

TRIBUNALE DI BRINDISI

Ufficio Fallimenti

Procedura n° 31/2017 R.G.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO


Ill.mo Sig. Giudice del Fallimento Dott. Sales del Tribunale di Brindisi.

1. Premessa

Io sottoscritto Ing. Stefano Danilo MORCIANO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n° 758 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con studio in Brindisi alla via Ammiraglio Cagni civ. 36, fui nominato esperto in merito alla procedura di fallimento n° 31/2017 -



I beni che fanno parte del compendio sono di seguito riportati:

-  *Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73;*

✚ *Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56;*

✚ *Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92.*

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le attività di consulenza hanno previsto, oltre allo studio della documentazione allegata al fascicolo, ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brindisi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso gli uffici tecnici dei comuni di Mesagne e di San Giorgio Ionico, nonché i sopralluoghi necessari a definire la consistenza e lo stato degli immobili oggetto di pignoramento.

In data 29.01.2018, alle ore 15.30, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo alla presenza del Curatore Fallimentare, _____, che munita delle chiavi di accesso consentiva l'espletamento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili e la verifica della conformità urbanistica e catastale, di cui si dirà in seguito.

Le indagini sono proseguite presso:

- l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare incaricando lo Studio Ipotecario «Studio Omnia.» in Brindisi per le ricerche ipocatastali (**allegato 5**).
- l'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica del comune di Mesagne e di San Giorgio Ionico (**allegato 4**);
- l'Agenzia delle Entrate - Territorio per acquisire le visure e le planimetrie catastali (**allegati 2 e 3**);
- gli operatori immobiliari al fine di risalire ai dati recenti relativi ad operazioni di compravendita (**allegato 8**).

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

Quesito	Oggetto
Quesito 1a	Esatta individuazione dei beni facente parte della procedura

I beni oggetto di pignoramento sono gli immobili di seguito indicati:

1. *Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73;*
2. *Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56;*
3. *Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune*

censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.lla 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92.

Quesito	Oggetto
Quesito 1b	Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio....

- 1. Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73*

Sono state effettuate le indagini presso l'ufficio tecnico comunale di Mesagne, servizio urbanistica, richiedendo in copia degli elaborati tecnici e dei precedenti edilizi ad essi allegati relativi alla costruzione degli immobili in argomento (**allegato 4**); tanto al fine di verificare la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- Nulla osta Prat. 16979 del 30.01.1964 intestata
- Inizio dei lavori 07.08.1964;
- Fine lavori 14.06.1965;
- Certificato di fine lavori del 23.06.1965;

- Nulla osta Prat. 18340 del 28.11.1972 intestata a (sistemazione terrazzino interno);

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità:

- lieve diversa distribuzione degli spazi interni e leggera inesattezza nella quotatura (è stata realizzata muratura in cartongesso a mo' di divisione dell'approvato soggiorno in due vani).

Da colloqui effettuati con tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mesagne, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorre procedere a:

- al fine di regolarizzare la diversa distribuzione degli spai interni e le modifiche di prospetto su descritte, necessita di presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria (accertamento di conformità art. 36-37 T.U. 380/2001 e s.m.i);
- presentazione di Segnalazione certificata di agibilità

Le spese da sostenere ai fini della regolarizzazione sono:

- ❖ € 1.000,00 forfettario per le modifiche effettuate in assenza di autorizzazione;
- ❖ € 130,00 diritti di segreteria per accertamento di conformità;
- ❖ € 39,00 (3 marche da bollo da 16,00);
- ❖ € 51,00 diritti di segreteria S.C.A.;
- ❖ Onorario per i professionista € 2.500,00 + I.V.A. e cassa.

2. *Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56.*

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita in copia

(**allegato 4**) è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- Licenza di Costruzione del 30.04.1979 N° 8139;
- Variante Pratica edilizia N° 3421 intestata a [REDACTED]
- Parere favorevole C.E.C. del 01.03.1984 di ristrutturazione e cambio d'uso;
- Concessione edilizia del 07.04.1984;
- Permesso d'uso del 08.11.1984;
- Certificato di agibilità Prot. N° 8267/80 del 08.11.1984

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità:

- parziale copertura del pozzo luce retrostante con struttura precaria.

Data l'entità della difformità se ne prevede la rimozione stimando una spesa pari a € 100.00.

