

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n°49 R.G. Es. 2024



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA
GIUDIZIALE

Giudice dell'Esecuzione



Consulente Tecnico d'Ufficio



LOTTO UNICO

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale fanno parte:

- 1. Indice allegati;**
- 2. Allegati dal n°1 al n°23.**

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED] con provvedimento del 24/05/2024, depositato in Cancelleria in pari data, e trasmesso a mezzo PEC allo scrivente, in data 27/05/2024, in riferimento alla procedura esecutiva sopra indicata, nominava C.T.U. il sottoscritto Arch. [REDACTED], che nella medesima giornata, per mezzo PEC, trasmetteva accettazione d'incarico e pedissequo giuramento telematico.

Si precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per eseguire il sopralluogo tecnico presso il bene oggetto del compendio pignorato, sito nel Comune di Francavilla Fontana (BR), lo scrivente C.T.U. si è avvalso dell'uso del proprio mezzo di locomozione per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente all'immobile oggetto di perizia, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato sull'immobile in oggetto, i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria e amministrativa presso i competenti Uffici Territoriali, di cui si espongono di seguito i risultati.

CONTROLLO PRELIMINARE

[Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., e riportarne l'esito in apposito MODULO DI CONTROLLO (Allegato n. 1 alla relazione di perizia).]

Dall'analisi degli atti di causa di cui alla presente procedura esecutiva si è potuto accertare la parziale completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.. In particolare, si è riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, presentazione n. 2 del 23/04/2024 Reg. Generale n. 7955, Reg. Particolare n. 6694 e della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. redatta in data 03/05/2024 dal Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED]. **(Modulo di Controllo - All. n. 01)**

Detto certificato notarile ha ad oggetto **l'arco temporale ventennale a tutto il 23/04/2024** relativamente al bene immobile pignorato, censito in N.C.E.U.:

[REDACTED] *Fgl. 214 P.IIa 386 Sub. 6, via Municipio n. 5/A (ovvero via Arco Formosi n. 1), Piano T-1, in Francavilla Fontana (BR), di piena proprietà per [REDACTED]*

ed a carico del suindicato debitore esecutato.

Ebbene, dopo aver effettuato il necessario controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. propedeutico alla corretta redazione della presente perizia, nonché dopo aver esaminato l'atto di pignoramento ed i relativi allegati, lo scrivente C.T.U. specifica quanto segue.

Attraverso gli accertamenti svolti, come da atto di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED] rappresentat [REDACTED]

[REDACTED]
sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile di piena proprietà del Sig. [REDACTED] debitore esecutato:

Comune: (D761) Francavilla Fontana (BR):

1) Foglio 214 - Particella 386 - Subalterno 6 - Categoria: A/3 – via Municipio n. 5/A (ovvero via Arco Formosi n. 1).

In data 05/06/2024, il sottoscritto CTU trasmetteva, congiuntamente al custode all'uopo nominato, a mezzo pec al creditore procedente e a mezzo Racc. A/r n. 05237916892-2 al debitore avviso di convocazione presso l'immobile oggetto del compendio pignorato, per l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 18/06/2024. **(All. n.02)**

Tale raccomandata, sino al giorno precedente il sopralluogo, risultava non ritirata dal debitore e nei giorni successivi giungeva conferma con il ritorno della stessa il 28/06/2024 per compiuta giacenza, pertanto, si rinviava l'inizio delle operazioni peritali a data da destinarsi, così come da verbale allegato. **(All. n.03)**

In data 02/07/2024, tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi, si procedeva a notificare al debitore nuova comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il 11/07/2024. Il su citato Ufficiale Giudiziario, non potendo consegnare a mani l'avviso di convocazione procedeva alla notifica ex art. 140 c.p.c. Racc. A/r n. 66841147754-3. **(All. n. 04)**

Anche in questo caso la comunicazione non veniva ritirata dal debitore come dimostrato dalla documentazione allegata ricevendone conferma nei giorni successivi con la consegna allo scrivente di cartolina per compiuta giacenza.

Alla luce di quanto sopra descritto, in data 11/07/2024 in occasione della seconda convocazione, il sottoscritto CTU congiuntamente al custode, essendosi recato presso l'immobile oggetto del pignoramento, citofonava al numero civico interessato. In detta circostanza si apprendeva la notizia che l'immobile era occupato non dal debitore ma dalla ex [REDACTED] dalla sua famiglia in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale, così come meglio specificato al punto n. 7.

Nei giorni successivi lo scrivente CTU veniva contattato dalla stessa per fissare nuovamente l'inizio delle operazioni peritali. **(All. n. 05)**

In data 30/07/2024, lo scrivente C.T.U., unitamente al custode nominato Avv. [REDACTED], si è recato presso il bene oggetto del compendio pignorato sito in Francavilla Fontana (BR) ed ha proceduto nella rilevazione metrico-architettonica e fotografica dello stesso, come da verbale che si allega **(All. n.06)**.

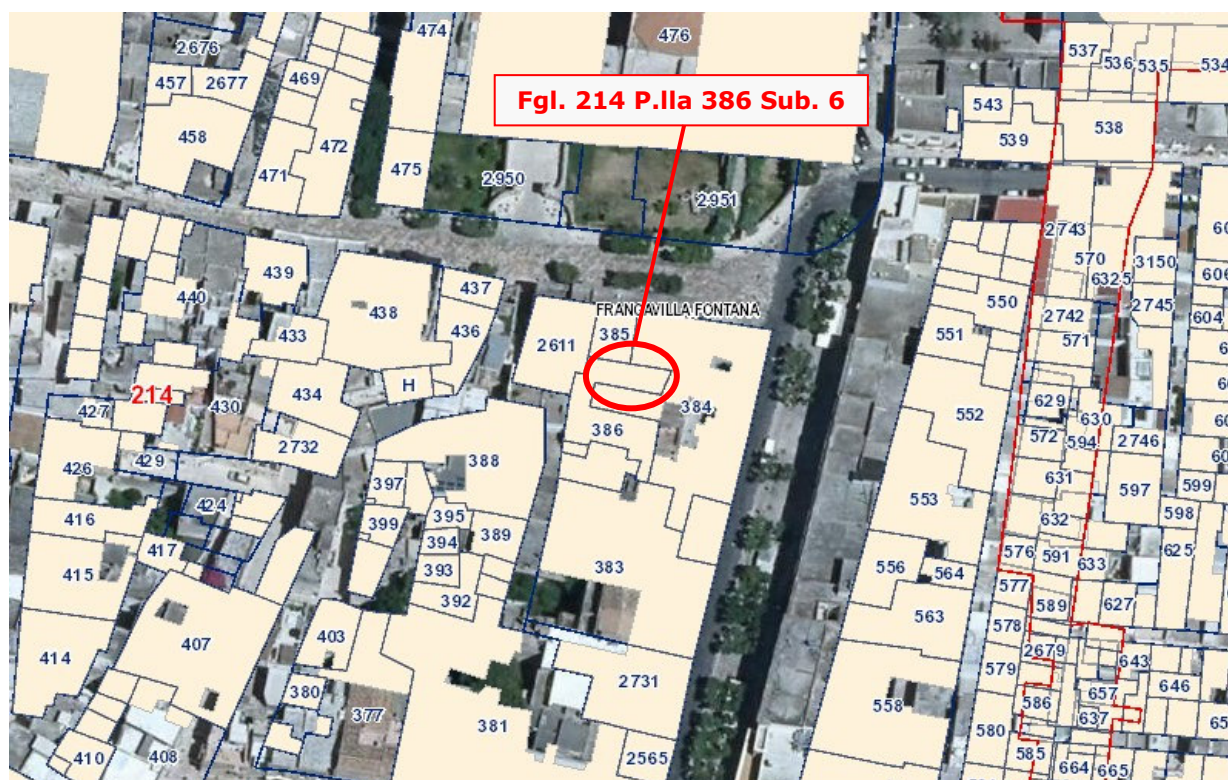
Fatte queste premesse, lo scrivente CTU procederà nella redazione della presente perizia tecnica, rispondendo in maniera precisa e circostanziata ai seguenti quesiti:

1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

[L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4 ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**]

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta per il diritto di piena

- Comune (D761) Francavilla Fontana (BR) – Catasto Fabbricati – Foglio 214 - Particella 386 – Subalterno 6 – Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico – Consistenza 6,5 vani – Indirizzo: via Municipio n. 5/A (ovvero via Arco Formosi n. 1) – Piano T-1.



