

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA - Dott. Ing. Teodoro I A I A

Via Mazzini n° 43 - 72100 BRINDISI - Tel. 0831 563566 - Cell. 335 6145363

TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE RUBRICATA AL N° 102 / 2018 DEL R. G. Es.

G. E. : Dott.ssa Paola LIACI

C.T.U. : Ing. Teodoro I A I A

TRIBUNALE DI BRINDISI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare rubricata al n° 102 / 2018 del R.G. Es. , promossa da :

G. E. : Dott.ssa Paola LIACI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Paola LIACI dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brindisi .-

----- 0000000 -----

1) Premessa

Con decreto emesso in data 11 / 06 / 2018, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Teodoro IAIA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n° 406 ed all'Albo dei Consulenti d'Ufficio del Tribunale di Brindisi al n° 779, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato nell'Esecuzione Immobiliare n° 102 / 2018 del R.G. Es. Imm.re promossa dalla
invitandomi a comparire il giorno
27/06/2018 per prestare il giuramento di rito e per la formulazione dei quesiti :

2) Quesiti

1. Provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c. segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei .- Inoltre esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R, AL DEBITORE ED AICOMPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO PEC**

AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E., OVE GIÀ NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE :

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

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

1c. accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed ove necessario anche per i fabbricati del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E. , D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 ;

1d. all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e la denuncia al N.C.E.U. in

relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante ; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio ;

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

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

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

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

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

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

2d₁. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

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

2d₂. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati

al momento della vendita a cura e spese della procedura :

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

2d₃. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti :

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

2e. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc. , e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo " Indicazione dei beni oggetto della stima "), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione ; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub – sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub – sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub – sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato " scale " e/o meccanizzato " ascensori ") ai sub - sistemi impianti (igienico - sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub – sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi), e dei serramenti esterni (collegamenti

interno – esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima .- In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/1998;

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

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

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

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

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

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

6. **depositati altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato che, dal medesimo, dovrà essere ritirato presso lo studio del C.T.U., deve contenere due distinte cartelle come di seguito :**

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

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

- a. Perizia in formato Word per Windows (nome file: Perizia.doc);
- b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc.), contenente la documentazione per la pubblicità e precisamente :
 - Perizia in formato Pdf già oscurata dati sensibili ,ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore, confinanti e precedenti proprietari, (nome file: Perizia oscurata pdf);
 - Foto più significative inerente lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 KB, (nome files: Foto 1°.jpg, Foto 2°.jpg, ecc.);
 - Planimetrie in formato Pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.), con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore e confinanti.

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

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

9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario ;
10. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
12. **Tutte le comunicazioni innanzi indicate devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile telematico.**

Successivamente all'accettazione dell'incarico, il CTU dovrà estrarre ogni atto necessario per l'espletamento dell'incarico dal fascicolo informatico.

Il consulente tecnico garantirà la propria assistenza al professionista delegato per verificare l'attuale situazione dello stato dei luoghi e se sono intervenute delle modifiche dalla data della relazione tecnica al momento del sopralluogo (es. espropriazione, lottizzazione, modifica della destinazione urbanistica, ecc.), **mettendo così a disposizione del professionista nominato, il supporto ottico di cui al punto 6.**

3) Svolgimento delle operazioni di consulenza

3.1. - Generalità

Il giorno della convocazione indetta dal G. Es. D.ssa Paola LIACI, dopo aver accettato l'incarico ed adempiuto al giuramento di rito, il CTU ha provveduto ad eseguire copia degli Atti presenti nel fascicolo depositato in Tribunale, necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.-

Dall'esame dei suddetti Atti del procedimento sono stati individuati i beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui trattasi e che consistono in :

- **A** Lastricato solare, sito in Fasano (BR) alla Via dell'Energia e riportato nel NCEU del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 21, part.IIa 469, sub. 19, piano primo. Proprietà 100/100; (Cfr. Allegato n°4.A, Allegato n°6.A, Allegato n°7.A, ed Allegato n°8.A).-

- **B** Lotto di Terreno sito in Fasano Selva (BR) al Viale Toledo n. 48 e riportato nel NCEU del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 38, part.IIa 779, sup. = mq. 540. Proprietà 100/100; (Cfr. Allegato n°4.B, Allegato n°6.B, ed Allegato n°7.B).-

- **C** Lotto di Terreno sito in Fasano (BR) e riportato nel NCT del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 158, sup. = mq. 1283. Proprietà 1/6; (Cfr. Allegato n°4.C, Allegato n°6.C, ed Allegato n°7.C).-