3. *Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92.*

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Giorgio Ionico e dal relativo certificato di destinazione urbanistica (**allegato 5**) si è accertato che il terreno de quo è sito in Zona E Agricola.


In corso al sopralluogo all'interno del terreno vi è la presenza di servitù di elettrodotto con la presenza di due pali ma privi di fili.

Il terreno poco si presta alla coltivazione poichè al suo interno vi è la presenza di innumerevoli rocce affioranti e presenza altresì di materiale di risulta proveniente da lavori edili depositato da ignoti.

Quesito	Oggetto
Quesito 1d	Identificazione catastale degli immobili

Si allega copia della consultazione catastale (**allegato 1**), stralcio catastale (**allegato 2**) e planimetrie catastali (**allegato 3**).

1. *Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73*

Dati catastali:	<i>Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i> <i>Intestatario:</i> 
------------------------	--

Confini: **Sud:** *altro immobile stessa particella*

Ovest: *stradina interna privata di accesso al condominio*

Nord: *Via Tancredi Normanno.*

Est: *vano scala condominiale*

In fase di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria agli atti dell’Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi:

- stesse modifiche accertate sotto il profilo urbanistico.

Il costo per procedere all’aggiornamento catastale tramite procedura docfa è pari a:

- Diritti catastali € 50.00 per presentazione docfa.
- Onorario per tecnico professionista per la redazione della variazione catastale pari ad € 500.00.

2. *Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56.*

Dati catastali:	<p><i>Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i></p> <p><i>Intestatario:</i></p> <div style="background-color: black; height: 80px; width: 100%;"></div>
------------------------	---



Confini: **Sud:** *p.lla 1551*

Ovest: *p.lla 1551*

Est: *Via Tancredi Normanno*

In fase di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria agli atti dell’Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi:

- stesse modifiche accertate sotto il profilo urbanistico;
- presenza di incongruenza cartografica (necessita quindi di presentazione di tipo mappale per aggiornamento della stessa con procedura Pregeo)

Il costo per procedere all’aggiornamento catastale tramite procedura Pregeo è pari a:

- Diritti catastali € 109.00 per presentazione Pregeo.
- Onorario per tecnico professionista per la redazione del rilievo topografico ed elaborazione con presentazione del tipo mappale pari ad € 800.00.

3. *Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.lla 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92.*

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso

anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni.

Quesito	Oggetto
Quesito 2a	Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti i lotti.

I beni che compongono il compendio immobiliare della fallita compongono n° 3 lotti distinti:

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

Lotto N° 2

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56

Lotto N° 3

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

Quesito	Oggetto
Quesito 2b	Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIIa 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

Il fabbricato condominiale cui fa parte l'immobile che compone il lotto in esame è ubicato in Mesagne alla via Tancredi civ. 34, in zona periferica del Comune di Mesagne caratterizzata da insediamenti di carattere prettamente residenziale; sono presenti altresì numerose attività commerciali.

La viabilità di collegamento è buona; gli spazi destinati a parcheggio soddisfano le esigenze dei residenti.

Lotto N° 2

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56

L'immobile in oggetto è ubicato in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42, zona semicentrale del Comune di Mesagne. Trattasi di locale a destinazione commerciale con naccesso diretto dalla via pubblica.

La macrozona è prettamente residenziale, con la presenza di svariate attività commerciali.

La viabilità di collegamento è buona; gli spazi destinati a parcheggio soddisfano le esigenze dei residenti.

Lotto N° 3

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

Il lotto de quo è censito presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00.



L'accesso allo stesso avviene tramite strada sterrata con rocce affioranti sul confine a nord con pendenza est-ovest; sul perimetro a sud vi è la presenza di strada di collegamento con le abitazioni edificate prospicienti e di collegamento con la viabilità d'ingresso posta ad est.

Entrambe le vie di comunicazione che lambiscono il terreno in oggetto sono collegate alla via Serro collegata a sua volta alla Viabilità principale Viale Aldo Moro.

La macrozona è caratterizzata da terreni in parte edificati direzione centro abitato e da terreni incolti sul lato esterno.

Quesito	Oggetto
Quesito 2c	Stato di possesso degli immobili.

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

In occasione del sopralluogo si è accertato che il bene è nel possesso della fallita ma non occupati.

Lotto N° 2

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56

In occasione del sopralluogo si è accertato che il bene è nel possesso della fallita ma non occupati.

Lotto N° 3

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

Il terreno risulta libero.

