

TRIBUNALE DI BRINDISI

Ufficio Fallimenti

Procedura n° 31/2017 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Integrazione

Ill.mo sig. Giudice del Fallimento Dott.ssa Paola LIACI del Tribunale di Brindisi.

1. Premessa

Io sottoscritto Ing. Stefano 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, 36, fui nominato esperto in merito alla procedura di fallimento n° 31/2017,

La presente relazione ad integrazione della precedente già depositata si riferisce ai seguenti beni immobili:

1. Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 1;
2. Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2;
3. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 391 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18;
4. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21;
5. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11;
6. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09.

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 – Sezione Territorio di Brindisi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mesagne, nonché i

sopralluoghi necessari a definire la consistenza e lo stato degli immobili oggetto di pignoramento.

In data 11.01.2019, alle ore 10:30, avviai le operazioni di sopralluogo rese possibili dalla presenza del _____ (delegato per l'accesso agli immobili) il quale, provvisto delle chiavi di accesso, consentiva l'espletamento dei rilievi metrico e fotografico dei beni 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 (**allegato 4**);
- l'Agenzia delle Entrate - Territorio per acquisire le visure, gli stralci e le planimetrie catastali (**allegati 1, 2 e 3**);
- gli operatori immobiliari al fine di risalire ai dati recenti relativi ad operazioni di compravendita (**allegato 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

Oggetto di pignoramento sono le quote di proprietà dei seguenti immobili:

1. Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3 ;
2. Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3;
3. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 391 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18;
4. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21;
5. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11;
6. Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09.

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

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Sono state effettuate le indagini presso l'ufficio tecnico comunale di Mesagne, servizio urbanistica, al fine di verificare la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

Con istanza prot. n° 00133 del 03.01.2019, sono stati richiesti in copia gli elaborati tecnici ed i precedenti edilizi ad essi allegati relativi alla costruzione degli immobili in argomento ed il certificato di destinazione urbanistica in merito ai terreni.

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

- C.E.C. del 13.03.1980;
 - Concessione edilizia N° 3614/1980 intestata a
in merito alla ristrutturazione e ampliamento di una casa colonica bifamiliare;

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni (non realizzazione o chiusura del vano porta di collegamento fra il soggiorno e la cucina, mancanza della muratura dell'approvato ingresso/disimpegno);
- modifiche di prospetto (apertura vano porta nella parte retrostante, apertura vano finestra nel soggiorno sulla parete laterale);
- ampliamento dimensionale e di sagoma dei vani retrostanti.

Non si è avuto alcun riscontro in merito all'autorizzazione per la realizzazione della recinzione fronte strada d'accesso pertanto si presume che la stessa sia stata realizzata in assenza di permesso o autorizzazione.

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 spazi interni, l'ampliamento 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 (è stata presentata richiesta di agibilità in data 26.08.1983 Prot. 18153 ma non è mai stata rilasciata).

Le spese da sostenere ai fini della regolarizzazione sono:

- ❖ per le modifiche effettuate in assenza di autorizzazione essendoci comunque un aumento di superficie, si stima una spesa pari a circa €/mq 70.00 da considerare al doppio perchè in sanatoria, e quindi pari a circa 140,00 €/mq ;
- ❖ per la recinzione (in comune con il lotto n° 2) si stima una spesa pari a € 516,00 (realizzata in assenza di autorizzazione);
- ❖ € 130,00 diritti di segreteria per accertamento di conformità;
- ❖ € 32.00 (2 marche da bollo da 16,00);
- ❖ € 51,00 diritti di segreteria S.C.A.;

❖ Onorario per i professionista € 3.500,00 + I.V.A. e cassa.

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3.

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

- C.E.C. del 13.03.1980;
- Concessione edilizia N° 3614/1980 intestata a
in merito alla ristrutturazione e ampliamento di una casa colonica bifamiliare;

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni (mancata realizzazione o chiusura del vano porta di collegamento fra il soggiorno e la cucina, mancanza della muratura dell'approvato ingresso/disimpegno);
- modifiche di prospetto (apertura vano porta nella parte retrostante, apertura vano finestra nel soggiorno sulla parete laterale);
- ampliamento dimensionale e di sagoma dei vani retrostanti;
- nella parte retrostante è stato realizzato piccolo vano usato per l'alloggiamento del contatore del pozzo;

Non si è avuto alcun riscontro in merito all'autorizzazione per la realizzazione della recinzione fronte strada d'accesso pertanto si presume che la stessa sia stat realizzata in assenza di permesso o autorizzazione.

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, l'ampliamento 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 (è stata presentata richiesta di agibilità in data 26.08.1983 Prot. 18153 ma non è mai stata rilasciata).

Le spese da sostenere ai fini della regolarizzazione sono:

- ❖ per le modifiche effettuate in assenza di autorizzazione essendoci comunque un aumento di superficie, si stima una spesa pari a circa €/mq 70.00 da considerare al doppio perchè in sanatoria, e quindi pari a circa 140,00 €/mq ;
- ❖ per la recinzione (in comune con il lotto N° 1) si stima una spesa pari a € 516,00 (realizzata in assenza di autorizzazione);
- ❖ € 130,00 diritti di segreteria per accertamento di conformità;
- ❖ € 32.00 (2 marche da bollo da 16,00);
- ❖ € 51,00 diritti di segreteria S.C.A.;
- ❖ Onorario per i professionista € 3.500,00 + I.V.A. e cassa.---

In fase di sopralluogo è stata accertata la presenza di pozzo presente nella parte retrostante, utilizzato da entrambe le abitazioni per l'irrigazione del

terreno; non se è stata accertata se è stata rilasciata l'autorizzazione all'emungimento e relativa concessione.

