piano terra, è costituito da un locale deposito di superficie calpestabile pari a mq 113,00 per un'altezza utile di 3,50 mt, da un vano ripostiglio di mq 4,00 per un'altezza utile di 3,30 mt e da un'area pertinenziale scoperta ad uso esclusivo antistante l'ingresso di circa 26 mq.

L'immobile è dotato solo di impianto elettrico non a norma di legge. Le acque meteoriche raccolte dal solaio di copertura confluiscono in una cisterna di circa 500 quintali e vengono utilizzate per l'irrigamento del terreno circostante (bene A3). L'immobile è dotato altresì di impianto di allarme privato.

\*\*\*\*\*

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di stima (Bene A1 e Bene A2) è stato realizzato con struttura mista in muratura portante in elevazione in blocchi squadri di calcarenite (tufo), pilastri e travi. Il solaio di copertura risulta piano del tipo misto in latero-cemento, costituito da pignatte, in parte in laterizio tipo poroton ed in parte in calcestruzzo alleggerito con aggreganti di pietra pomice, assemblate a travetti gettati in opera in cemento armato (*solaio cosiddetto margherita*). La volta dei due vani adibiti allo stoccaggio dei prodotti agricoli del locale laboratorio (bene A1) risulta invece del tipo *a schifo*, rivestita internamente da intonaco civile gravemente compromesso. La sovrastruttura del solaio di copertura, a terrazza non praticabile, è rivestita con una pavimentazione in lastre di pietra di Cursi (*chianche*) giuntate fra loro con colata di cemento e sabbia, previa formazione di masso a pendio del sottofondo.

Le tramezzature interne sono state realizzate in conci di tufo e/o con laterizio portante dallo spessore variabile a seconda delle soluzioni strutturali e distributive degli ambienti interni. Le altezze degli ambienti interni sono variabili e comunque nei limiti imposti dalla zona di appartenenza. I prospetti sono rivestiti con malta cementizia tipo intonaco per esterni in mediocre stato di conservazione, mentre le pareti interne del bene A1 sono rivestite con intonaco civile affrescate con vernice a tempera di colore bianco gravemente sfogliata e caratterizzata da vistose chiazze di muffe ad esclusione del locale adibito alla trasformazione dei prodotti agricoli le cui pareti risultano piastrellate fino ad un'altezza di mt 2,50. Gli ambienti delle predette unità immobiliari sono ben distribuiti e collegati tra loro, risultano dotati di aperture finestrate che però non garantiscono un soddisfacente e corretto rapporto aero-illuminante degli stessi ambienti.

Alcuni infissi esterni sono in legno massello ed altri sono in lega metallica protetti da barre anti-intrusione con tamponamenti in vetro. Le porte interne del Bene A1 sono in legno di abete tamburato ad esclusione di quella del bagno che è in pvc tipo a soffietto.

La pavimentazione del Bene A1 è in ceramica di media-bassa fattura mentre quella del locale deposito (Bene A2) è in terra battuta.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE A3 - TERRENO**

Trattasi di un terreno classificato come ficheto (Classe 3) ed uliveto (Classe 3) a forma pressappoco rettangolare, di consistenza totale pari a are 43.74 (4.374 mq), in agro del comune di Francavilla Fontana (Br) ubicato alla contrada Carlo di Noi Inferiore. Detto terreno è delimitato lungo tutto il perimetro da un muretto in conci di tufo di altezza pari a 1 mt sovrastato da una rete metallica. Al terreno si accede a mezzo di un cancello in ferro prospiciente una strada vicinale con derivazione sulla strada provinciale 26 che collega Francavilla Fontana a Ceglie Messapica. Detto terreno interclude i beni fabbricati pignorati (A1 e A2) ed è gravato da servitù di passaggio.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della **superficie netta** (utile e/o calpestabile), della **superficie lorda** e della **superficie commerciale o convenzionale** delle unità immobiliari pignorate identificate come bene A1 e bene A2.