Quesito	Oggetto
Quesito 2d	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **SI**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **SI**
- Difformità catastali: **SI**

Lotto N° 2

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **SI**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **SI**

Lotto N° 3

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **SI**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **SI** (presenza di servitù di elettrodotto)
- Difformità urbanistico-edilizie: **NO**
- Difformità catastali: **SI**

2_d2 Vincoli che ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura che resteranno a carico dell'acquirente

Si riportano di seguito i risultati delle indagini ipocatastali (**allegato 6**) prodotte dalla Omnia Servizi:

ACCERTAMENTO IPOTECARIO effettuato presso la Conservatoria dei RR.II. di TARANTO	
soggetto :	[REDACTED]
accertamento dal 01/01/74 al 31/01/2018	

ELENCO FORMALITA' :

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 14/12/2004 - Registro Particolare 20573
Registro Generale 30573
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 66/604 del 11/11/2004
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO** del 08/01/2018 - Registro Particolare 291 Registro Generale 402
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 31/2017 del 10/10/2017
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO


soggetto :	[REDACTED]
accertamento dal 01/01/74 al 31/01/2018	

ELENCO FORMALITA' :

- 1. TRASCR. A FAVORE E CONTRO** del 04/04/1986 - Registro Particolare 4478
Registro Generale 5058
DIVISIONE
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/12/2004 - Registro Particolare 20573
Registro Generale 30573
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 66/604 del 11/11/2004
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Gravami attualmente in essere :

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
del 08/01/2018 - Registro Particolare 291 Registro Generale 402
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 31/2017 del
10/10/2017

ACCERTAMENTO IPOTECARIO   accertamento dal 01/01/74 al 31/01/2018
--

ELENCO FORMALITA' :

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/03/2005 - Registro Particolare 4537
Registro Generale 6362
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 66/604 del 11/11/2004
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08/11/2017 - Registro Particolare 13302
Registro Generale 17019
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 31/2017 del 10/10/2017
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ACCERTAMENTO IPOTECARIO effettuato presso la Conservatoria dei RR.II. di BRINDISI soggetto :  accertamento dal 01/01/74 al 31/01/2018
--

ELENCO FORMALITA' :

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 02/12/1975 - Registro Particolare 13255
Registro Generale 14012
Pubblico ufficiale VISCO Repertorio 7857 del 15/11/1975
COMPRAVENDITA
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 25/07/1978 - Registro Particolare 8157
Registro Generale 8832

Pubblico ufficiale NARCISO Repertorio 9704/3489 del 05/07/1978
COMPRAVENDITA

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 04/09/1991 - Registro Particolare 11883
Registro Generale 13798
ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/05/2001 - Registro Particolare 5460
Registro Generale 6392
Pubblico ufficiale AMBROSI GIUSEPPE Repertorio 22865 del 06/04/2001
COMPRAVENDITA

5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/03/2005 - Registro Particolare 4537
Registro Generale 6362
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 66/604 del 11/11/2004
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Gravami attualmente in essere :

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
del 08/11/2017 - Registro Particolare 13302 Registro Generale 17019
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 31/2017 del
10/10/2017

2 d_{3a} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIIa 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

Le spese condominiali ammontano mediamente a €/mese 50,00.

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto

Lotto N° 2 Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56

Non quantificabili.

Lotto N° 3 Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.lla 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

Non quantificabili.

2 d_{3b} Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

- 1) Locale in Mesagne, via Tenente medico Roberto Antonucci 42, p.t. al fg. 132, p.lla 1552 sub 1 graffata con sub 2, cat. C/1, mq. 46;
- 2) Abitazione in Mesagne, via Tancredi Normanno 18, p.3°-S2 al fg. 132, p.lla 5246 sub 10, vani 7,5; ▪

Provenienza :

- Immobili pervenuti per la quota di 1/6 in forza di successione di morte di ██████████ del 30/04/2004, trascritta il 17/03/2005 al n. 4537 di particolare, den. 66 vol. 604 del 11/11/2004;
- A ██████████ a quota di 1/2 dell'immobile 1) pervenuto ante ventennio in forza di atto di compravendita del notaio Visco del 05/07/1978, trascritto il 25/07/1978 al n. 8157 di particolare;
- A ██████████ la quota di 1/2 dell'immobile 2) pervenuto ante ventennio in forza di atto di assegnazione, trascritto il 04/09/1991 al n. 11883 di particolare;

si precisa che :

- 1)** nella successione di morte di ██████████ l'immobile al punto 1)

- viene riportato con il solo sub 1 della p.lla 1552 senza la p.lla graffata.
 2) si allegano le note di trascrizione degli atti menzionati.