(Individuazione e sovrapposizione catastale – Fonte Sit Puglia)

Dalla sovrapposizione planimetrica fornita dal SIT (Sistema Informatico Territoriale) del PPTR sembrerebbe esservi un disallineamento planimetrico, ma tale errore è dovuto esclusivamente dalla sovrapposizione e dalla tridimensionalità dell'aerofotogrammetria rispetto alla bidimensionalità della planimetria catastale. Nella realtà dei fatti non sono state riscontrate né difformità formali né difformità sostanziali.

Si precisa inoltre che, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è conforme a quanto risultante dall'atto di compravendita 21/02/2006 Pubblico Ufficiale [REDACTED], Repertorio n. 80215 – Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2006 Reparto PI di Brindisi in atti dal 28/02/2006. **(All. n. 07)**

Con riferimento alla consistenza del bene oggetto del compendio pignorato, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente procedimento esecutivo, NON si possa procedere ad eventuale frazionamento poiché esso è composto da unico fabbricato ad uso residenziale posto su due livelli fuori terra collegati da scala interna ed unico accesso da cortile esterno. Per tali ragioni, d'ora in avanti il bene sarà indentificato come **LOTTO UNICO** (Abitazione).

Il bene, il cui primo livello fuori terra è posto ad un piano rialzato, confina a nord con altro fabbricato identificato in N.C.E.U. al Fgl. [REDACTED] P.IIa [REDACTED], a sud con altro fabbricato identificato in N.C.E.U. al Fgl. [REDACTED] P.IIa [REDACTED], a est con area graffa alla P.IIa [REDACTED] e a ovest con cortile interno di pertinenza non esclusiva dell'abitazione oggetto di valutazione.

2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

[L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano nonché le caratteristiche delle zone confinanti]

Così come specificato nel "Verbale di conferimento incarico ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c." essendo il bene oggetto del compendio pignorato non divisibile in lotti distinti, lo stesso sarà descritto in un unico fascicolo, pertanto di seguito lo scrivente C.T.U. provvederà alla descrizione e valutazione dello stesso come **LOTTO UNICO**.

L'immobile è situato nel centro storico del comune di Francavilla Fontana (BR), in una posizione strategica poiché circondato da innumerevoli servizi di tipo commerciale e socioculturale. Infatti, non molto distante da esso, vi sono attività commerciali di vario genere quali, a titolo esemplificativo, supermercati, negozi, ristoranti nonché scuole, cinema, teatro, il tutto come può evincersi dalla mappa di inquadramento. **(All. 09)**



(Aerofotogrammetria – fonte Google Maps)

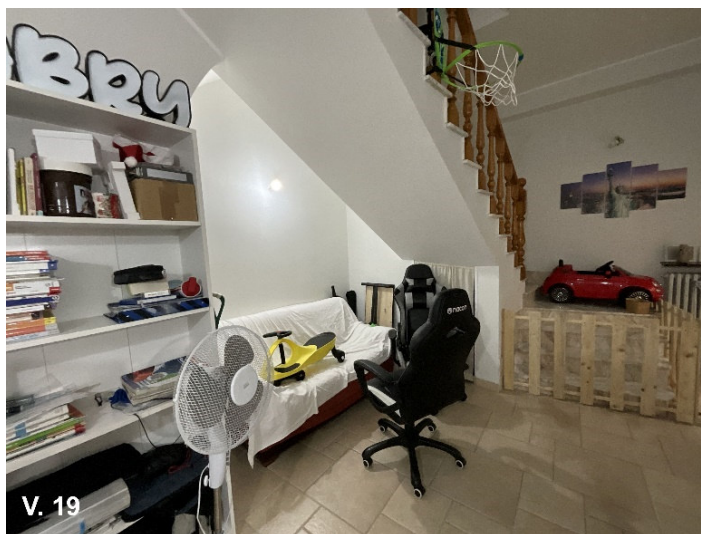
Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Urbanistica Comunale e con riferimento al PdF, detta area ricade in zona tipizzata come "Zona A – Area di particolare pregio ambientale da tutelare" e con riferimento al P.U.G ricade in "Contesti urbani storici da tutelare e valorizzare – CU1.1 Nucleo antico".

Le aree circostanti presentano le medesime caratteristiche dei beni del compendio pignorato, fabbricati storici generalmente caratterizzati da non più di due piani fuori terra, realizzati principalmente in materiale tufaceo e copertura piana con rivestimento in *chianche*¹, con destinazione abitativa al piano primo e/o deposito/garage e commerciale al piano terra.

L'accesso principale all'abitazione è posto in via Municipio al civico n. 5/A, mentre quello secondario è situato in via Arco Formosi n. 1. Entrambi conducono in un ampio cortile di pertinenza non esclusiva in quanto comune ad altre unità abitative. L'accesso principale è caratterizzato dalla presenza di un cancello in ferro a doppia anta con elementi verticali che consentono di poter guardare oltre lo stesso, mentre quello secondario è anch'esso in ferro ma verniciato e caratterizzato da un pannello ad anta singola.

¹ Rivestimento in *chianche*: antichissima tipologia di pavimentazione realizzata in pietra calcarea pugliese durissima.

La pavimentazione è la medesima del resto dell'abitazione e tutte le superfici verticali incluso l'intradosso del solaio e del sottoscala sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.



(vista area relax)

L'illuminazione e l'areazione naturale avvengono tramite una portafinestra del tipo a doppia anta battente in legno laccato di colore bianco e vetro singolo trasparente mentre l'illuminazione artificiale è garantita da una lampadina a libera installazione. L'infixo è dotato di avvolgibile in materiale plastico e relativo cassonetto, e gode di affaccio diretto sul pozzo luce. Il riscaldamento è garantito dalla presenza di un termosifone del tipo in ghisa ad elementi verticali tinteggiato di colore bianco.

L'accesso al ripostiglio è consentito da una piccola porta in materiale plastico con apertura del tipo a soffietto di colore bianco. Esso ha una superficie pari a circa mq 1,58.

In corrispondenza di tale vano è stata realizzata un'ampia nicchia all'interno della quale oggi è ospitato un salotto.

Vano scala

La scala a doppia rampa è completamente rivestita in lastre di marmo venato e a protezione da eventuali cadute accidentali è stato installato un passamano in legno. Anche il vano scala è caratterizzato da pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco. L'illuminazione e l'areazione naturale avviene per via indiretta dalla porta finestra dell'area *relax* mentre l'illuminazione artificiale è garantita da una lampadina a libera installazione posta nei pressi del pianerottolo di arrivo al piano primo.



(vista vano scala)

Superate le scale si giunge alla zona notte il cui accesso avviene tramite una porta in legno di colore bianco impreziosita da cornici in legno a simulare l'effetto bugnato.

Zona notte

Corridoio

Tale ambiente si sviluppa per una superficie utile pari a circa mq 10,16 ed un'altezza interna pari a circa ml 3,00 con un solaio del tipo piano. Esso rappresenta uno spazio di distribuzione tra le due camere da letto, il bagno e l'accesso alla terrazza.

Anche questa porzione di abitazione si caratterizza per avere una pavimentazione del tipo pietra leccese, il battiscopa del medesimo materiale e le pareti verticali e l'intradosso del solaio intonacate e tinteggiate di colore bianco.



(vista corridoio)

L'illuminazione e l'aerazione naturale avvengono tramite la porta di accesso all'area esterna, una porta finestra a doppia anta in legno laccato bianco e porzione di vetro trasparente. Ogni anta è dotata di scuretto interno anch'esso in legno laccato bianco. L'illuminazione artificiale invece è garantita da due applique poste sulla parete divisoria interna.

Anche questo vano è dotato di termosifone del tipo in ghisa ad elementi verticali di colore bianco.