- **D** Lotto di Terreno sito in Fasano (BR), alla Via Gramsci, e riportato nel NCT del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 159, sup. = mq. 1149. Proprietà 1/6 ; (Cfr. Allegato n°4.D, Allegato n°6.D, ed Allegato n°7.D).-

- **E** Lotto di Terreno sito in Fasano (BR), alla Via C. Ferrini, e riportato nel NCT del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 167, sup. = mq.17.00, Proprietà 1/6; (Cfr. Allegato n°4.E, Allegato n°6.E, ed Allegato n°7.E).-

Successivamente il CTU ha effettuato una serie di ricerche, per esaminare documenti, esperire opportune verifiche, richiedere e ritirare tutti i documenti e le certificazioni, relativi ad ognuno dei sopra citati beni immobiliari oggetto di stima, necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, e che hanno riguardato :

1) gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brindisi per richiedere e ritirare le visure catastali, gli stralci dei fogli di mappa con l'ubicazione degli immobili oggetto di perizia, e la copia della planimetria della u.i.u. compresa tra i beni di cui alla presente Relazione Peritale, tutti depositati presso il suddetto Ufficio, (Cfr. Allegato n° 6, Allegato n° 7, ed Allegato n° 8).-

2) l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano (BR) per richiedere l'accesso agli Atti ivi depositati e relativi agli immobili oggetto di perizia al fine di poter esaminare tale documentazione ed effettuare ricerche riguardanti la verifica della conformità dei beni interessati ai suddetti Atti depositati, richiedere e ritirare sia gli stralci planimetrici e le Norme dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano e relativi ad ogni singolo immobile interessato dalla procedura esecutiva di cui trattasi, (C.f.r. Allegato n. 5), che la copia della documentazione depositata nello stesso U.T.C. e relativa ad ogni singolo bene immobile oggetto di perizia ; (C.f.r. Allegato n. 00) .-

- In data 06.07.2018 il C.T.U. ha effettuato una ricerca approfondita sui quaderni di archivio con i protocolli delle varie pratiche presentate in ogni anno all'UTC del Comune di Fasano, al fine di individuare i singoli numeri di protocollo delle pratiche presentate in tale ufficio e riguardanti i beni pignorati cui ha fatto seguito la presentazione della richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili di cui trattasi.-

- In data 13.07.2018 il C.T.U. ha effettuato, presso l'UTC del Comune di Fasano, l'esame dei vari documenti degli atti richiesti e rintracciati ed eseguito alcune fotocopie ritenute utili per espletare l'incarico ricevuto.- Al termine dell'orario di ufficio, il CTU, al fine di poter individuare il sito ove è ubicato ogni singolo immobile oggetto di stima nel territorio del Comune di Fasano, ha contattato telefonicamente il debitore chiedendo allo stesso la possibilità di un incontro e la sua disponibilità ad effettuare, al momento, un sopralluogo conoscitivo congiunto finalizzato alla individuazione di tali siti ricevendo una risposta affermativa.- In tale occasione, nel corso del sopralluogo unitamente ; il C.T.U. ha individuato sommariamente la zona limitrofa alla Via Gramsci nella quale sono ubicati n.3 beni pignorati, (lotti di terreno), e la zona limitrofa alla Via dell'Energia nella quale è ubicato n. 1 bene pignorato, (Lastricato Solare, che è ubicato su un fabbricato sottostante di altra proprietà ed è confinante lungo il lato Ovest con un fabbricato di altra

proprietà).- Non essendo dotato il suddetto lastricato solare di un accesso proprio e non essendo stato possibile rintracciare i proprietari dei fabbricati sottostante e confinante al lastricato solare, il sopraluogo è terminato ed è stato convenuto, tra il C.T.U. ed _____ che per l'approfondimento e per l'analisi dei beni già sommariamente individuati, e per l'esame ed il rilievo del bene pignorato sito nella zona Selva di Fasano, in considerazione dell'ora tarda e della distanza del sito da raggiungere, sarebbe stato effettuato un sopraluogo in data da stabilire e da comunicare da parte del C.T.U. .-