Per la quota di 1/6 su : [REDACTED]

1) Terreno in San Giorgio Jonico al fg. 8, p.lla 1072;

Provenienza :

- Immobile pervenuto per la quota di 1/6 in forza di successione di morte di [REDACTED] del 30/04/2004, trascritta il 14/12/2004 al n. 20573 di particolare, den. 66 vol. 604 del 11/11/2004;
- A [REDACTED] pervenuto ante ventennio in forza di atto di divisione del notaio Sebastio del 26/03/1986, trascritto il 04/04/1986 al n. 4478 di particolare, per 1/2 ciascuno con [REDACTED];

si precisa che :

- 1) nella successione della quota di 1/2 di [REDACTED] si riporta il diritto di proprietà mentre nell'atto di divisione non viene menzionato il diritto e nella visura catastale viene riportato invece la ditta come "livellario";
- 2) non vi sono atti di affranco dal 1974 sia su [REDACTED] che [REDACTED]
- 3) si può ritenere pertanto che in maniera erronea (in assenza dell'affranco di canone) sia stato riportato il diritto di proprietà nella successione;
- 4) inoltre la ditta catastale risulta incompleta in quanto non viene riportata la quota di 1/2 del diritto di [REDACTED]
- 5) si allegano le note di trascrizione degli atti menzionati.

Quesito	Oggetto
Quesito 2e	Descrizione analitica dei beni.

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10,

*Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq,
Rendita € 344,73*

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato in Mesagne alla Via Tancredi Normanno facente parte di un complesso condominiale con ingresso carrabile e pedonale in corrispondenza del civ. 34.

La macrozona è caratterizzata da edifici a destinazione prettamente residenziale e commerciale posta a breve distanza dalle aree non edificate ricadenti in zona agricola.

L'immobile in argomento è posto al piano 3° di un fabbricato realizzato alla metà degli anni 60.

La struttura portante è in cemento armato, con tamponatura esterna in muratura.

I prospetti sono intonacati a civile e tinteggiato con rivestimento murale per esterno e piastrelle in clinker.

L'accesso dalla stradina interna è separato dalla parte condominiale tramite cancello carrabile e pedonale provvisti di serratura elettrica.

Proseguendo si accede all'ingresso al vano scala condominiale ove presente anche il vano ascensore per l'accesso ai piani.

Il vano scala risulta pavimentato in marmo con pareti in parte intonacate a civile e tinteggiati con pittura murale posata a graffiato del tipo acrilico ed in parte presenta zoccolatura in marmo; la ringhiera è in metallo.

L'appartamento si compone

- ✓ ingresso/disimpegno
- ✓ soggiorno
- ✓ disimpegno
- ✓ w.c.

- ✓ bagno
- ✓ cucina
- ✓ n. 4 camere da letto
- ✓ n. 2 balconi
- ✓ 1 cantinetta al piano interrato

La pavimentazione è realizzata in mattoni con scaglie di marmo 30x30 con relativo battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica e sono dotati di tutti gli elementi utili; il w.c. presenta rivestimento 14x14 sino ad un'altezza pari a mt 1.53, il bagno presenta rivestimento 7x14 sino ad un'altezza pari a 1.50.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo con tapparelle in p.v.c. esterne.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia (non è presente certificato di conformità); e' presente impianto termico con caldaia a gas posta sul balcone prospiciente il cortile interno con relativo contatore di emungimento e termosifoni interni in ghisa del tipo a piastra.

Sufficiente lo stato generale manutentivo generale.

La cantinetta estende la propria consistenza al piano interrato cui si accede tramite il vano scala e protetto il suo ingresso con portone in ferro.

In corso al sopralluogo si è accertato che la stessa al suo interno presenta serbatoio per riserva idrica; la pavimentazione è costituita da mattoni in scaglie di marmo mentre le pareti sono intonacate. All'interno del piano interrato sono presenti le parti comuni quali ripostigli e vani caldaia e serbatoi del gasolio oramai desueti ed inutilizzati.

Mediocre lo stato manutentivo.