Camera singola

La prima stanza che si incontra sul lato sinistro accedendo dal vano scale è la camera da letto singola. Essa ha una superficie utile pari a circa mq 8,28 ed un'altezza pari a circa ml 3,00.



(vista camera singola)

La pavimentazione è la medesima del resto dell'abitazione ma le pareti seppur intonacate sono state tinteggiate di colore azzurro ad eccezione dell'intradosso del solaio che è di colore bianco. L'illuminazione e l'aerazione naturale provengono da una finestra a doppia anta che ha affaccio diretto sul pozzo luce, caratterizzata da una struttura in legno laccato di colore bianco e vetro singolo. Essa è dotata inoltre di avvolgibile in materiale plastico e relativo cassonetto. L'illuminazione artificiale invece è garantita da un sistema che integra la ventilazione dall'alto con una lampada a soffitto. Si rileva inoltre la presenza di termosifone del tipo in ghisa ad elementi verticali di colore bianco per il riscaldamento nei mesi invernali e di condizionatore per il raffrescamento nei mesi estivi. Il primo posto sotto la finestra mentre il secondo in corrispondenza della porta d'ingresso alla camera da letto.

WC

Il bagno si estende per una superficie utile pari a circa mq 5,04 ed un'altezza interna pari a circa ml 3,00 con un solaio anch'esso piano. L'accesso è consentito da una porta in legno laccato di colore bianco impreziosita da sottili cornici a simulare l'effetto bugnato. La pavimentazione è del tipo pietra leccese con mattonelle di forma regolare che proseguono a rivestire anche le pareti verticali sino ad un'altezza pari a circa ml 2,20, il tutto impreziosito da due fasce decorative del tipo mosaico che corrono lungo tutto il perimetro del vano bagno. La porzione di piastrelle poste

in corrispondenza del box doccia sono del tipo mosaico. La restante parte di muratura incluso l'intradosso del solaio è intonacata e tinteggiata di colore bianco. L'illuminazione e l'areazione naturale avvengono per il tramite di una finestra in legno laccato di colore bianco a doppia anta battente e vetro singolo, mentre l'illuminazione artificiale è garantita da una *applique*. La finestra è inoltre dotata di avvolgibile in materiale plastico e relativo cassetto e gode di affaccio diretto sul pozzo luce.



(vista WC)

Il bagno è dotato di box doccia con piatto in ceramica bianca del tipo angolare, di un lavandino ad incasso ricavato all'interno di un mobile in legno sospeso anch'esso in ceramica di colore bianco, di un vaso con cassetta interna e un bidet, anche quest'ultimi in ceramica di colore bianco del tipo sospeso.

Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria con finitura cromata. Si rileva inoltre, la presenza, in corrispondenza del bidet, di uno scaldasalviette in acciaio con tubi radianti orizzontali verniciati di colore bianco.

Camera matrimoniale

La seconda camera da letto è del tipo matrimoniale con una superficie utile pari a circa mq 16,96 ed un'altezza interna pari a circa ml 3,00 con solaio piano.



(vista camera da letto matrimoniale)

La pavimentazione, in coerenza stilistica con il resto dell'abitazione, è la medesima e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco incluso l'intradosso del solaio. L'illuminazione e l'areazione naturale provengono da una finestra a doppia anta che ha affaccio diretto sulla terrazza esterna, caratterizzata da una struttura in legno laccato di colore bianco e vetro singolo. Ogni anta è dotata di scuretti interni in legno laccato di colore bianco. L'illuminazione artificiale invece è garantita da una lampadina a libera installazione posta al centro del soffitto. Si rileva inoltre la presenza di termosifone del tipo in ghisa ad elementi verticali di colore bianco per il riscaldamento nei mesi invernali e di condizionatore per il raffrescamento nei mesi estivi. Il primo posto sotto la finestra mentre il secondo installato sul lato destro della stessa.

Terrazza

Dal corridoio, superando alcuni gradini in marmo, è possibile raggiungere la terrazza esterna, un'area fruibile la cui superficie utile è pari a circa mq 15,32. La pavimentazione è la medesima del resto dell'abitazione ed è presente un parapetto del tipo misto; una parte in muratura, molto probabilmente la vecchia linea di carico sulla quale è stato installato un parapetto vero e proprio in ferro del tipo ad elementi verticali. Inoltre, sulla facciata principale in corrispondenza della finestra della camera matrimoniale e della porta d'ingresso, di recente installazione sono le due pensiline in policarbonato a protezione delle stesse dalle intemperie.



(vista terrazza)

Sul lato sinistro della terrazza si sviluppa una scala in c.l.s. armato che conduce al lastrico solare.

Lastrico solare

Ultimo livello dell'abitazione oggetto di valutazione è il lastrico solare caratterizzato da un rivestimento in basole di Cursi invecchiate dal tempo. Oltre alla copertura del pozzo luce ampiamente descritta in precedenza è possibile rilevare la presenza di 2 unità esterne collegate ai rispettivi condizionatori delle camere da letto ed una riserva idrica contenuta in un serbatoio zincato dotata di sistema di autoclave per l'erogazione dell'acqua alla giusta pressione anche ai piani superiori dell'abitazione.



(vista terrazza)

Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo, NON sono presenti fenomeni di umidità o infiltrazioni d'acqua ad eccezione di lievi aloni presenti sul soffitto della camera matrimoniale localizzati puntualmente lungo il muro perimetrale. Tale fenomeno è attribuibile ad una mancata pulizia ed impermeabilizzazione periodica delle chianche che ricoprono il solaio di copertura.

La dotazione impiantistica di detta abitazione è la seguente:

- **Impianto elettrico:** l'impianto è del tipo sottotraccia e i *frutti elettrici*² sono in materiale plastico;
- **Impianto TV:** l'abitazione è dotata di impianto TV e l'antenna dedicata è installata sul lastrico solare;
- **Impianto idrico e fognante:** l'immobile è dotato di allaccio alla rete pubblica e riserva idrica in serbatoio posto sul lastrico solare.
- **Impianto di riscaldamento e raffrescamento:** L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento. In fase di sopralluogo si è potuta constatare la presenza di caldaia a metano posta nel pozzo luce e dei terminali del tipo termosifone installati in ogni ambiente della casa.

Si è rilevata inoltre la presenza di condizionatori necessari per il raffrescamento nei mesi estivi, così come puntualmente descritto in narrativa.

- **Barriere architettoniche:** il primo livello dell'abitazione è posto ad un piano rialzato mentre la zona notte è al piano primo. Tale circostanza non rende l'immobile di facile utilizzo per un portatore di handicap. Un eventuale adeguamento dello stesso ad una persona disabile, seppur possibile, risulterebbe onerosa. Anche i bagni, date le ampie dimensioni che li caratterizzano, potrebbero all'occorrenza essere adeguati alle esigenze di un portatore di handicap e alle normative di settore.

3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

[L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.]

Il bene appartenente al Lotto Unico oggetto della presente relazione peritale, nella reale consistenza in cui è stato pignorato, è identificato come segue:

- **LOTTO UNICO:** Comune (D761) Francavilla Fontana (BR) censito in N.C.E.U. al **Fgl. 214 P.IIIa 386 Sub. 6**, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico,

² I frutti elettrici sono gli elementi quali interruttori, prese e pulsanti, che vengono installati sul telaio che a sua volta è installato sulla scatola portafrutto tramite delle viti.

via Municipio n. 5/A (ovvero via Arco Formosi n. 1), Piano T-1, di piena
[REDACTED]

Al fine di meglio identificare catastalmente il bene oggetto di pignoramento, vengono allegata alla seguente perizia la visura **aggiornata e storica**, nonché la **planimetria catastale e lo stralcio di mappa**.

(All. n. 11 - Ispezioni catastali) 11a - visura catastale aggiornata **n. T235305/2024 del 05/06/2024**; **11b** - visura catastale storica **n. T235896/2024 del 05/06/2024**; **11c** - visura planimetrica **n. T241830 del 05/06/2024**; **11d** - stralcio di mappa **n. T237406/2024**).