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 391 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18;

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 392 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21;

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11;

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Mesagne e dal relativo certificato di destinazione urbanistica si è accertato che i terreni sopra elencati ricadono in Zona E1 Agricola.

Sui terreni grava una servitù di elettrodotto.

Quesito	Oggetto
Quesito 1d	Identificazione catastale degli immobili

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

Dati catastali:	<p><i>Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 1, Cat. A/4 di classe 9 di 5 vani, Rendita Catastale € 413,17 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</i></p> <p><i>Intestatario:</i></p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 150px;"></div>
----------------------------	---

Confini: **Sud:** *altro immobile stessa particella sub 2*

Ovest: *p.lla 391*

Nord: *p.lla 393*

Est: *sub 3 stessa p.lla*

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:

- mancanza del tramezzo all'ingresso di separazione col vano soggiorno;

- imprecisa rappresentazione della posizione degli infissi interni ed esterni.

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.

Dati catastali:	<p><i>Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 2, Cat. A/4 di classe 9 di 5 vani, Rendita Catastale € 413,17 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3</i></p> <p><i>Intestatario:</i></p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 150px; margin-top: 5px;"></div>
----------------------------	--

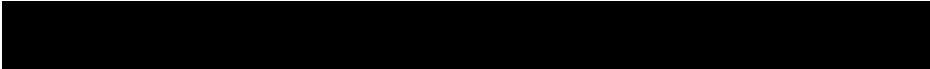
Confini: **Sud:** p.lla 394

Ovest: p.lla 392

Nord: altro immobile stessa particella sub 1

Est: sub 3 stessa p.lla


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:

- mancanza del tramezzo all'ingresso di separazione col vano soggiorno;
- imprecisa rappresentazione della posizione degli infissi interni ed esterni;
- una porzione di area esterna posta sud in adiacenza al prospetto laterale non è stata rappresentata ed individuata nell'elaborato planimetrico anche se è parte della consistenza del lotto pertinenziale al fabbricato (andrebbe redatto l'aggiornamento della planimetria catastale con l'individuazione di detta area pertinenziale di fatto al sub 2) 

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.

	<i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 391 Qualità Seminativo di</i>
--	---

Dati catastali:	<i>classe 1di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18</i>
	<i>Intestatari:</i> 

Confini:

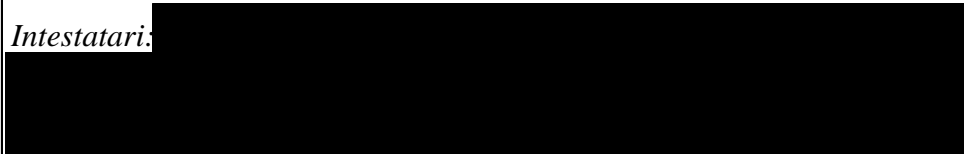
Sud: p.lla 392

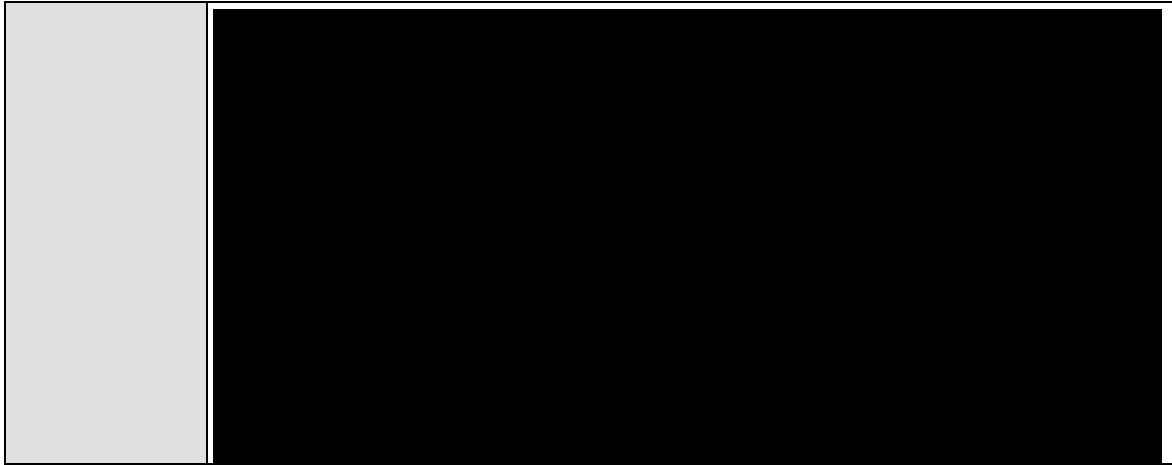
Ovest: strada vicinale

Est: p.lla 393

Nord: p.lla 61

In fase di sopralluogo si è rilevata l'unica difformità consistente nella presenza della recinzione sul lato ad ovest di cui si è già argomentato nel capitolo precedente; il terreno risulta di fatto parte del giardino pertinenziale al fabbricato.