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

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	Sottotraccia	Presente
Fognante	sottotraccia	Presente
Elettrico	sottotraccia	Presente
Termico	sottotraccia	Presente con caldaia a gas
Condizionamento	Split interni	Compressori esterni

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terzo	Ingr.dis.	12.95 mq
	Soggiorno	21.61 mq
	Letto	19.73 mq
	Letto	14.62 mq
	Cucina	14.00 mq
	Dis.	8.58 mq
	w.c.	3.14 mq
	letto	12.77 mq
	bagno	5.60 mq
	letto	15.12 mq
	Totale	128.12 mq

Balconi = mq 11.65 + mq 16.15= mq 27.80 Cantinetta = mq 3.20

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda Abitazione = **mq 147.90**

Sup. Lorda Cantinetta = mq 3.90

Superficie ragguagliata balconi = mq 29.10 x 0.25= **mq 7.28**

Superficie ragguagliata cantinetta = mq 3.90 x 0.40= **mq 1.56**

Tot. Sup. Commerciale = mq 147.90+ mq 7.28+ mq 1.56 = mq 156.74

Superficie commerciale lotto N°1 = mq 156

Lotto n° 2

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56.

Trattasi di locale commerciale ubicato in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci con accesso diretto in corrispondenza del civico 42

La macrozona è caratterizzata da edifici a destinazione prettamente residenziale con al suo interno diversi locali commerciali al dettaglio (mercerie, abbigliamento ect). L'immobile in argomento occupa il piano terra di un fabbricato costruito nei primi anni '80. All'interno del locale vi è un piano ammezzato destinato deposito

Il prospetto è interamente rivestito con zoccolatura alla base in marmo.

Gli infissi esterni (vetrine) sono realizzati con profilati in ferro e vetro singolo e sono protetti da saracinesche in metallo del tipo avvolgibile.

I solai interni sono in latero cemento intonacati e tinteggiati a civile.

La pavimentazione è realizzata in ceramica con relativo battiscopa.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia di cui non si è testata la conformità ed in assenza di certificazione.

Il bagno ed il pozzo luce presentano rivestimento in ceramica sino all'altezza di mt 1.50 14x14.

Gli infissi interni e la porta del pozzo luce sono in legno.

Tramite scala interna posta nel retrobottega si accede al piano ammezzato destinato a deposito il quale presenta a mo' di delimitazione infisso in legno e vetro con relativa porta; l'infisso esterno è in anticorodal con vetro del tipo armato e grata esterna.

Sufficiente lo stato generale manutentivo.

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

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	Sottotraccia	Non Presente
Fognante	sottotraccia	Non Presente
Elettrico	Sottotraccia/fuoritraccia	presente
Climatizzazione	Al piano ammezzato	presente
sicurezza	-	presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Locale commerciale	42.65 mq
	w.c.	3.85 mq
	Deposito	40.20 mq
	Totale	86.70 mq

Area scoperta = mq 1.85

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda Locale Commerciale= **mq 112.00**

Area scoperta= mq 2.80 x 15%= **mq 0.42**

Tot. Sup. Commerciale = mq 112.00+0.42= mq 112,42

Superficie commerciale lotto N° = mq 112

Lotto N° 3

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.Ila 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

Il lotto de quo è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico al Fg 8 p.Ila 1072, qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00.

L'accesso allo stesso avviene tramite strada sterrata; sul confine a sud il terreno confina con strada di collegamento con le abitazioni edificate prospicienti. Le suddette strade sono collegate alla via Serro che si innesta su Viale Aldo Moro.

All'interno del terreno vi è la presenza di servitù di elettrodotto con la presenza di due pali ma privi di fili.

Il terreno poco si presta alla coltivazione poichè al suo interno vi è la presenza di innumerevoli rocce affioranti e presenza altresì di innumerevole materiale di risulta proveniente da lavori edili.

Mediocre il suo stato manutentivo.

Quesito	Oggetto
Quesito 2f	Eventuali dotazioni condominiali.

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.Ila 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

In corso al sopralluogo si sono accertate le presenti dotazioni di tipo comune/condominiale:

- cancello pedonale;
- portoncino ingresso scala;
- vano scala condominiale;
- vano ascensore;
- sala ingresso condominiale posta nel cortile condominiale retrostante posta in adiacenza ai garages;
- vani al piano interrato.

Lotto N° 2

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56

Nessuna dotazione condominiale accertata.

Lotto N° 3

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

Nessuna dotazione comune accertata.