- In data 18.07.2018 il C.T.U. ha continuato ad effettuare, presso l'UTC del Comune di Fasano, l'esame dei vari documenti degli atti richiesti e rintracciati ed eseguito alcune fotocopie ritenute utili per espletare l'incarico ricevuto.- Al termine dell'orario di ufficio il CTU, si è recato presso la zona limitrofa alla Via Gramsci nella quale sono ubicati n.3 beni pignorati, (lotti di terreno), ed ha effettuato un rilievo fotografico dello stato dei luoghi dei n.3 immobili stessi, ed ha annotato una dettagliata analisi e descrizione dello stato dei luoghi con le caratteristiche strutturali, ambientali e di arredo nonché con i materiali dei quali sono costituiti gli elementi architettonici, costruttivi e le rifiniture dei quali risultano attualmente dotati i suddetti beni pignorati, al fine di poter redigere la documentazione fotografica e la relazione tecnica e descrittiva degli stessi immobili.- Al termine di tali operazioni, il C.T.U., si è recato presso la Via Dell'Energia ove è ubicato n. 1 bene pignorato, (Lastricato Solare).- In tale occasione, al C.T.U., è stato possibile avere un colloquio con la moglie del proprietario del fabbricato confinante con il lastricato solare che ha comunicato dell'esistenza di un accesso al lastricato solare dalla sua proprietà, ma ha rimandato la possibilità di un sopraluogo in altra data alla presenza del marito.-

- In data 21.07.2018 il CTU ha provveduto a comunicare alle parti, (al debitore, _____ ed al creditore precedente, _____), mediante lettere raccomandate A.R. spedite il giorno 21.07.2018 dall'Ufficio Postale di Brindisi, individuate rispettivamente

dal n°15329537211-4, e, dal n°15329537212-6, e ricevute dalle parti in data 26.07.2018 ed in data 24.07.2018, (Cfr.Allegato n°2), la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 27.07.2018 alle ore 10,00, con luogo di incontro presso l'Atrio di ingresso del Comune di Fasano in Piazza Caia per poi raggiungere gli immobili oggetto di perizia, non ancora visitati e rilevati, ed iniziare così ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per l'adeguato espletamento dell'incarico affidato al C.T.U., seguendo scrupolosamente le istruzioni contenute nei quesiti.-

Il giorno stabilito il sottoscritto CTU si è recato sul luogo di incontro comunicato riscontrando la presenza c con il quale ha raggiunto l'immobile oggetto di accertamento tecnico ubicato nel Comune di Fasano, zona Selva, per iniziare ad effettuare sullo stesso le operazioni peritali .-

Il C.T.U. ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi dell'immobile di cui trattasi ed oggetto di perizia, (lotto di terreno), ed ha annotato una dettagliata analisi e descrizione delle caratteristiche strutturali, ambientali e di arredo nonché dei materiali dei quali sono costituiti gli elementi architettonici, costruttivi e le rifiniture dei quali risulta attualmente dotato il suddetto bene pignorato, al fine di poter redigere la documentazione fotografica e la relazione tecnica e descrittiva dello stesso immobile.-

Alla fine di questo sopralluogo, dal CTU, unitamente è stato stabilito di ritornare in Fasano Centro per effettuare le operazioni peritali anche relative all'immobile, (Lastricato solare), sito in Via Dell'Energia.- Non essendo dotato tale bene di un accesso proprio ed avendo

affermato di non poter disporre di un mezzo atto a permettere l'accesso al bene pignorato, il solo C.T.U. ha contattato la proprietà dell'immobile adiacente e confinante che ha permesso allo stesso C.T.U. di entrare nella abitazione sita al primo piano della sua proprietà raggiungibile mediante il vano scala dal cui pianerottolo di accesso all'appartamento, mediante una porta, si accede al lastricato solare oggetto di stima.- La persona presente, qualificatasi

proprietario, ha permesso al C.T.U. l'accesso e la visita ai luoghi oggetto di stima con invito di approfondire la situazione esistente e procedere ad effettuare i rilievi in altra occasione dopo essersi consultato con il suo tecnico di fiducia al momento non raggiungibile, per cui il sopralluogo è terminato .-

- In data 31.07.2018 il C.T.U. ha continuato e completato di effettuare, presso l'UTC del Comune di Fasano, l'esame dei vari documenti degli atti richiesti e rintracciati ed eseguito alcune fotocopie ritenute utili per espletare l'incarico ricevuto ed al termine di tali operazioni si è recato presso la zona limitrofa alla Via Dell'Energia ove è ubicato il Lastricato Solare .- In tale occasione, alla presenza delle persone conosciute in precedenza, marito e moglie, è stato dagli stessi permesso al C.T.U. di accedere mediante il vano scale del fabbricato confinante e di effettuare le operazioni peritali necessarie.-