Nel ricostruire la storia catastale dei beni oggetto di pignoramento, in risposta al presente quesito si è provveduto ad estrarre copia di visura storica dai competenti uffici dell'Agenda delle Entrate.

Storia catastale:

Dalla visura storica allegata, in data **11/05/1976**, risulta esser stata presentata pratica n. 203/1976 in atti dal 17/04/1989, pratica di FRAZIONAMENTO (SU MOD. 98). In tale data l'immobile risultava identificato al Fgl. 214 P.IIIa 386 Sub. 6, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani.

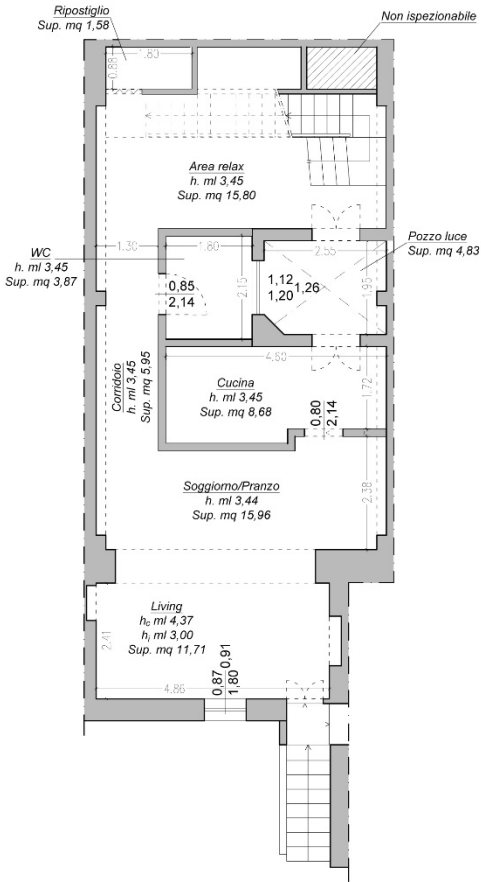
Successivamente in data **14/03/1981** con pratica n. BR0115124, in atti dal 19/10/2005 veniva presentata pratica di AMPLIAMENTO-PREALLINEAMENTO (n. 32.1/1981).

In data **21/10/2005** con Pratica n. BR0116485 veniva presentata VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17987.1/2005), circostanza in cui si registra il passaggio dell'immobile a Categoria A/3, Classe 3 e Consistenza 6,5 vani.

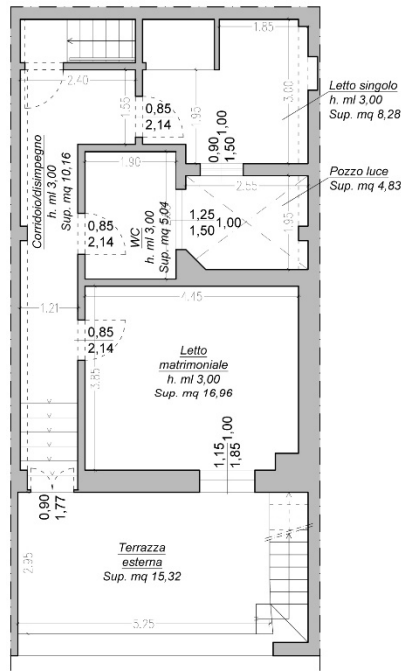
Per quanto riguarda le **difformità formali**, dalla verifica della documentazione è emerso che i dati catastali così come riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati contenuti agli atti del catasto, alla data del pignoramento, come può evincersi dalla visura catastale aggiornata allegata alla presente relazione ad eccezione della numerazione civica che nel tempo è passata dal solo n. 5 al n. 5/A attuale (**All. n.11a**).

In merito alle **difformità sostanziali** tra stato reale dei luoghi e situazione riportata nella planimetria catastale, lo scrivente specifica quanto segue.

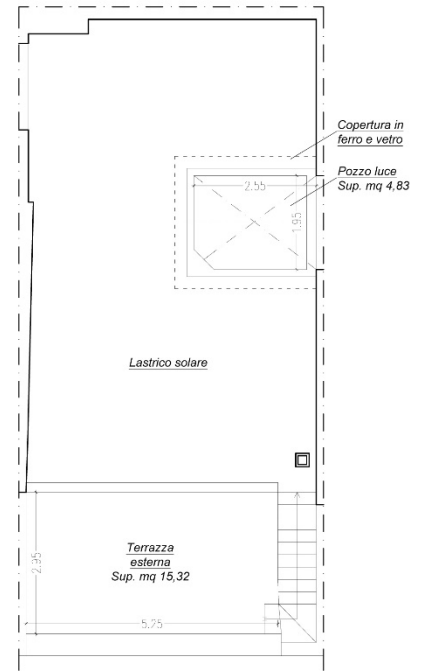
Di seguito, sovrapposizione planimetrica Stato di Fatto / Catasto, allegata alla presente relazione. (**All. n. 13 Tav. 5**)



Pianta piano rialzato



Pianta piano primo

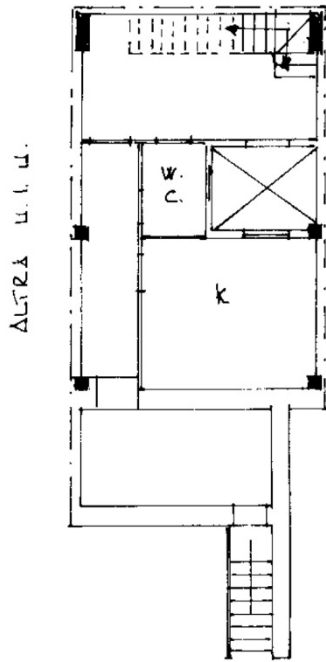


Pianta piano lastrico solare



PIANO TERRA h: 3.50

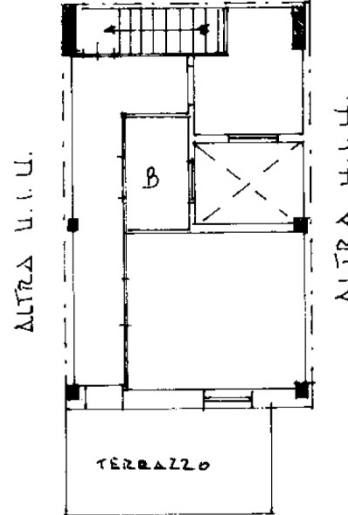
ALTRA U.I.U.



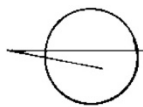
VIA ARCO FORMOSI

PIANO 1° - h: 3.00

ALTRA U.I.U.



VIA ARCO FORMOSI



(Stralcio planimetria catastale)

Dalla sovrapposizione planimetrica tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato in catasto si evincono evidenti difformità.

In sede di sopralluogo tecnico si è potuto constatare che l'immobile pur coerente nella volumetria e nell'impostazione generale mostra evidenti difformità nella distribuzione degli spazi interni di seguito elencati.

Piano rialzato:

- Nella planimetria catastale non è riportata la finestra che dal piano rialzato affaccia sul cortile interno;
- L'ingresso all'abitazione risulta differente dallo stato di fatto;
- In planimetria catastale non sono ripostate le nicchie del *living*;
- La disposizione della cucina non rispecchia lo stato dei luoghi in quanto è stata demolita una muratura portante al fine di ampliare l'area living pranzo e di conseguenza è stata realizzata nuova tramezzatura per ricavare l'attuale cucina;
- L'accesso al WC, allo stato di fatto, è unico e avviene dal corridoio;
- Nella porzione più interna del fabbricato è stata avanzata la realizzazione della scala ed è stato realizzato un ripostiglio con ampia nicchia adiacente, il tutto in difformità rispetto a quanto riportato in catasto;
- Anche la stessa scala non rispecchia quanto rappresentato nelle planimetrie catastali; i primi gradini della rampa sono paralleli a quelli principali e non perpendicolari;
- L'accesso che dal corridoio porta all'area relax avviene liberamente. Infatti, non è presente allo stato di fatto alcun tramezzo e relativa porta di separazione;

Piano primo:

Al piano primo invece le difformità sono di lieve entità.