Dati catastali:	<i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 392 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21</i>
	<i>Intestatari:</i> 



Confini:

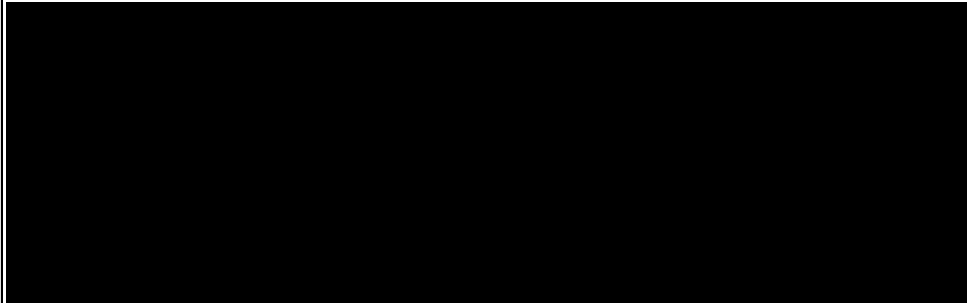
Sud: p.lla 34

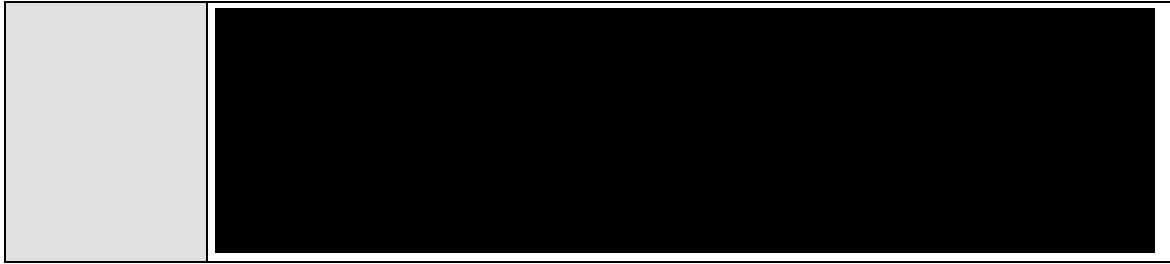
Ovest: strada vicinale

Est: p.lla 394

Nord: p.lla 391

In fase di sopralluogo si è rilevata l'unica difformità consistente nella presenza della recinzione sul lato ad ovest di cui si è già argomentato nel capitolo precedente; il terreno risulta di fatto parte del giardino pertinenziale al fabbricato.

<p>Dati catastali:</p>	<p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11</i></p> <p><i>Intestatari:</i></p> 
-------------------------------	--



Confini:

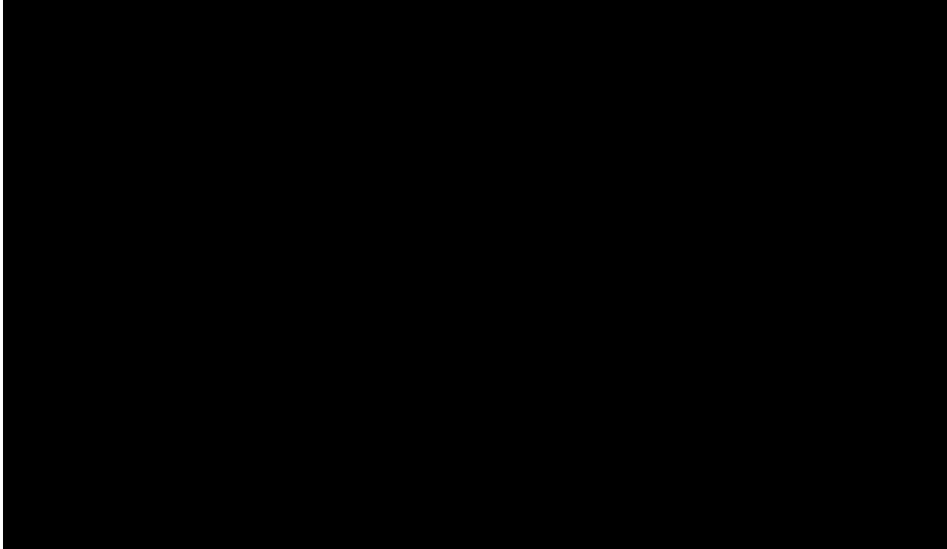
Sud: p.lla 394

Ovest: p.lla 391

Est: p.lla 28

Nord: p.lla 356-357

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

<p>Dati catastali:</p>	<p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09</i></p> <p><i>Intestatari:</i></p> 
-----------------------------------	--

Confini:

Sud: p.lla 34

Ovest: p.lla 392

Est: p.lla 28

Nord: p.lla 393

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

Quesito	Oggetto
Quesito 2	Relazione di stima degli immobili

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

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

I beni oggetto di pignoramento sono stati accorpati in n° 2 lotti distinti come di seguito indicato:

Lotto N° 1

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

Lotto N° 2

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

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

Lotto N° 1

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

Il lotto in argomento si compone di una civile abitazione al piano terra e da due terreni posti sia sul fronte che sul retro del fabbricato, ubicati in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni , zona prettamente agricola con la presenza di fabbricati indipendenti destinate ad abitazioni.