Quesito	Oggetto
Quesito 2g	Valutazione complessiva dei beni.

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

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

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda del lotto.

2g.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata in occasione del sopralluogo, esperiti presso il bene oggetto di pignoramento sono di seguito riportate:

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

S commerciale Lotto 1 = mq 156

Lotto N° 2

Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.IIa 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56

S commerciale Lotto 2 = mq 112

Lotto N° 3

Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92

S commerciale Lotto 3 = mq 5003

2g.2 Determinazione del valore unitario medio

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

Si sono, inoltre, consultate alcune riviste specializzate in particolare "Il Consulente Immobiliare" e le quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio in riferimento ai valori medi, riferiti al secondo semestre del 2016, (**allegato 9**).

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

Comune	Zona	Qualità	Valore
Mesagne	Periferica	Abitazione	1.100,00 €/mq
Mesagne	Semicentrale	Locale commerciale	1.000,00 €/mq
San Giorgio Ionico	Agricola	Terreno	15.000,00 € /ha

2g.3 *Calcolo del valore degli immobili*

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

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

Dove

$V_{\text{media lotto unico}}$ = valutazione media dell'immobile

S_c = Superficie commerciale

V_m^2 = valore unitario medio.

V_m^2 = valore unitario medio.

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

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

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

- k₁** *rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione.*
- k₂** *rappresenta lo standard dei servizi.*
- k₃** *rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di straordinaria manutenzione necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive medie.*
- k₄** *rappresenta il coefficiente di dimensione*
- k₅** *rappresenta il coefficiente di posizione dell'immobile rispetto all'intero fabbricato di cui fa parte.*
- k₆** *coefficiente di manufatto che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati per la realizzazione del fabbricato.*
- k₇** *coefficiente di deprezzamento per eventuali difformità edilizio-urbanistiche e catastali.*

Valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento

Lotto N° 1

Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

Determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

S commerciale lotto 1 = 156 mq

V unitario medio = 1.100,00 €/mq

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{abitazione media}} = \text{mq } 156 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 171.600,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed

estrinseche ordinarie. Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

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

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k₁	1,00	k₄	0,90	k₇	0,99
k₂	0,98	k₅	1,00		
k₃	0,95	k₆	0,95		

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore dei beni oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Si è assegnato coefficiente 1,00 al k7 in virtù poiché successivamente verranno decurtate le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 171.600,00	1,00	0,98	0,95	0,90	1,00	0,95	0,99	€ 135.228,50

Valore Lotto unico = € 135.228,50

2g5. Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{lotto N}^\circ 1} = [135.228,50 \text{ €} - (15\%) 20.284,28 \text{ €}] = \text{€ } 114.944,20 \cong \text{€ } 115.000,00$$

2h nel caso in cui si tratta di quota indivisa

L'oggetto di pignoramento è pari all'intera quota, non vi è quindi necessità di individuare eventuali divisioni.

Lotto 1	<i>Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i>
Valore	€ 115.000,00 (diconsi € centoquindicimila/00)

Lotto N° 2	<i>Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
-------------------	--

Determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

$$S_{\text{commerciale lotto 2}} = 112 \text{ mq}$$

$$V_{\text{unitario medio}} = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{locale media}} = \text{mq } 112 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 112.000,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed

estrinseche ordinarie. Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{lotto 2}} = V_{\text{locale media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k_1	1,00	k_4	1,00	k_7	0,99
k_2	0,98	k_5	1,00		
k_3	0,95	k_6	0,96		

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore dei beni oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Si è assegnato coefficiente 1,00 al k_7 in virtù poiché successivamente verranno decurtate le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 112.000,00	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	0,96	0,99	€ 99.100,11

Valore Lotto 2 = € 99.100,11

2g5. Adegumento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{lotto N}^{\circ 2}} = [99.100,11 \text{ €} - (15\%) 14.865,02 \text{ €}] = \text{€ } 84.235,09 \cong \text{€ } 84.200,00$$

V lotto N°2 = € 84.200,00

2h nel caso in cui si tratta di quota indivisa

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà del bene che costituisce il lotto individuato.