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

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

Per quanto attiene al bene A3, trattandosi di un terreno, si farà riferimento alla **superficie agraria**. La superficie agraria non sempre corrisponde alla superficie reale del terreno, ma è la sua proiezione su di un piano orizzontale. Nel caso di specie la superficie agraria corrisponde alla superficie effettiva in quanto il terreno risulta piano.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE BENE A1**

Ambienti/Vani <i>Cfr. allegati nn.1 e 2</i>	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Correzione	Superficie Commerciale (mq)
Piano Terra				
Locale trasformazione dei prodotti agricoli	<b>43,70</b>	<b>50,60</b>	<b>1</b>	<b>50,60</b>
Locale stoccaggio	<b>17,00</b>	<b>19,90</b>	<b>1</b>	<b>19,90</b>
Locale stoccaggio	<b>12,10</b>	<b>15,00</b>	<b>1</b>	<b>15,00</b>
Disimpegno	<b>9,60</b>	<b>11,70</b>	<b>1</b>	<b>11,70</b>
WC	<b>4,30</b>	<b>5,40</b>	<b>1</b>	<b>5,40</b>
<b><u>TOTALE Superficie Interna (mq)</u></b>	<b>86,70</b>	<b>102,60</b>		<b>102,60</b>
Veranda	<b>43,10</b>	<b>43,60</b>		
		<b>25,00</b>	<b>0,30</b>	<b>7,50</b>
		<b>18,60</b>	<b>0,10</b>	<b>1,90</b>
Area pertinenziale ad uso esclusivo	<b>140,00</b>	<b>140,00</b>	<b>0,10</b>	<b>14,00</b>
<b><u>TOTALE Superficie Esterna (mq)</u></b>	<b>183,10</b>	<b>183,60</b>		<b>23,40</b>
<b><u>TOTALE Superficie Interna + Esterna (mq)</u></b>	<b>269,80</b>	<b>286,20</b>		<b>126,00</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A1 = MQ 126,00**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE BENE A2**

Ambienti/Vani <i>Cfr. allegati nn.1 e 2</i>	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Correzione	Superficie Commerciale (mq)
Piano Terra				



Locale deposito attrezzi agricoli	<b>113,00</b>	<b>124,70</b>	<b>1</b>	<b>124,70</b>
Ripostiglio	<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	<b>1</b>	<b>5,00</b>
<b><u>TOTALE Superficie Interna (mq)</u></b>	<b>117,00</b>	<b>129,70</b>		<b>129,70</b>
Area pertinenziale ad uso esclusivo	<b>26,00</b>	<b>26,00</b>	<b>0,10</b>	<b>2,60</b>
<b><u>TOTALE Superficie Esterna (mq)</u></b>	<b>26,00</b>	<b>26,00</b>		<b>2,60</b>
<b><u>TOTALE Superficie Interna + Esterna (mq)</u></b>	<b>143,00</b>	<b>155,70</b>		<b>132,30</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A2 = MQ 132,30**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGRARIA BENE A3**

Porzione	Qualità/Classe	Superficie agraria (ha are ca)
AA	<b>FICHETO/3</b>	<b>10.65</b>
AB	<b>ULIVETO/3</b>	<b>33.09</b>
<b><u>TOTALE Superficie Agraria (ha ara ca)</u></b>		<b>43.74</b>

**TOTALE SUPERFICIE AGRARIA DEL BENE A3 = ARE 43 CA 74 ovvero  
MQ 4.374,00**

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

Non ricorre.