La viabilità di collegamento alla rete stradale provinciale e statale è buona. Le foto allegate rappresentano lo stato dei luoghi nonché lo stato di manutenzione.

Lotto n° 2

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

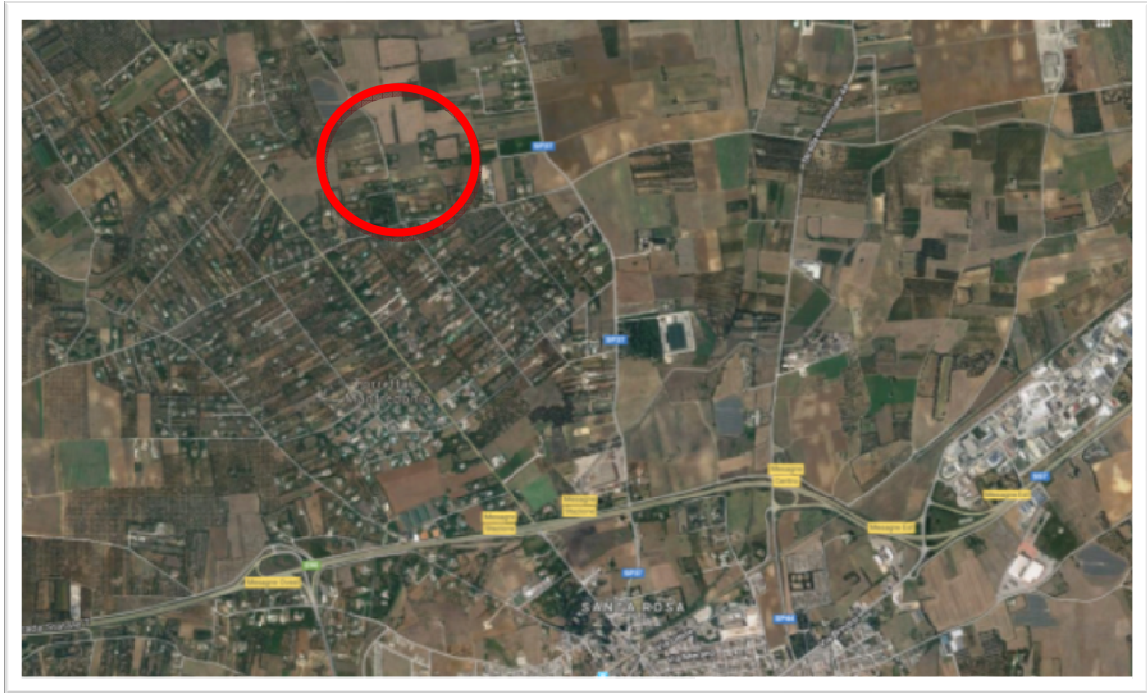
Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

Il lotto de quo è costituito da una civile abitazione al piano terra e da due lotti di terreno posti sia sul fronte che sul retro del fabbricato, ubicati in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni.

La macrozona è prettamente agricola, con la presenza di fabbricati indipendenti destinate ad abitazione.

La viabilità di collegamento alla rete stradale provinciale e statale è buona. Le foto allegate rappresentano lo stato dei luoghi nonché lo stato di manutenzione.



Quesito	Oggetto
Quesito 2c	Stato di possesso degli immobili.

Lotto N° 1

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

In occasione del sopralluogo si è accertato che i beni che compongono il lotto in esame sono nella piena disponibilità della curatela fallimentare.

Lotto N° 2

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

In occasione del sopralluogo si è accertato che i beni che compongono il lotto in esame sono nella piena disponibilità della curatela fallimentare.

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

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Lotto N° 1

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

- 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

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

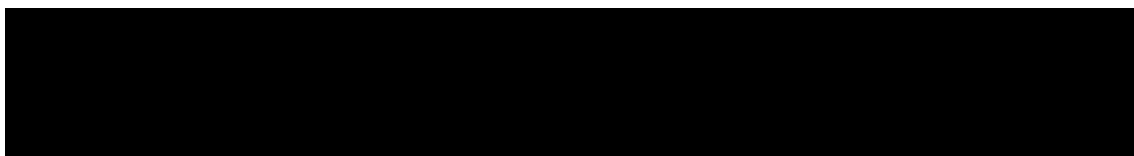
Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

- 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**

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 5**) prodotte dalla Omnia Servizi:

Accertamento ipotecario e catastale presso l'Agenzia del Territorio di BRINDISI



Aggiornamento dal 01/01/74 al 15/11/2018

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 CONTRO del 26/05/1976 - Registro Particolare 6346
Registro Generale 6733
Pubblico ufficiale PENNETTA Repertorio 72896 del 08/05/1976
COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/1978 Registro Particolare 8157
Registro Generale 8832

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

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/1980 - Registro Particolare 7760
Registro Generale 8488
COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/1989 - Registro Particolare 5617
Registro Generale 6445
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1992 - Registro Particolare 10121
Registro Generale 11629
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

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

8. 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

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/2007 - Registro Particolare 14961
Registro Generale 22726
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 786/2007 del 12/06/2007
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2018 - Registro Particolare 13218
Registro Generale 17216 Pubblico ufficiale BRINDISI Repertorio 73363/88888
del 24/10/ 2018
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Risultanze alla data di morte :