- La muratura che separa il corridoio dalla camera singola risulta nella realtà più arretrata rispetto a quanto riportato in catasto;
- Non sono stati rappresentati i gradini che dal corridoio conducono alla terrazza esterna posta ad una quota differente rispetto al piano di calpestio dell'abitazione;
- La stessa terrazza esterna risulta di dimensioni differenti; in particolar modo la porzione mancante ad oggi è occupata da una scala che conduce al lastrico solare.

Infine, con riferimento alle altezze interne, si evidenzia una lieve difformità al piano rialzato tra ciò che è riportato in planimetria catastale e quanto accertato in sede di sopralluogo. Dalla documentazione estratta, l'altezza interna del piano rialzato sarebbe dovuta essere pari a ml 3,50 invece da sopralluogo effettuato essa è pari

a circa ml. 3,45. Per quel che riguarda invece l'altezza del piano primo è stata riscontrata congruità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Ebbene, con riferimento a quanto accertato in sede di sopralluogo tecnico, l'immobile risulta NON conforme a quanto dichiarato in N.C.E.U., di cui alla allegata planimetria catastale (**All. n. 11c**), pertanto si dovrà provvedere al suo aggiornamento, mediante nuovo accatastamento. Il tutto, a parere dello scrivente del costo complessivo a corpo di circa **€ 500,00** al lordo degli eventuali oneri fiscali, marche da bollo e diritti di segreteria, ecc..

4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEI LOTTI

[L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato – del seguente prospetto sintetico:]

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà, di **appartamento** ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR), alla via Municipio n. 5/A ovvero via Arco Formosi n. 1, piano T-1; è composto al piano terra da living, soggiorno/pranzo, cucina non abitabile, corridoio, bagno, area relax e pozzo luce. Al piano primo invece è presente un corridoio, che funge da disimpegno, due camere da letto, un bagno e un pozzo luce. È dotato inoltre di una terrazza esterna con affaccio su cortile di pertinenza non esclusiva ma in condivisione con altre unità abitative. Confina con altro fabbricato identificato in N.C.E.U. al Fgl. [REDACTED] P.IIa [REDACTED] a nord, con altro fabbricato identificato in N.C.E.U. al Fgl. [REDACTED] P.IIa [REDACTED] a sud, con area graffata alla P.IIa [REDACTED] a est e con cortile interno di pertinenza non esclusiva dell'abitazione oggetto di valutazione a ovest; è censito in N.C.E.U. al **Fgl. 214 - P.IIa 386 - Sub. 6** - Cat. A/3 – Abitazione di tipo economico; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla planimetria in atti. Vi è pratica edilizia per lavori di ristrutturazione n. 1641 Protocollo n. 15524 C.E.C. del 16/12/1976, cui non è conforme in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni. Tali differenze costituiscono vere e proprie difformità, pertanto a parere dell'esperto stimatore si potrebbe ottenere sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE: Euro 119.000,00

5. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

[L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento]

Con riferimento a quanto evincibile dalla certificazione notarile depositata agli atti della pendente procedura esecutiva, nonché dall'atto di acquisto e dall'atto di

donazione allegati alla presente relazione (**All. n. 07 - n. 08**), cui deve aggiungersi il controllo incrociato eseguito dallo scrivente CTU, la ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene oggetto del compendio pignorato è la seguente:

- in data 11/05/1976 risultava pro [REDACTED], con atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] numero di repertorio 113081, procedeva a donare in fav [REDACTED]

porzione della sua casa di abitazione in Francavilla Fontana alla via Arco Formosi, con accesso dalla via Municipio n. 5/A, a piano rialzato, porzione staccata a Nord dell'intera abitazione e comprende due vani con la comunione della scaletta di accesso in via Arco Formosi e col diritto d'ingresso dalla via Municipio;...".

- in data 21/02/2006 in virtù di atto di compravendita per Pubblico Ufficiale [REDACTED], Rep. n. 80215 – Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2006 Reparto PI di Brindisi in atti dal 28/02/2006 il suddetto immobile veniva acquistato da [REDACTED] [REDACTED] quota di 1/1 di piena [REDACTED] aveva di essere di stato civile nubile.

6. VERIFICARE LA REGOLARITA' DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

[Provveda il perito alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio]

Da un esame puramente visivo effettuato in sede di sopralluogo, dall'analisi del sistema e della tecnologia costruttiva e dai materiali utilizzati oltre che dal loro stato di invecchiamento, si evince che siamo in presenza di un "fabbricato storico" edificato in periodo antecedente il 1942, nel centro storico del Comune di Francavilla Fontana, del quale però risulta difficile, ad oggi, specificare con esattezza la data di costruzione, né è pervenuta al sottoscritto, da parte della proprietaria, documentazione in merito. Da indagini documentali effettuate presso gli archivi del Comune è emersa una pratica di ristrutturazione presentata da [REDACTED] precedente proprietario con la quale lo stesso chiedeva autorizzazione per "*lavori di ristrutturazione e modifica all'immobile a piano rialzato e abitazione al primo piano*", **Pratica n. 1641 e Protocollo n. 15524 del 16/12/1976.**

In sede di sopralluogo l'attuale occupante S [REDACTED] riva allo scrivente CTU che [REDACTED] ssivamente all'acquisto dell'immobile, aveva

effettuato dei lavori di ristrutturazione di cui però non è stato trovato alcun titolo abilitativo.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/07/2024 e dalla sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie estratte dagli archivi comunali risulta che l'immobile oggetto di valutazione pur rispettando l'impianto iniziale è integralmente difforme sia nelle dimensioni interne sia nella distribuzione degli spazi interni.

Di seguito si riportano in modo più dettagliato alcune difformità:

Piano rialzato:

- Il vano che in planimetria viene indicato come ingresso non risulta chiaro se fosse adibito ad uso veranda/porticato o ad uso abitativo;
- In planimetria non è riportata la finestra che dal piano rialzato affaccia sul cortile interno;
- L'ingresso all'abitazione risulta differente dallo stato di fatto;
- In planimetria non sono ripostate le nicchie del *living*;
- La disposizione e le dimensioni della cucina non rispecchiano lo stato dei luoghi, in quanto è stata demolita una muratura portante al fine di ampliare l'area *living/pranzo* e di conseguenza è stata realizzata nuova tramezzatura per ricavare l'attuale cucina;
- Le dimensioni interne del bagno nonché del pozzo luce risultano difformi rispetto allo stato di fatto. Nello stato di fatto risultano ridotte rispetto a quanto riportato in planimetria;
- Le dimensioni del corridoio non sono conformi allo stato di fatto;
- L'accesso al WC risulta decentrato rispetto a quanto riportato in planimetria;
- Nella porzione più interna del fabbricato, la realizzazione della scala è stata avanzata ed è stato realizzato un ripostiglio con ampia nicchia adiacente, il tutto in difformità rispetto a quanto riportato in planimetria;
- La finestra (androne scala), che affaccia sul pozzo luce, ad oggi risulta essere una porta finestra;
- Anche la stessa scala non rispecchia quanto rappresentato nelle planimetrie catastali; i primi gradini della rampa sono paralleli a quelli principali e non perpendicolari;
- L'accesso che dal corridoio porta all'area relax avviene liberamente. Infatti, non è presente allo stato di fatto alcun tramezzo con relativa porta di separazione;
- Disallineamenti delle quote interne dei vani;

Piano primo:

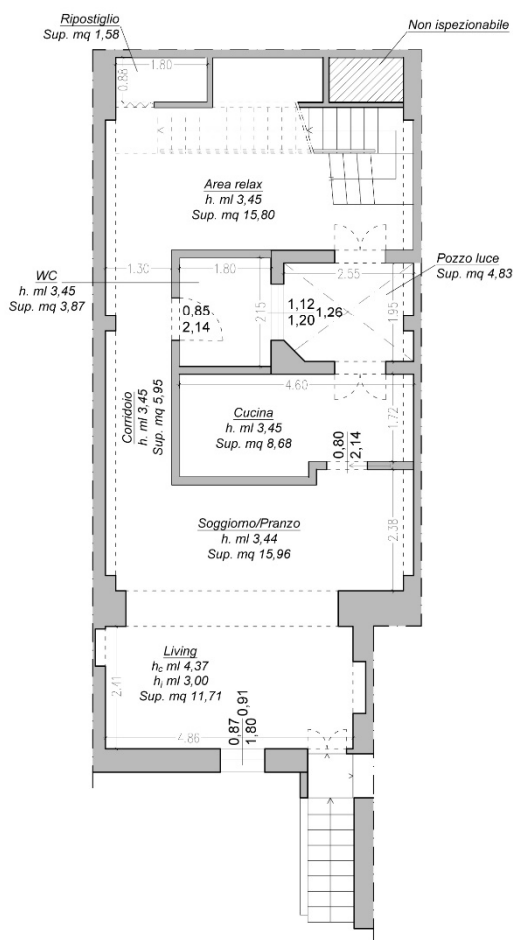
Al piano primo invece le difformità sono di lieve entità.