Il C.T.U. ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi dell'immobile di cui trattasi ed oggetto di perizia, (Lastricato Solare), ed ha annotato una dettagliata analisi e descrizione delle caratteristiche strutturali, ambientali e di arredo nonché dei materiali dei quali sono costituiti gli elementi architettonici, costruttivi e le rifiniture dei quali risulta attualmente dotato il suddetto bene pignorato, al fine di poter redigere la documentazione fotografica e la relazione tecnica e descrittiva dello stesso immobile.-

Di quanto sopra è data ragione nei verbali di sopralluogo riportati nella presente relazione di perizia, (Cfr. Allegato n°1) .-

3.2 - Individuazione e provenienza dei beni pignorati.-

I beni pignorati, così come dal mandato affidato al C.T.U., sono costituiti da :

- **3.2.A Lastricato solare, sito in Fasano (BR)** alla Via Dell'Energia, Piano Primo, e riportato nel C.F. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.21, part.IIa n. 469, sub 19, Categoria Lastrico Solare.- Proprietà per 100/100

(Cfr. Allegato n°4.A, Allegato n°5.A, Allegato n°6.A, ed Allegato n°8.A).-

Tale immobile consiste nel lastricato solare, ubicato al piano primo, che è

costituito dal piano calpestabile all'estradosso del solaio di copertura di un immobile, appartenente ad altra proprietà, sito al sottostante piano terra.-

Il lastricato solare di cui trattasi ha forma rettangolare ed ha una superficie di mq. 95.00, pavimentata con lastre di Cursi, con un lato, posto ad Est, di dimensioni di m. 12.45, che è prospiciente la Via dell'Energia, e l'altro lato, posto a Sud, di dimensioni di m. 7.65, che si sviluppa lungo il muro di confine per civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato appartenente ad altra proprietà.- Gli altri due lati, paralleli a quelli già descritti, e posti rispettivamente ad Ovest ed a Nord, confinano con i lastrici solari a piano primo dei fabbricati confinanti di altre proprietà.-

Il lastricato solare di cui trattasi è dotato lungo i n. 3 lati perimetrali posti a Nord, a Est ed a Ovest di muri di attico aventi spessore di cm. 20 ed altezza di circa m. 1.00, che hanno le superfici laterali verticali intonacate con intonaco del tipo civile e con superficie superiore orizzontale dotata di soprastante mappettina di protezione in lastre di Cursi, il muro di attico posto ad Ovest è inoltre dotato di soprastante rete metallica di protezione avente altezza di m.1.00 e costituita da fili metallici rivestiti di materiale plastico ed intessuti a maglie e portata da montanti in profilato di ferro, mentre sul lato Sud insiste, come sopra descritto, il muro di confine di un appartamento per civile abitazione, di altra proprietà, posto a piano primo e con piano di calpestio alla stessa quota di quello del lastricato solare oggetto di perizia.- Lo stesso lastricato solare **non** è dotato di alcun mezzo o struttura e di alcuna possibilità di accesso diretto ed autonomo né dall'esterno, né dall'interno del fabbricato, di altra proprietà, che è sottostante il suo piano di calpestio, e pertanto risulta intercluso e non utilizzabile dal proprietario o da terze persone.- Dai sopralluoghi effettuati è emerso che sulla superficie del muro dell'appartamento, di altra proprietà, ubicato sul confine a Sud, sono state realizzate due aperture che affacciano sul lastricato solare, una finestra dotata anche di infisso a persiana, ed una porta dotata anche di un cancello in ferro con funzione antieffrazione con soprastante

mensola sporgente, per protezione dagli agenti atmosferici, avente struttura metallica incastrata nel muro e copertura in lastra di materiale plastico.- Tale porta consente un collegamento diretto tra il lastricato solare oggetto di perizia ed il pianerottolo di arrivo al piano primo del vano scala del fabbricato confinante, ubicato a Sud, di altra proprietà, e che costituisce l'accesso dalla viabilità pubblica ed il collegamento verticale a servizio dell'appartamento posto al piano primo e di altra proprietà.- (Cfr. Allegato n°3.A - foto n°1.A e n°2.A).- Sulla superficie dello stesso muro è stata rilevata anche la presenza di un rubinetto e di un punto luce con plafoniera collegati rispettivamente all'impianto idrico ed all'impianto elettrico dell'appartamento della proprietà confinante, ed inoltre è stata notata la presenza di una struttura con funzioni di stendi biancheria, pienamente funzionante, costituita da montanti in tubi di ferro verniciato collegati da fili metallici, nonché la presenza di un tavolo e di n. 5 poltroncine metalliche dotate di cuscini imbottiti ad uso esclusivo degli abitanti dell'appartamento confinante .- (Cfr. Allegato n°3.A - foto n°3.A, n°4.A).-