**2g. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzati per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;**

**1) Criteri di stima utilizzati;**

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

Detto metodo di stima basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali e sull'analisi delle più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, fornisce il "più probabile valore di mercato unitario medio" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili inserite nel Programma di Fabbricazione del Comune di Francavilla Fontana ove sono situati gli immobili oggetto della presente relazione di stima. Pertanto, considerando il più probabile valore di mercato attuale (novembre 2017), tenendo presente le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche ed i

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

**I prezzi attuali di vendita di beni immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle del BENE A1 oscillano attorno ad € 640,00 al mq di superficie commerciale;**

**I prezzi attuali di vendita di beni immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle del BENE A2 oscillano attorno ad € 400,00 al mq di superficie commerciale;**

**I prezzi attuali di vendita di beni immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle del BENE A3, oscillano attorno ad 13.000,00 €/ha ovvero 1,30 €/mq.**

Moltiplicando detto valore unitario ( $V_m$ ) per la superficie commerciale totale ( $Sc_{tot}$ ) dei beni A1 e A2, e per la superficie agraria ( $Sa_{tot}$ ) del bene A3, otteniamo il "più probabile valore totale venale di mercato" ( $V_M$ ) dei beni oggetto di stima.

## **2) Fonti delle informazioni utilizzate per la stima;**

Ai fini della stima degli immobili lo scrivente ha valutato una serie di elementi riscontrati in sito, quali:

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

Si è avvalso altresì delle risultanze delle indagini di mercato di beni simili a quelli oggetto di perizia aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed ha tenuto conto della consulenza di liberi professionisti locali, così definendo il prezzo medio unitario di mercato del bene ( $V_m$ ).

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

In riferimento al **BENE A1 LOTTO A**:

*Coefficiente K1: coefficiente standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona. L'immobile ricade in una zona decentrata del territorio comunale (dista circa 3 km dal centro del paese), e presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili rispetto ai fabbricati della zona, per cui:*

$$K1 = 1,00$$

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

$$K2 = 0,97$$

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

	<i>Buono</i>	<i>Medio</i>	<i>Pessimo</i>	<i>%</i>
<i>Prospetto/Facciate</i>		X		0,035
<i>Impianti a norma</i>		X		0,040
<i>Struttura</i>		X		0,030
<i>Totale</i>				0,105

$$K3 = 1,05 + (- 0,105) = 0,945$$

*Coefficiente K4: coefficiente di dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione la richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. L'immobile in esame ha una discreta richiesta di mercato, per cui:*

$$K4 = 1,05$$

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

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

Trattasi di un piano terra caratterizzato da bassi costi di gestione (assenza di spese condominiali) e da una buona collocazione avendo accesso diretto da una strada vicinale a bassa intensità veicolare (quindi buono il fattore rumore) con derivazioni su strada principale per Ceglie Messapica (SP 26); L'immobile è ben collegato con la zona centrale

del paese e con le più importanti infrastrutture e servizi pubblici ivi presenti. I fattori/coefficienti vista e soleggiamento possono considerarsi soddisfacenti, per cui:

$$K5 = 1,05$$

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

L'immobile in esame necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e può considerarsi in mediocre stato conservativo rispetto agli standard della medesima tipologia esistenti nella zona, pertanto si ha:

$$K6 = 0,93$$

*Coefficiente K7: coefficiente di funzionalità. Questo coefficiente prende in considerazione la presenza o meno dell'impianto di riscaldamento autonomo e la presenza di strade carrabili. Nel caso di specie non vi è alcun impianto di riscaldamento e la zona interessata è fornita da accessi stradali carrabili con derivazioni su strade principali, per cui:*

$$K7 = 0,95$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati si ottiene un coefficiente globale  $K_t$  pari a **0,89** che ci permetterà di passare dal valore ideale al valore reale dell'immobile identificato come Bene A1.

$$\begin{aligned} K_t &= K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = \\ &= 1,00 \times 0,97 \times 0,945 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,93 \times 0,95 = 0,8928 \\ K_t &= 0,8928 = 0,89 \end{aligned}$$