- Quanto rappresentato in planimetria, come “ingresso”, nella realtà corrisponde: una parte a corridoio/disimpegno e una parte a camera da letto singola;
- La muratura che separa, in planimetria, il corridoio dall’ingresso, NON è presente nello stato di fatto;
- Le dimensioni interne del bagno nonché del pozzo luce risultano difformi rispetto allo stato di fatto. Nello stato di fatto risultano ridotte rispetto a quanto riportato in planimetria;
- Non sono stati riportati i gradini che dal corridoio conducono alla terrazza esterna posta ad una quota differente rispetto al piano di calpestio dell’abitazione;
- La stessa terrazza esterna risulta di dimensioni ridotte. In particolar modo la porzione mancante ad oggi è occupata da una scala che conduce al lastrico solare.

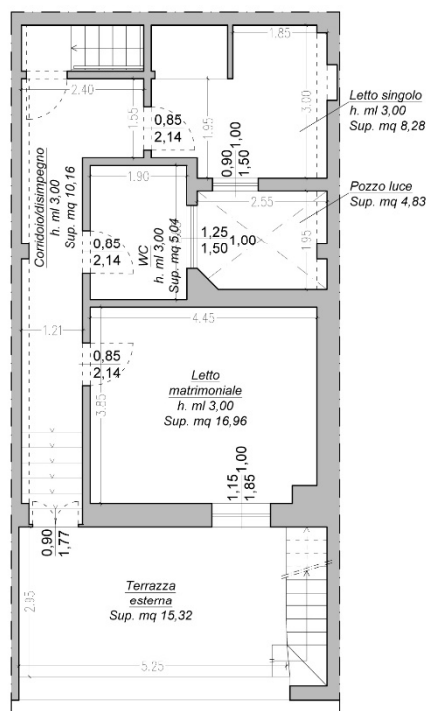
Lastrico solare:

- L’accesso al lastrico solare non avviene così come rappresentata in planimetria, ma dalla scala proveniente dal terrazzo sottostante.

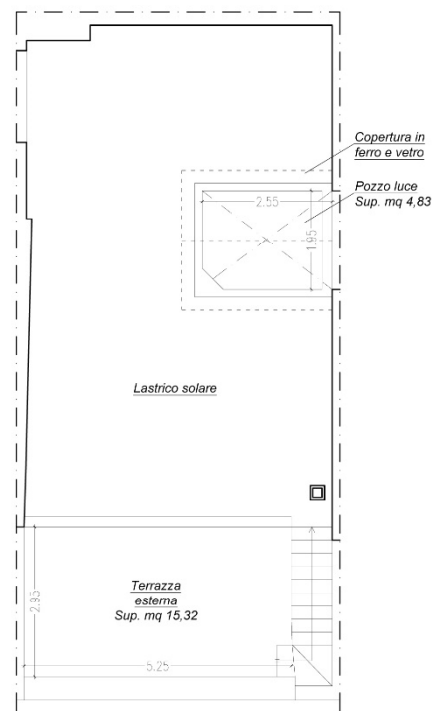
Infine, con riferimento alle altezze interne, si evidenzia una lieve difformità al piano rialzato tra ciò che è riportato in planimetria e quanto accertato in sede di sopralluogo. Dalla documentazione estratta, l'altezza interna del piano rialzato sarebbe dovuta essere pari a ml 3,50 invece da sopralluogo effettuato essa è pari a circa ml. 3,45. Per quel che riguarda invece l'altezza del piano primo è stata riscontrata congruità tra lo stato dei luoghi e la planimetria.



Pianta piano rialzato



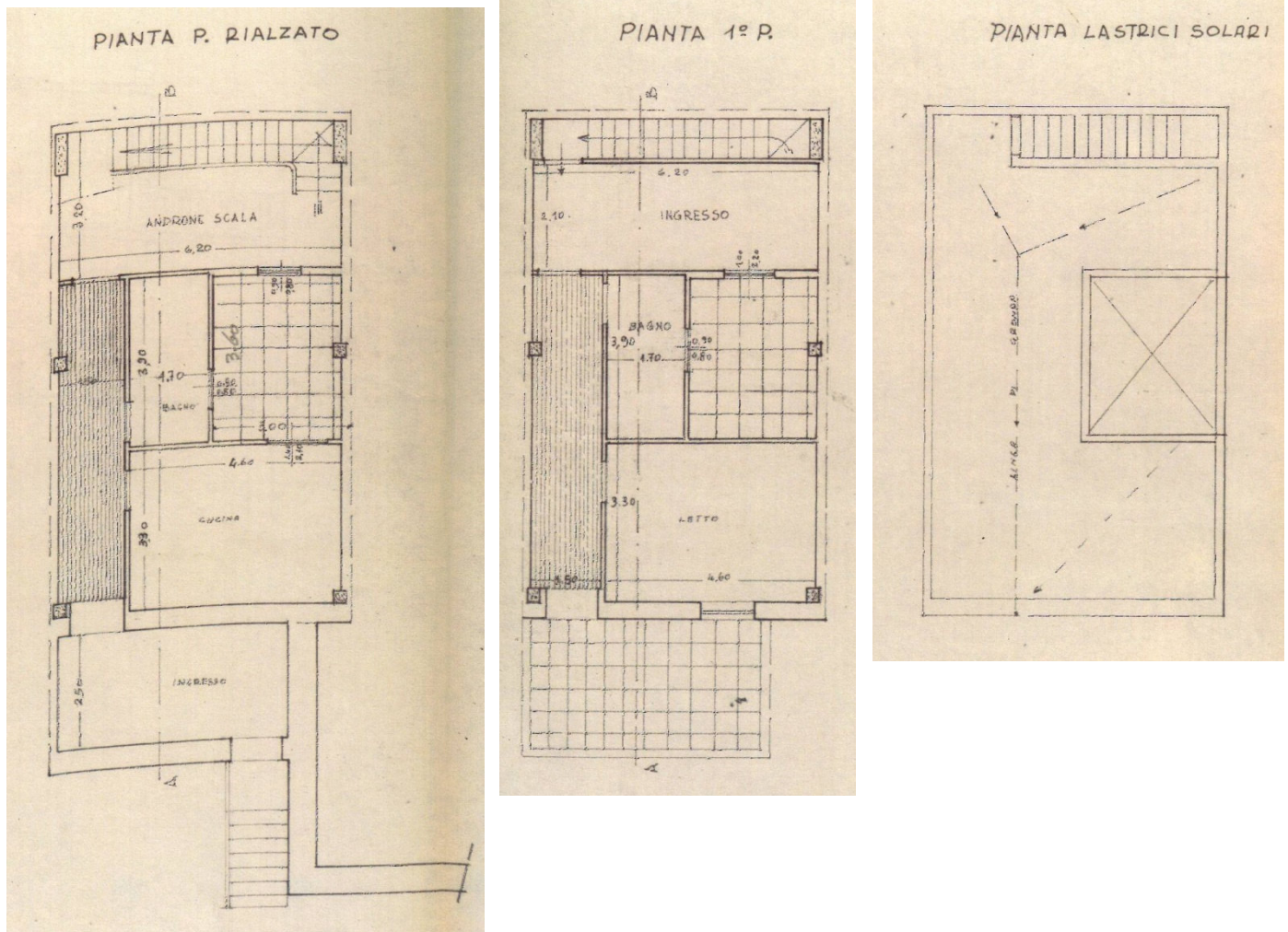
Pianta piano primo



Pianta piano lastrico solare



(Planimetria Stato di Fatto)



(Stralcio planimetrie Pratica n. 1641 Protocollo n. 15524 del 16/12/1976)

Ebbene, con riferimento a quanto accertato in sede di sopralluogo tecnico, l'immobile risulta NON conforme a quanto riportato nella documentazione urbanistica (**All. n. 16**).