- 1) 4/6 Terreno in Carovigno al fg. 15, p.lla 219, are 0.75;
- 2) 4/6 Terreno in Carovigno al fg. 15, p.lla 221, are 0.75;
- 3) 4/6 Locale in Mesagne al fg. 132, p.lla 1552 sub 1 graffata con sub 2, cat. C/1, mq. 46, via Tenente Medico Roberto Antonucci 42, p.t.;
- 4) 1/2 Terreno in Mesagne al fg. 17, p.lla 391, are 23.18;
- 5) 1/2 Terreno in Mesagne al fg. 17, p.lla 392, are 23.26;
- 6) 1/2 Terreno in Mesagne al fg. 17, p.lla 393, are 63.75;

- 7) 1/2 Terreno in Mesagne al fg. 17, p.lla 394, are 63.68;
- 8) 1/2 Abitazione in Mesagne al fg. 17, p.lla 25 sub 1, cat. A/4, vani 5, c.da Torretta;
- 9) 1/2 Abitazione in Mesagne al fg. 17, p.lla 25 sub 2, cat. A/4, vani 5, c.da Torretta;
- 10) 4/6 Abitazione in Mesagne al fg. 132, p.lla 5246 sub 10, cat. A/3, vani 7,5, via Tancredi Normanno 18, p.3°-s2;

Aggiornamento dal 01/01/74 al 14/01/2019

REPERTORIO

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 ATTO PER CAUSA DI MORTE - 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 ATTO GIUDIZIARI - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/2018 - Registro Particolare 13218 Registro Generale 17216 Pubblico ufficiale BRINDISI Repertorio 73363/88888 del 24/10/2018 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 SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00

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

Lotto N° 1

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

Non quantificabili.

Lotto N° 2

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

Non quantificabili.

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

- gli immobili al punto 1) e 2) pervenuti la quota di 1/2 con atto di compravendita del notaio Visco del 15/11/75 e la quota di 1/6 per [redacted] riportati nelle successioni;

- l'immobile al punto 3) pervenuto per la quota di 1/2 nell'originale identificazione p.lla 1552 graffata 4186 con atto di compravendita del notaio Narciso del 05/07/1978 e la quota di 1/6 per suc[REDACTED]
- Gli immobili ai punto 4) 5) 6) 7) 8) e 9) nella originaria identificazione particelle 25 fabbricato rurale -26-27 pervenuti per la quota di 1/3 in forza di successione di [REDACTED] e per la quota di 1/6 in forza di successione di [REDACTED]
- L'immobile al punto 10) pervenuto per la quota di 1/2 in forza di atto di acquisto del notaio Nicoletta (trascritto a nome del marito [REDACTED] del 25/01/1993 e per la quota di 1/6 per successione di [REDACTED], la quota di 1/15000 ancora intestata erroneamente;

Quesito	Oggetto
Quesito 2e	Descrizione analitica dei beni.

Lotto N° 1

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

Si raggiunge il lotto percorrendo dal centro abitato di Mesagne, la strada provinciale SP 37 per circa due km in direzione nord, per poi svoltare a sinistra in

direzione ovest e proseguendo per circa 800 m lungo la Via Vecchia per Francavilla, per poi svoltare in direzione nord per altri 300 m sino a raggiungere l'ingresso carrabile posto lungo la via.

La macrozona è caratterizzata da edifici a destinazione prettamente residenziale e a servizio dell'agricoltura.

Nella sua totalità gli immobili presentano recinzione prospiciente la via costituita da muratura di circa 70 cm con cordolo superiore in c.a. e successiva ringhiera con pilastrini in ferro; per le restanti porzioni la recinzione è realizzata da sola rete metallica.

Fabbricato

L'immobile in argomento fa parte di un fabbricato realizzato agli inizi degli anni 80. Lo stesso estende la propria consistenza interamente al piano terra. La struttura portante è in muratura che funge da tamponatura esterna.

I prospetti sono tinteggiati ed intonacati a civile. L'accesso carrabile posto sulla via/strada vicinale, è protetto da cancello in ferro a due battenti (in comune con gli immobili di cui al lotto n.2).

Prospiciente all'ingresso vi è una piccola veranda coperta con solaio a falda e tegole in cotto nella parte superiore.

Il fabbricato presenta marciapiede perimetrale realizzato con pavimentazione con mattoni di cemento ed aiuola circostante in battuto di cava, collegato con la stradina di accesso.

La distribuzione interna comprende:

- ✓ ingresso/soggiorno
- ✓ dis.
- ✓ bagno

- ✓ cucina
- ✓ n. 2 camere da letto

La struttura portante è in muratura con solai del tipo piano in latero cemento, con altezza interna pari a m 2.80.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in ceramica monocottura con relativo battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica ed è dotato di tutti gli elementi utili; presenta rivestimento sino ad un'altezza pari a m 2.00. Il vano cucina è pavimentato e rivestito da piastrelle in ceramica monocottura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo con tapparelle in metallo esterne. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia (non è presente certificato di conformità).

E' presente impianto idrico collegato a pozzo in comune con il lotto n. 2 presente nella parte retrostante l'immobile (utilizzato con rete esterna all'irrigazione dei terreni ivi presenti).