In riferimento al **BENE A2 LOTTO A:**

*Coefficiente K1: coefficiente standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona. L'immobile ricade in una zona decentrata del territorio comunale (dista circa 3 km dal centro del paese), e presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili rispetto ai fabbricati della zona, per cui:*

$$K1 = 1,00$$

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

$$K2 = 1,00$$

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

	<i>Buono</i>	<i>Medio</i>	<i>Pessimo</i>	<i>%</i>
<i>Prospetto/Facciate</i>		X		0,035
<i>Impianti a norma</i>			X	0,080
<i>Struttura</i>		X		0,030
<i>Totale</i>				0,145

$$K3 = 1,05 + (- 0,145) = 0,905$$

*Coefficiente K4: coefficiente di dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione la richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. L'immobile in esame ha una discreta richiesta di mercato, per cui:*

$$K4 = 1,07$$

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

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

Trattasi di un piano terra caratterizzato da bassi costi di gestione (assenza di spese condominiali) e da una buona collocazione avendo accesso diretto da una strada vicinale a bassa intensità veicolare (quindi buono il fattore rumore) con derivazioni su strada principale per Ceglie Messapica (SP 26); L'immobile è ben collegato con la zona centrale del paese e con le più importanti infrastrutture e servizi pubblici ivi presenti. I fattori/coefficienti vista e soleggiamento possono considerarsi soddisfacenti, per cui:

$$K5 = 1,05$$

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

L'immobile in esame necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e può considerarsi in pessimo stato conservativo rispetto agli standard della medesima tipologia esistenti nella zona, pertanto si ha:

$$K6 = 0,87$$

*Coefficiente K7: coefficiente di funzionalità. Questo coefficiente prende in considerazione la presenza o meno dell'impianto di riscaldamento autonomo e la presenza di strade carrabili. Nel caso di specie non vi è alcun impianto di riscaldamento e la zona interessata è fornita da accessi stradali carrabili con derivazioni su strade principali, per cui:*

$$K7 = 0,95$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati si ottiene un coefficiente globale  $K_t$  pari a **0,84** che ci permetterà di passare dal valore ideale al valore reale dell'immobile identificato come Bene A2.

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 =$$

$$= 1,00 \times 1,00 \times 0,905 \times 1,07 \times 1,05 \times 0,87 \times 0,95 = 0,8403$$

$$K_t = 0,8403 = 0,84$$

In riferimento al **BENE A3 LOTTO A**, considerate le caratteristiche dello stesso (estensione, coltura, parametri/indici urbanistici edificatori, servitù di passaggio), si ritiene opportuno assumere un coefficiente globale  $K_t$  pari a **0,85**.

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

Considerando la tabella di calcolo della superficie commerciale dei beni A1, A2 e della superficie agraria del Bene A3 di cui al punto 2e, nonché il valore unitario medio degli immobili nella zona di riferimento e il coefficiente globale correttivo assunto di cui al precedente punto 2, si applica la seguente espressione aritmetica:

$$V_M = V_m \times K_t \times S_{C_{tot}} \quad \text{per i beni A1 e A2}$$

$$V_M = V_m \times K_t \times S_{A_{tot}} \quad \text{per il bene A3}$$

dove

$V_M$  = Valore venale (reale) totale dell'immobile

$V_m$  = Valore unitario medio della zona

$K_t$  = Coefficiente globale correttivo

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

$S_{A_{tot}}$  = Superficie totale agraria

per cui avremo:

**Bene A1**  $V_M = 640,00 \text{ €/mq} \times 0,89 \times 126,00 \text{ mq} = \text{€ } 71.769,60$

**Bene A2**  $V_M = 400,00 \text{ €/mq} \times 0,84 \times 132,30 \text{ mq} = \text{€ } 44.452,80$

**Bene A3**  $V_M = 1,30 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 4.374 \text{ mq} = \text{€ } 4.833,27$

**LOTTO A**  $\text{€ } 121.055,67$

Per cui **IL VALORE VENALE TOTALE DEL LOTTO A** costituito dal **BENE A1**, dal **BENE A2** e dal **BENE A3** è pari a

**€ 121.055,67 (Euro centoventunomilacinquantacinque/67)**

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

Non ricorre.