Non disponendo di altra documentazione il sottoscritto ritiene di poter considerare abusive tutte le difformità sopra riscontrate rispetto alla planimetria.

Risulta inoltre assente la dichiarazione di agibilità, mentre è presente una vecchia dichiarazione con la quale si comunicava che la documentazione strutturale era stata inoltrata all'Ufficio del Genio Civile. Data l'entità delle difformità riscontrate si ritiene di non poter tenere presente di tale documentazione e pertanto si ritiene l'immobile, nelle attuali condizioni, sprovvisto di verifiche statiche.

Pertanto, al fine di sanare detti abusivismi, sarà necessario presentare una pratica di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001, con un costo approssimativo di € 1600,00 di spese tecniche (cui dovranno aggiungersi €

1.000,00 di sanzione), per un totale di **€ 2.600,00** oltre oneri e bolli. Tale cifra sarà decurtata dal prezzo finale di stima.

Inoltre, date le modifiche apportate e quanto nel corso degli anni realizzato, si ribadisce, di cui non risulta essere stato presentato alcun titolo abilitativo, sarà necessario provvedere a inoltrare nuova agibilità nonché verifica di idoneità statica, per un costo approssimativo di € 600,00 per la verifica di idoneità statica ed € 600,00 per agibilità. Sarà necessario inoltre procedere, tramite strumentazione tecnica certificata, alla verifica di tutti gli impianti presenti nell'abitazione e valutare le eventuali opere di adeguamento degli stessi alla normativa vigente. A seguito di tale operazione dovranno essere rilasciate tutte le certificazioni di conformità impiantistica al costo totale di € 700,00 nonché produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) al costo di € 200,00. Il tutto per un totale di **€ 2.100,00** oltre oneri e bolli, che, come i precedenti, saranno detratti dal prezzo finale di stima.

7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

[L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi].

Il bene oggetto del compendio pignorato risulta di piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] e di sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile è occupato da soggetti terzi in forza di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale alla ex moglie del debitore [REDACTED] mobile è inoltre abitato dai figli della s [REDACTED] ci anni [REDACTED] [REDACTED] nno oltre [REDACTED] te della Sig.ra [REDACTED]

In allegato si provvede a trasmettere sentenza di divorzio. (**All. n. 22**)

Avendo l'attuale occupante ottenuto il divorzio con le relative condizioni che prevedono l'assegnazione della casa oggetto di pignoramento alla Sig.ra [REDACTED] in data 30/06/2022 ma non avendo mai proceduto alla trascrizione dello stesso, il titolo non è opponibile alla procedura.

8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

[L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene]

Con riferimento al bene di cui al LOTTO UNICO:

- **Comune (D761) Francavilla Fontana (BR) censito in N.C.E.U. al Fgl. 214 P.IIa 386 Sub. 6, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, via Municipio n. 5/A (ovvero via Arco Formosi n. 1), Piano T-1, di piena proprietà per 1/1 del Sig [REDACTED]**

Dall'esame della documentazione nonché a seguito delle opportune ricerche svolte dallo scrivente, non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Non pendono procedimenti giudiziari civili relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici né atti impositivi di servitù.

Si ribadisce altresì che detto immobile è indipendente, e pertanto non soggetto ad alcun regolamento e onere condominiale.

8.a. Oneri e Vincoli 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;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc).*
- *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo.*

Con riferimento al bene immobile di cui al LOTTO UNICO, dall'esame di tutta la documentazione in atti nonché da quella prodotta dalla [REDACTED], ex moglie del debitore esecutato, che abita l'immobile oggetto di perizia unitamente alla prole, è emerso che la stessa risulta assegnataria dell'immobile de qua, identificato quale casa coniugale, e ciò in virtù di sentenza n. 1088/2022 pubblicata il 11/07/2022, emessa dal Collegio della Sez. Civile del Tribunale di Brindisi, nell'ambito del giudizio di cessazione degli effetti civili del matrimonio, iscritto al n. 827/2022 r.g.. Sentenza la cui copia estratta dal fascicolo telematico e consegnata al sottoscritto dalla parte interessata, viene allegata alla presente relazione. (**All. n.22**). Al netto di detto provvedimento giudiziale, non risultano altri pesi, domande e trascrizioni di cui al presente quesito.

8.b. Oneri e Vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

- *Iscrizioni ipotecarie*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Difformità urbanistico – edilizia (Con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- *difformità catastali (Con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)*

Con riferimento al bene immobile oggetto del compendio pignorato dalla consultazione della certificazione notarile depositata agli atti della presente procedura esecutiva, nonché a seguito di ispezione ipotecaria eseguita da questo C.T.U. (**All. n. 12**) si sono riscontrate le seguenti trascrizioni sul bene oggetto del compendio pignorato:

- **COMPRAVENDITA** del 27/02/2006 – Registro Particolare 3001 – Registro Generale 4328 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 80215/23027 del 21/02/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **IPOTECA VOLONTARIA** – Iscrizione del 27/02/2006 – Registro Particolare 574 Registro Generale 4329 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 80126/23028 del 21/02/2006; Ipoteca derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Annotazione n. 2568 del 22/10/2010 (SURROGA ai sensi dell’art. 8 della L. 40/2007)
- **TRASCRIZIONE** del 23/04/2024 – Registro Particolare 6694 Registro Generale 7955 - Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI – Repertorio 1055 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

All’esito delle opportune verifiche, si precisa che il bene oggetto della pendente procedura NON ricade su suolo demaniale.

10. VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene oggetto del presente Lotto Unico risulta di piena proprietà per la quota di

[REDACTED]

[REDACTED] Rep. n. 80215 del 21/02/2006.

L'abitazione, nella sua interezza, risulta abitata dalla ex moglie del Sig. [REDACTED] e rispettiva famiglia in forza di provvedimento di assegnazione della stessa, il tutto come già specificato al quesito n. 7 e non sussistono allo stato pesi o oneri di altro tipo gravanti sul fabbricato.

11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene di cui al presente lotto unico oggetto di perizia, nonché all'esito del sopralluogo tecnico effettuato in data 30/07/2024, si può affermare che l'unità immobiliare pignorata non si configura nella tipologia di immobile di tipo condominiale e che pertanto non vi sono spese condominiali di gestione e/o manutenzione né spese condominiali straordinarie correnti o già scadute.

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

[L'esperto deve indicare la valutazione complessiva dei beni costituenti il lotto di vendita indicando distintamente i criteri di stima utilizzati. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati]

Dopo aver effettuato la descrizione del bene oggetto del compendio pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore di stima degli stessi, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Ebbene, al fine di poter rispondere al quesito è indispensabile stabilire preventivamente il valore venale del bene interessato, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

I procedimenti di stima che si adottano in estimo, sono sostanzialmente due:

- 1) Stima sintetica o comparativa;
- 2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nelle adiacenze, dei quali si è a conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

L'applicazione di questo secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo; poiché allo

stato non sussistono tali condizioni, questo metodo non verrà preso in considerazione in questa relazione estimativa.

Sulla base di quanto sin ora esposto, questo CTU procederà nell'applicazione del metodo, c.d. della COMPARAZIONE in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione, del grado di finiture e della piena o parziale disponibilità.

L'immobile oggetto di questa perizia appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il metodo di stima per confronto diretto o comparativa, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse e zone limitrofe si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed

in particolare esistono altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale del bene di cui alla presente relazione di perizia.