Lotto 2	<i>Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.Ila 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
Valore	€ 84.200,00 (diconsi € ottantaquattromiladuecento/00)

Lotto N° 3	<i>Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.Ila 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
-------------------	---

Determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

Superficie commerciale lotto 3 = mq 5003,00

V unitario medio lotto = 15.000,00 €/ha

$V_{\text{terreno medio}} = \text{mq } 5.003 \times 1.50 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.504,50$

Il terreno, come già descritto in precedenza risulta in totale stato di abbandono ed è stato interessato in passato da depositi di materiale di risulta di varia natura. Il valore del bene a parere dello scrivente risulta penalizzato in considerazione dei costi necessari a rimuovere tale materiale, previa

caratterizzazione e conferimento a discarica. Si ritiene di applicare un coefficiente di abbattimento pari al 50%.

$$V_{\text{lotto 3}} = V_{\text{terreno medio}} \times 0,50$$

$$V_{\text{lotto 3}} = \mathbf{\text{€ 3.750,00}}$$

2g5. *Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):*

$$V_{\text{lotto 3}} = [\mathbf{3.750,00 \text{ €}} - (15\%) \mathbf{562,50 \text{ €}}] = \mathbf{\text{€ 3.187,50}} \cong \mathbf{\text{€ 3.200,00}}$$

$$V_{\text{lotto 3}} = \mathbf{\text{€ 3.200,00}}$$

2h nel caso in cui si tratta di quota indivisa

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà del bene che costituisce il lotto unico individuato.

Lotto 3	<i>Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.Ila 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
Valore	€ 3.200,00 (diconsi € tremiladuecento/00)

RIEPILOGO

	<i>Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato,</i>
--	---

Lotto N°1	<i>censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i>
Valore	€ 115.000,00 (diconsi € centoquindicimila/00)

Lotto N°2	<i>Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
Valore	€ 84.200,00 (diconsi € ottantaquattromiladuecento/00)

Lotto 3	<i>Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.lla 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
Valore	€ 3.200,00 (diconsi € tremiladuecento/00)

Quesito	Oggetto
Quesito 3	Valutazione complessiva dei beni (attrezzature, arredi, ecc.).

Si fa riferimento ai verbali redatti dal curatore in data 13 e 18 novembre 2017 che si allegano in copia (**allegato 10**). Nella tabella seguente si riportano i beni in inventario e la relativa quotazione.

n	descrizione	quantità	prezzo unitario	totale
verbale del 13 novembre 2017				
1	scaffalatura in metallo 4 ripiani	14 ml	50,00 €	700,00 €
2	calcolatrice Olivetti Logos 354	1	20,00 €	20,00 €
3	cassettiera in metallo	1	20,00 €	20,00 €
4	prezzatrice prix E/12	2	15,00 €	30,00 €
5	registratore di cassa 200 SE	1	50,00 €	50,00 €
6	PC Sitacna 600PRO 1002442	1	20,00 €	20,00 €
7	Monitor Acer mod. Al 718	1	20,00 €	20,00 €
8	Stampante multifunzione brother	1	20,00 €	20,00 €
9	numeratore Sign	3	10,00 €	30,00 €
10	numeratore uchida	1	10,00 €	10,00 €
11	numeratore Shiny	1	10,00 €	10,00 €
12	numeratore Markin S17	1	10,00 €	10,00 €
13	App. Aerosol terapia - F - Basic	1	80,00 €	80,00 €
14	calcolatrice manuale	1	5,00 €	5,00 €
15	tavolo tondo in legno di colore noce	1	20,00 €	20,00 €
16	poltrona girevole con schienale alto	1	10,00 €	10,00 €
17	sedie apribili	3	10,00 €	30,00 €
18	fotocopiatore AKFA X6	1	50,00 €	50,00 €
19	Monitor Q.Bell serie RA05TR 702147	1	10,00 €	10,00 €
20	tavolo a due cassetti con marmo	1	40,00 €	40,00 €
21	mobiletto a due ante bianco	1	20,00 €	20,00 €
22	fax Brother	1	10,00 €	10,00 €
23	PC serie YKJV.....	1	40,00 €	40,00 €
24	Monitor Qbell Serie 05TR700235	1	20,00 €	20,00 €
25	Tastiera Acer Dicusb1p02q325000 a4k	1	5,00 €	5,00 €
26	Penne ottiche	3	5,00 €	15,00 €
27	registratore di cassa RCH Mod Onda	1	40,00 €	40,00 €
28	Cassettiera Nera	1	10,00 €	10,00 €
29	lettore monete false serie 091772	1	30,00 €	30,00 €
30	Pc Acer Veriton	1	20,00 €	20,00 €
31	Monitor Acer MMT 12EE	1	10,00 €	10,00 €
32	Tastiera Lecron	1	5,00 €	5,00 €
33	Frigo per medicinali 9 cassetti Farmagel	1	100,00 €	100,00 €
34	Pressatrice Smart Pacco rotoli	1	20,00 €	20,00 €
35	Monitor Belinca Serie Aa....	1	10,00 €	10,00 €
36	Monitor Relisys R93....	1	10,00 €	10,00 €
37	Scanner Canon DR 258	1	30,00 €	30,00 €
38	monitor Acer MMT OEEE	1	10,00 €	10,00 €
39	Lettore smart card	1	10,00 €	10,00 €
40	Stampante HP laser Jet 1018	1	10,00 €	10,00 €
41	server HP Proliant ML 110g6 + lettore dvd	1	40,00 €	40,00 €
42	Macchina per pressione Omron	1	100,00 €	100,00 €
43	Telefono Aitel	1	10,00 €	10,00 €
44	Fax Samsung SF330	1	10,00 €	10,00 €
45	Cordless Panasonic	1	10,00 €	10,00 €
46	Sgabello bianco	1	10,00 €	10,00 €
47	sedia	1	10,00 €	10,00 €
48	Poltroncina girevole colore nero	1	20,00 €	20,00 €
49	Gruppo continuità + limitatore	2	50,00 €	100,00 €