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

Gli immobili pignorati identificati come beni A1 (laboratorio), A2 (locale deposito) e A3 (terreno) risultano nel possesso del debitore esecutato.

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

L'abbattimento forfettario del 15% sul valore totale del LOTTO A costituito dai Beni A1, A2 e A3 (€ 121.055,67) di cui al precedente punto 3, è pari a € 18.158,35.

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

Non ricorre.

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

Ai fini della determinazione del valore finale del LOTTO A costituito dal Bene A1, dal Bene A2 e dal Bene A3, si ritiene utile riepilogare l'ammontare complessivo delle decurtazioni applicate, ovvero:

a) Permesso di costruire di cui al punto n.1b	€ 3.569,68
b) Costi di ripristino dello stato dei luoghi di cui al punto n.1b	€ 300,00
c) Aggiornamento TIPO MAPPALE e DOCFA di cui al punto n.1b	€ 1.359,00
d) Abbattimento per oneri tributari e per l'assenza di garanzia per vizi occulti di cui al punto n.6	€ 18.158,35

Per tutto quanto sopra detto, lo scrivente può riferire che **IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DEL LOTTO A costituito dal BENE A1, dal BENE A2 e dal BENE A3**, nel mese di novembre 2017, al netto delle decurtazioni, risulta:

VALORE TOTALE DEL LOTTO A (cfr. punto n.3) € 121.055,67

decurtazioni:

a) Permesso di costruire (cfr. punto n.1b)	- € 3.569,68
b) Costi di ripristino stato dei luoghi (cfr. punto n.1b)	- € 300,00
c) Aggiornamento tipo mappale e docfa (cfr. punto n.1b)	- € 1.359,00
d) Abbattimento forfettario (cfr. punto n.6)	- € 18.158,35
	<b>€ 97.668,64</b>



**Approssimato a € 97.700,00**  
**(Euro novantasettemilasettecento/00)**

***2h. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.***

Non ricorre.

Allegati:

1. Planimetria LOTTO A;
2. Rilievo Fotografico LOTTO A;
3. Stralcio di mappa catastale;
4. Planimetrie catastali;
5. Visure catastali;
6. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Concessione Edilizia n.25 del 18.01.1990 e relativi elaborati grafici;
9. Permesso di costruire n.189 dell'11.08.2004 e relativi elaborati grafici;
10. Documentazione integrativa al permesso di costruire n. 189 dell'11.08.2004 relativa alla particella 106 (Bene A3);
11. Certificato di agibilità n.37 del 29.04.2014 e relativi allegati;
12. Nota di trascrizione atto di donazione del 23.11.1983;
13. Istanza del 29.09.2017 presentata presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi;
14. Aggiornamento catastale DOCFA del 25.10.2017;
15. Planimetrie catastali aggiornate;
16. Ordinanza di affrancazione fondo rustico del 22.09.1987 e relativi allegati;
17. Nota di trascrizione ordinanza di affrancazione fondo rustico del 22.09.1987;
18. Volture ordinanza di affrancazione fondo rustico e di rettifica intestazione all'attualità;
19. Visure catastali aggiornate;
20. Comunicazione inizio operazioni peritali e relative ricevute di consegna;
21. Verbale di sopralluogo del 22.09.2017 e del 28.09.2017;

22. Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate.

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

Ostuni, li 13 novembre 2017

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Ing. Biagio Fabio MONOPOLI*

**Dott. Ing. MONOPOLI Biagio Fabio – Iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al nr.1309 sez. A  
viale Francesco Crispi n.57 - 72017 Ostuni (Br) - Recapito telefonico: +39.333.2406330  
PEC: biagiofabio.monopoli@ingpec.eu - e-mail: fabiomonopoli@libero.it**