Comune: (D761) Francavilla Fontana (BR):

1) Foglio 214 - Particella 386 - Subalterno 6 - Categoria: A/3 – via Municipio n. 5/A (ovvero via Arco Formosi n. 1).

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Vetustà:** il fabbricato è stato realizzato prima del 1942 e nel 1977 è stato oggetto di opere di ristrutturazione (Nulla osta per esecuzione lavori edili **Pratica n. 1641 Protocollo n. 15524 del 16/12/1976**). In sede di sopralluogo l'attuale occupante dichiara allo scrivente CTU che, successivamente alla compravendita, sono stati fatti ulteriori lavori di ristrutturazione dall'odierno deb [REDACTED] però non si è rinvenuta traccia di eventuale autorizzazione urbanistica;
- **Stato di conservazione generale:** Ottimo;
- **Ubicazione e tipizzazione urbanistica:** con riferimento al P.d.F., detta area ricade in zona tipizzata come "Zona A – Area di particolare pregio ambientale da tutelare" e con riferimento al P.U.G ricade in "Contesti urbani storici da tutelare e valorizzare – CU1.1 Nucleo antico";
- **Finiture:** l'abitazione presenta finiture di buona qualità ed in buono stato generale di conservazione ad eccezione degli infissi che, pur anch'essi godendo di buono stato di conservazione, sono in legno verniciato e vetro singolo, tipologia oramai vetusta;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione è dotata di tutti i servizi minimi necessari all'abitabilità della casa;
- **Barriere architettoniche:** sono presenti barriere architettoniche dovute al fatto che l'abitazione si sviluppa su più livelli, raggiungibile solo per mezzo di scale o semplici gradini.

Per quanto attiene l'analisi a carattere tecnico-economico del bene è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari locali e on-line) (**All. n.**

18) alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni medesimi di cui si è già detto in modo esaustivo.

Inoltre, al fine di meglio individuare il valore venale unitario più in linea rispetto al bene oggetto di stima, si è proceduto anche alla consultazione dei Valori OMI (Agenzia delle Entrate) (**All. n. 17**) e dei Valori Immobiliari Dichiarati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Sister). Quest'ultimi valori riguardano immobili oggetto di compravendita dei quali vengono fornite le principali informazioni (p. es. zona, categoria catastale e superficie in mq).

Ciò detto dalla consultazione dei dati ricavati, è emerso che in tale zona con riferimento alla tipologia "Residenziale", per uno stato di conservazione Normale, il valore minimo è pari a 900,00 €/mq di superficie lorda, ed il valore massimo è pari a 1.150,00 €/mq di superficie lorda.

I valori (min e max) della banca dati OMI, con riferimento al documento allegato al provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007, dell'Agenzia del Territorio, sono stati elaborati in funzione dei parametri dipendenti dal livello di piano e del taglio di superficie dell'unità immobiliare. (**All. n. 19**)

Nel caso in questione, considerando che l'immobile ha superficie commerciale inferiore a 150 mq ed è posta al piano rialzato e primo, il valore normale unitario risulta pari a 984,38,00 €/mq. Non dovendo procedere alla conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, il valore appena individuato resta il medesimo.

Premesso e considerato quanto sopra puntualmente descritto, i materiali e le tecnologie adoperate, nonché l'ottimo stato di conservazione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene che il valore venale unitario più adeguato alle caratteristiche di tale immobile e che meglio descrive gli attuali prezzi del mercato immobiliare sia pari ad **€/mq 1.000,00**.

Dalla tabella che segue, si può dedurre la superficie commerciale cui assoggettare il valore unitario così trovato:

LOTTO UNICO

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda unità abitativa;	133,20	1,00	133,20
Porzione pari a 25,00 mq di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva;	25,00	0,30	7,50
Porzione eccedente i 25 mq di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva;	2,36	0,10	0,24
Porzione pari a 25,00 mq di lastricato solare, di pertinenza esclusiva;	25,00	0,15	3,75
Porzione eccedente i 25 mq di lastricato solare, di pertinenza esclusiva;	31,25	0,05	1,56
SUPERFICI TOTALI			146,25

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dall'allegato C del "D.P.R. 138/1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96" (**All. n.20**)

Il più probabile valore di stima dell'unità abitativa con annesse aree, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = € 1.000,00 \text{ €/mq} \times 146,25 = € 146.250,00$$

A questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima, come richiesto dal quesito n. 12, occorre applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore innanzi determinato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Inoltre, sarà da decurtare alla valutazione di stima l'importo presuntivo pari a complessivi **€ 5.200,00** (oltre eventuali oneri fiscali), così come meglio specificato ai quesiti nn. 3 e 6.

Il più probabile valore di stima del bene oggetto di perizia risulterà quindi pari a:

$$V = 0,85 \times € 146.250,00 - € 5.200,00 = € 119.112,50$$

Che si ritiene di poter arrotondare a

$$\mathbf{V = € 119.000,00}$$

(euro centodiciannovemila/00)

13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER UNA SOLA QUOTA.

Nel caso di specie, come già ampiamente specificato nel corso della redigenda perizia tecnica, l'immobile oggetto del compendio pignorato risulta per il diritto di piena [REDACTED] quota di 1/1; pertanto, lo scrivente non deve procedere ad alcuna divisione.

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come sin qui rilevato, il bene oggetto del compendio pignorato risulta per il diritto di piena proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] ente procedimento, risulta residente nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla via [REDACTED].

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato cronologico di residenza, il certificato di stato di famiglia e quello di stato civile nonché sentenza di divorzio.

Da tale documentazione è emerso che [REDACTED] sentenza n. 1088/2022 divorziata da [REDACTED] oggi risulta coniugato [REDACTED]

Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudicante per qualsivoglia chiarimento.

San Vito dei Normanni, 24/09/2024

**In fede
Il C.T.U.**

INDICE ALLEGATI

- All. n.01** - Modulo di controllo;
- All. n.02** - Copia convocazione inizio operazioni peritali del 18/06/2024 in uno a ricevuta per compiuta giacenza;
- All. n.03** - Verbale del 18/06/2024;
- All. n.04** - Copia convocazione inizio operazioni peritali del 11/07/2024 con Ufficiale Giudiziario in uno a ricevuta per compiuta giacenza;
- All. n.05** - Verbale del 11/07/2024;
- All. n.06** - Verbale del 30/07/2024;
- All. n.07** - Atto di compravendita del 21/02/2006, Rep. n. 80215;
- All. n.08** - Atto di donazione del 11/05/1976 n. Rep. 113081;
- All. n.09** - Mappa di inquadramento - Aerofotogrammetria;
- All. n.10** - Rilievo fotografico (**V.01 a V.42**);
- All. n.11** - Ispezioni catastali;
- All. n.11a** - Visura catastale aggiornata;
- All. n.11b** - Visura catastale storica;
- All. n.11c** - Visura planimetrica;
- All. n.11d** - Stralcio di mappa;
- All. n.12** - Ispezioni ipotecarie;
- All. n.13** - Sovrapposizione planimetria Stato di Fatto/Catastale (**Tav.5**);
- All. n.14** - Documentazione estratta dagli archivi del Comune di Francavilla Fontana - Settore Urbanistica;
- All. n.15** - Elaborati Grafici (**Tav.1** Aerofotogrammetria scala 1/4000; **Tav.2** aerofotogrammetria scala 1/1000; **Tav.3** Planimetria Stato di Fatto e punti di ripresa fotografica);
- All. n.16** - Sovrapposizione planimetria Stato di Fatto/Urbanistica (**Tav.4**);
- All. n.17** - Consultazioni Agenzia delle Entrate (OMI);
- All. n.18** - Valutazioni Agenzie immobiliari locali;
- All. n.19** - Provvedimento direttoriale Agenzia delle Entrate 2007/120811 del 27 luglio 2007;
- All. n.20** - Allegato C DPR 138/98;
- All. n.21** - Certificato di Residenza Storico, di Stato di Famiglia e di Stato Civile;
- All. n.22** - Sentenza di divorzio;
- All. n.23** - Attestazione di trasmissione alle parti di copia Perizia.