50	Notebook asus	1	80,00 €	80,00 €
51	Stampante epon Stylus DZ 4400	1	10,00 €	10,00 €
			Somma	2.010,00 €

n	descrizione	quantità	prezzo unitario	totale
verbale del 18 novembre 2017				
\	cassapanca	1	40,00 €	560,00 €
2	sala da pranzo con tavolo tondo e n. 6 sedie	1	200,00 €	200,00 €
3	libreria ad angolo con 3 cassetti e ante superiori e vari libri all'interno	1	100,00 €	100,00 €
4	mobiletto con 2 ante superiori e 2 ante inferiori	1	40,00 €	40,00 €
5	televisore Grunding	1	0,00 €	0,00 €
6	video registratore Funai	1	0,00 €	0,00 €
7	mobile porta TV	1	20,00 €	20,00 €
8	divano 3 posti e 2 poltrone arancioni	1	50,00 €	50,00 €
9	lampadario 5 luci	1	10,00 €	10,00 €
10	piccolo tavolo	1	10,00 €	10,00 €
11	camera da letto con armadio 5 ante	1	100,00 €	100,00 €
12	como' 6 cassetti	1	20,00 €	20,00 €
13	n. 2 comodini	1	20,00 €	20,00 €
14	toilette con specchio	1	50,00 €	50,00 €
15	n. 2 poltroncine beige	1	20,00 €	20,00 €
16	n. 1 poltrona sdraio	1	10,00 €	10,00 €
17	n.1 pianoforte Henmann	1	1.500,00 €	1.500,00 €
18	stanzetta adibita a camera da letto composta da letto singolo e armadio 5 ante	1	100,00 €	100,00 €
19	libreria aperta	1	40,00 €	40,00 €
20	enciclopedia Motta	1	40,00 €	40,00 €
21	enciclopedia de Agostini	1	40,00 €	40,00 €
22	enciclopedia Universo	1	40,00 €	40,00 €
23	Vari libri	1	0,00 €	0,00 €
24	stanzetta da letto composta da letto a ponte	1	50,00 €	50,00 €
25	scrivania con cassetti	1	20,00 €	20,00 €
26	armadio in rovere a 4 ante scorrevoli	1	50,00 €	50,00 €
27	fotocopiatrice Epson	1	0,00 €	0,00 €
28	Cucina componibile con tavolo e 4 sedie	1	200,00 €	200,00 €
			Somma	3.290,00 €

Il valore complessivo degli arredi e attrezzature è pari a € 5.300,00.

Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatemi restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- 1) visure catastali;
- 2) stralci catastali
- 3) planimetrie catastali
- 4) precedenti edilizi;
- 5) certificato destinazione urbanistica;
- 6) accertamento ipotecario;
- 7) rilievo planimetrico
- 8) rilievo fotografico;
- 9) indagini di mercato;
- 10) verbali inventario beni

Brindisi lì 21.02.2018

IL C.T.U.

Ing. Stefano Danilo Morciano