E' presente altresì impianto fognante interno per gli scarichi della cucina e del servizio igienico; l'immobile risulta sprovvisto d'impianto di smaltimento delle acque reflue.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sono presenti marcate lesioni alla tramezzatura interna dovute presumibilmente ad un cedimento di fondazione; i prospetti esterni presentano marcati distacchi sia d'intonaco che di tinteggiatura, con ammaloramento diffuso.

Mediocre lo stato generale manutentivo generale.

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

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	Sottotraccia	Presente
Fognante	sottotraccia	Presente (non presente impianto di smaltimento acque reflue)
Elettrico	sottotraccia	Presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Ingr./Soggiorno	21.09 mq
	Dis.	3.52 mq
	Cucina	13.95 mq
	Bagno	4.02 mq
	Letto	11.70 mq
	Letto	14.32 mq
	Totale	68.60 mq

Veranda= mq 11.10

Sub 3 (area comune retrostante) = mq 20.00

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda Abitazione = **mq 82.00**

Superficie ragguagliata area esterna = mq 20.00 x 15%= **mq 3.00**

Superficie ragguagliata veranda = mq 11.10 x 35%= **mq 3.89**

Tot. Sup. Commerciale = mq 82.00+ mq 3.00+ mq 3.89 = mq 88.89

Superficie commerciale abitazione lotto n°1 = mq 89

Terreno (p.lle 391-393)

La p.lla 391 presenta una forma trapezoidale pressoché regolare di estensione pari a mq 2.318,00, ed è prospiciente la via; al suo interno sono presenti alberi ornamentali in adiacenza alla stradina interna, alberi di ulivo ed alberi vari da frutta.

Orografia: il terreno è complessivamente pianeggiante.

Pedologia e Stratigrafia: il territorio di Mesagne, è caratterizzato da depositi di sabbie laterizzate, con un profilo agronomico che varia da 30 a 60 cm ed oltre, poggiato su banco calcarenitico.

Struttura e granulometria: i terreni sono di media struttura, privo di rocce affioranti, scarsamente fertili.

All'interno del terreno vi è la presenza di servitù di elettrodotto con la presenza di due pali in adiacenza alla recinzione.

Buono il suo stato manutentivo.

Superficie commerciale p.lla 391 lotto N°1 = mq 2.138

La p.lla 393 presenta una forma trapezoidale pressoché regolare di estensione pari a mq 6.375,00, la stessa risulta condotta a seminativo/incolto con la presenza sul confine a nord di alberi di ulivo.

Orografia: il terreno è complessivamente pianeggiante.

Pedologia e Stratigrafia: il territorio di Mesagne, è caratterizzato da depositi di sabbie laterizzate, con un profilo agronomico che varia da 30 a 60 cm ed oltre, poggiato su banco calcarenitico.

Struttura e granulometria: i terreni sono di media struttura, privo di rocce affioranti, scarsamente fertili.

Buono il suo stato manutentivo.

Superficie commerciale p.lla 393 lotto N°1 = mq 6.375

Lotto N° 2

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

Si raggiunge il lotto percorrendo dal centro abitato di Mesagne la SP 37 per circa due km in direzione nord, per poi svoltare a sinistra in direzione ovest e proseguire per circa 800 m la Via Vecchia per Francavilla per poi svoltare in direzione nord per altri 300 m sino a raggiungere l'ingresso carrabile posto lungo la via.

La macrozona è caratterizzata da edifici a destinazione prettamente residenziali e a servizio dell'agricoltura.

Nella sua totalità gli immobili presentano recinzione prospiciente la via costituita da muratura di circa 70 cm con cordolo superiore in c.a. e ringhiera con pilastri in ferro; per le restanti porzioni da sola rete metallica.

L'immobile in argomento fa parte di un fabbricato realizzato agli inizi degli anni 80 ed estende la propria consistenza interamente al piano terra. La struttura portante è in muratura che funge anche da tamponatura esterna.

L'accesso carrabile posto sulla via/strada vicinale, è protetto da cancello in ferro a due battenti (in comune con gli immobili di cui al lotto n.2).

Prospiciente all'ingresso vi è piccola veranda coperta con solaio a falda e tegole in cotto nella parte superiore.

Il fabbricato presenta marciapiede perimetrale realizzato con pavimentazione con mattoni di cemento ed aiuola circostante in battuto di cava, collegato con la stradina di accesso.

La distribuzione interna :

- ✓ ingresso/soggiorno
- ✓ disimpegno.
- ✓ bagno
- ✓ cucina
- ✓ n. 2 camere da letto

La struttura portante è in muratura con solai del tipo piano in latero cemento, con altezza interna pari a m 2.80.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in ceramica monocottura con relativo battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza pari a m 2.00 ed è dotato di tutti gli elementi utili.

Il vano cucina è pavimentato e rivestito da piastrelle in ceramica monocottura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo con tapparelle in metallo esterne. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia (non è presente certificato di conformità).

Sono presenti:

- ✚ impianto idrico collegato nella parte retrostante a pozzo in comune con il lotto n. 2 (utilizzato con rete esterna all'irrigazione dei terreni ivi presenti).
- ✚ impianto fognante interno per gli scarichi della cucina e del servizio igienico (l'immobile risulta sprovvisto d'impianto di smaltimento delle acque reflue).

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione: sono visibili lesioni sulla tramezzatura interna dovuto presumibilmente a cedimenti fondali; i prospetti esterni presentano marcati distacchi sia d'intonaco che di tinteggiatura con ammaloramento diffuso.

Mediocre lo stato generale manutentivo generale.

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

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	Sottotraccia	Presente
Fognante	sottotraccia	Presente (non presente impianto di smaltimento acque reflue)
Elettrico	sottotraccia	Presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Ingr./Soggiorno	21.09 mq

	Dis.	3.52 mq
	Cucina	13.90 mq
	Bagno	3.96 mq
	Letto	11.70 mq
	Letto	14.13 mq
	Totale	68.30 mq

Veranda= mq 11.00

Sub 3 (area comune retrostante) = mq 20.00

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda Abitazione = **mq 82.00**

Superficie ragguagliata area esterna = mq 20.00 x 15%= **mq 3.00**

Superficie ragguagliata veranda = mq 11.00 x 35%= **mq 3.85**

Tot. Sup. Commerciale = mq 82.00+ mq 3.00+ mq 3.85 = mq 88.85

Superficie commerciale abitazione lotto N°2 = mq 89

Terreno (p.lle 392-394)

La p.lla 392 presenta una forma trapezoidale pressoché regolare di estensione pari a mq 2.326,00; al suo interno sono presenti alberi ornamentali in adiacenza alla stradina interna, alberi di ulivo ed alberi vari da frutta.

Orografia: il terreno è complessivamente pianeggiante.

Pedologia e Stratigrafia: il territorio di Mesagne, è caratterizzato da depositi di sabbie laterizzate, con un profilo agronomico che varia da 30 a 60 cm ed oltre, poggiato su banco calcarenitico.

Struttura e granulometria: i terreni sono di media struttura, privo di rocce affioranti, scarsamente fertili.

All'interno del terreno vi è la presenza di servitù di elettrodotto con due pali in adiacenza alla recinzione.

Buono il suo stato manutentivo.

Superficie commerciale p.lla 392 lotto N°2 = mq 2.126

La p.lla 394 presenta una forma trapezoidale pressoché regolare di estensione pari a mq 6.368,00; è condotta a seminativo/incolto con la presenza sul confine di alberi ad alto fusto.

Orografia: il terreno è complessivamente pianeggiante.

Pedologia e Stratigrafia: il territorio di Mesagne, è caratterizzato da depositi di sabbie laterizzate, con un profilo agronomico che varia da 30 a 60 cm ed oltre, poggiato su banco calcarenitico.

Struttura e granulometria: i terreni sono di media struttura, privo di rocce affioranti, scarsamente fertili.

All'interno del terreno vi è la presenza di servitù di elettrodotto con due pali in adiacenza alla recinzione ed uno in corrispondenza del fabbricato.

Buono il suo stato manutentivo.

Superficie commerciale p.lla 394 lotto N°2 = mq 6.375

Quesito	Oggetto
Quesito 2f	Eventuali dotazioni condominiali.

Lotto N° 1

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

Costituiscono dotazioni in comune con il lotto 2 rispettivamente:

- cancello carrabile;
- stradina interna di accesso;
- pozzo per l'approvvigionamento idrico.

Lotto N° 2

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

Costituiscono dotazioni in comune con il lotto 1 rispettivamente:

- cancello carrabile;
- stradina interna di accesso;
- pozzo per l'approvvigionamento idrico.

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 simili 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*

Le superfici commerciali dei beni che compongono i lotti individuati sono di seguito riportati:

Lotto N° 1

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

S commerciale abitazione Lotto 1 = mq 89

S commerciale p.Ila 391 Lotto 1 = mq 2.318

S commerciale p.Ila 393 Lotto 1 = mq 6.375

Lotto N° 2

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

S commerciale abitazione Lotto 2 = mq 89

S commerciale p.Ila 392 Lotto 2 = mq 2.326

S commerciale p.Ila 394 Lotto 2 = mq 6.368

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 primo semestre del 2018, (**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	Agricola	Abitazione	900,00 €/mq
Mesagne	Agricola	Terreno/Seminativo	€/ ha 7.000,00 €/mq

2g.3 *Calcolo del valore degli immobili*

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

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

Dove

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

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

k_1 *rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione.*

k_2 *rappresenta lo standard dei servizi.*

k_3 *rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di straordinaria manutenzione necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive medie.*

k_4 *rappresenta il coefficiente di dimensione*

k_5 *rappresenta il coefficiente di posizione dell'immobile rispetto all'intero fabbricato di cui fa parte.*

k_6 *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

Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{lotto 1}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{p.la 391}} + V_{\text{p.la 393}}$$

Determino il più probabile valore di mercato dell'abitazione:

$$\mathbf{S_{\text{commerciale abitazione lotto 1}} = 89 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{V_{\text{unitario medio}} = 900,00 \text{ €/mq}}$$

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{abitazione media}} = \text{mq } 89,00 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.100,00$$

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.

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

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

k_1	0,95	k_4	1,00	k_7	0,90
k_2	0,97	k_5	1,00		
k_3	0,88	k_6	0,93		

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

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	
€ 80.100,00	0,95	0,97	0,88	1,00	1,00	0,93	0,90	€ 54.367,08

$$V_{\text{abitazione}} = 54.367,08$$

Il più probabile valore di mercato dei terreni si ottiene moltiplicando la superficie per il valore unitario.

$$\text{Valore p.lla 391} = \text{mq } 2.318,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 1.622,60$$

$$\text{Valore p.lla 393} = \text{mq } 6.375,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 4.462,50$$

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{lotto 1}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{p.lla 391}} + V_{\text{p.lla 393}}$$

Sostituendo i valori si ottiene:

$$V_{\text{lotto 1}} = € 54.367,08 + € 1.622,60 + € 4.462,50 = € 60.452,18$$

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

$$V_{\text{lotto n°1}} = [60.452,18 € - (15\%) 9.067,83 €] = € 51.384,35 \underline{\underline{€ 51.000,00}}$$

$$V_{\text{lotto n°1}} = € 51.000,00$$

Quesito	Oggetto
Quesito 2h	<i>nel caso in cui si tratta di quota indivisa</i>

L'oggetto di pignoramento è pari alla quota di 1/4, in considerazione di questo il valore della quota oggetto della presente procedura è pari a:

$$€ 51.000/4 = € 12.750,00$$

In merito alla possibilità di frazionare gli immobili facente parte il lotto in questione si relaziona quanto segue:

- ✚ l'abitazione presenta profilo planimetrico e dimensionale, che poco si presta ad un eventuale frazionamento;
- ✚ le due particelle di terreno data la loro morfologia e la loro posizione rispetto alle p.lle confinanti poco si prestano ad effettuare un frazionamento tale da individuare la quota oggetto della presente procedura (l'eventuale frazionamento creerebbe p.lle

intercluse e di valore economico irrilevante snaturando e svalutando l'insieme)

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche non vi è la possibilità di individuare eventuali divisioni.

Lotto 1	<i>Quota di 1/4 dell'Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</i>
	<i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18</i>
	<i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11</i>
Valore	€ 12.750,00 (diconsi €dodicimilasettecentocinquanta/00)

Lotto N° 2	Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3
	Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21
	Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 394 Qualità

Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 -
Redd. Agrario € 18,09

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{lotto 2}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{p.lla 392}} + V_{\text{p.lla 394}}$$

Determino il più probabile valore di mercato dell'abitazione:

S commerciale abitazione lotto 2 = 89 mq

V unitario medio = 900,00 €/mq

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{abitazione media}} = \text{mq } 89,00 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.100,00$$

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.

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

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

k₁	<i>0,95</i>	k₄	<i>1,00</i>	k₇	<i>0,90</i>
k₂	<i>0,97</i>	k₅	<i>1,00</i>		
k₃	<i>0,88</i>	k₆	<i>0,93</i>		

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

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	
€ 80.100,00	0,95	0,97	0,88	1,00	1,00	0,93	0,90	€ 54.367,08

Il più probabile valore di mercato dei terreni si ottiene moltiplicando la superficie per il valore unitario.

$$\text{Valore p.lla 392} = \text{mq } 2.326,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 1.628,20$$

$$\text{Valore p.lla 394} = \text{mq } 6.368,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 4.457,60$$

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{lotto 2}} = V_{\text{abitazione lotto 2}} + V_{\text{p.lla 392}} + V_{\text{p.lla 394}}$$

Sostituendo i valori si ottiene:

$$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 54.367,08 + \text{€ } 1.628,20 + \text{€ } 4.457,60 = \text{€ } 60.452,88$$

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

$$V_{\text{lotto n}^{\circ}2} = [\text{€ } 60.452,88 - (15\%) \text{€ } 9.067,93] = \text{€ } 51.384,95 \approx \text{€ } 51.000,00$$

$$V_{\text{lotto n}^{\circ}2} = \text{€ } 51.000,00$$

Quesito	Oggetto
Quesito 2h	<i>nel caso in cui si tratta di quota indivisa</i>

L'oggetto di pignoramento è pari alla quota di 1/4, in considerazione di questo il valore della quota oggetto della presente procedura è pari a:

$$\text{€ } 51.000/4 = \text{€ } 12.750,00$$

In merito alla possibilità di frazionare gli immobili facente parte il lotto in questione si relaziona quanto segue:

- ✚ l'abitazione presenta profilo planimetrico e dimensionale, che poco si presta ad un eventuale frazionamento;
- ✚ le due particelle di terreno data la loro morfologia e la loro posizione rispetto alle p.lle confinanti poco si prestano ad effettuare un frazionamento tale da individuare la quota oggetto della presente procedura (l'eventuale frazionamento creerebbe p.lle intercluse e di valore economico irrilevante snaturando e svalutando l'insieme)

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche non vi è la possibilità di individuare eventuali divisioni.

	<p>Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3</p> <p>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da</p>
--	--

Lotto 2	Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 392 Qualità Seminativo di classe 1di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21 Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09
Valore	€ 12.750,00 (diconsi €dodicimilasettecentocinquanta/00)

Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. III.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 catastale;
- 4) precedenti edilizi
- 5) certificato destinazione urbanistica;
- 6) accertamento ipotecario;
- 7) rilievo planimetrico
- 8) rilievo fotografico;
- 9) indagini di mercato;

Brindisi li 22 gennaio 2019

IL C.T.U.

Ing. Stefano Morciano