-Non è stato possibile accertare, individuare e documentare il periodo temporale nel quale sono state realizzate le opere difformi sopra descritte ed il titolo abilitativo per la esecuzione delle stesse opere difformi.-

E' stato rilevato inoltre che le altre porzioni di lastricato solare confinanti con il lato Ovest del lastricato di cui trattasi risultano ognuno di proprietà dei titolari dell'appartamento dirimpettaio, e posto sul suo lato Sud, con il quale è direttamente collegato.- (Cfr. Allegato n°6.A).-

Tale immobile, che attualmente risulta in Catasto Fabbricati, è allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 21, Particella n. 469, sub 19, Categoria Lastrico Solare.- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15.06.2015 protocollo n.BR0092080 in atti dal 15.06.2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 51932.1/2015).- (Superficie mq. 95.00).- Lo stesso immobile è intestato dal 10.09.2002 a :

Proprietà per 100/100.- Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42743 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2480.3/2003), (Cfr. Allegato n°7.A).-

L'immobile di cui trattasi, sopra descritto e adibito a **Lastricato Solare**, attualmente **non è** nella piena disponibilità del debitore in quanto è utilizzato come **Terrazzo esclusivo** dagli abitanti dell'appartamento posto a piano primo del fabbricato confinante con l'immobile e sito sul lato Sud.-

- 3.2.B Lotto di Terreno sito nel Comune di Fasano (BR), zona Selva, al Viale Toledo n. 48, e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 38, part.IIa 779, sup. = mq. 540.- Proprietà per 100/100 (Cfr. Allegato n°4.B, Allegato n°5.B, Allegato n°6.B).-

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno avente una forma geometrica ad L con uno dei lati di dimensioni e di superficie prevalenti rispetto all'altro, che attualmente è adibito a vialetto alberato con una strada che si sviluppa dal viale Toledo, 48 fino ai cancelli di accesso di n. 2 villette retrostanti, (Cfr. Allegato n°3.B - foto n°1.B, n°2.B, n°7.B, n°8.B, n°9.B e n°10.B) .-

Tale strada ha una larghezza media di m. 6.50 ed una lunghezza di circa m. 50 fino ai suddetti cancelli di accesso alle retrostanti ville ed è costituita da : **a)** ingresso, dotato di telecamera, formato da muretto in pietrame avente uno spessore di m.0.50 ed una altezza di m.1.10, dotato di cancello in ferro, a due ante, manovrabili a mano, di altezza pari a m.1.10 e larghezze di apertura di m.1.80, a sinistra, e di m.1.60, a destra, **b)** fascia carrabile asfaltata avente una larghezza di m. 3.60 delimitata da cordoni laterali in pietra aventi una larghezza di cm. 20, **c)** fasce di terreno adibite ad aiuole, su entrambi i lati della strada, aventi rispettivamente larghezza di m. 0.65 per il lato sinistro e di m. 1.35 per il lato destro, su tali aiuole sono presenti cespugli ed arbusti e n.6 alberi di platano di media altezza per ogni lato, **d)** delimitazione laterale costituita da

muretti. Il lato sinistro ha il muretto dello spessore di cm. 50 ed altezza di cm. 50 dal piano di calpestio rivestito lateralmente con lastre di pietra e nella parte superiore con lastre di cemento con soprastante ringhiera metallica avente altezza di m. 1.20, mentre il lato destro ha muretto di pietra a secco con spessore di cm. 35 ed altezza di cm. 45 con soprastante ringhiera in ferro avente altezza di cm. 55, e) apparecchi di illuminazione costituiti da n.4 lampioncini, n. 2 per ogni lato della strada, ubicati nelle aiuole laterali della stessa .- (Cfr. Allegato n°3.B - foto n°3.B, n°4.B, n°5.B, n°6.B) .-

-Non è stato possibile accertare, individuare e documentare il periodo temporale nel quale sono state realizzate le opere difformi sopra descritte ed il titolo abilitativo per la esecuzione delle stesse opere difformi.-

Tale immobile, che risulta in Catasto Terreni, è allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 38, Particella n. 779, Qualità Classe : Vigneto 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 2,23 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 16.03.1970 in atti dal 27.08.1991 (n. 5381.F01/1983).- Lo stesso immobile è intestato dal 10.09.2002 a :

Proprietà per 100/100.- Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42761 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n. 2481.2/2003); (Cfr. Allegato n°7.B).-

L'immobile di cui trattasi e sopra descritto è adibito a **viabilità ad uso di terzi** ed attualmente **non è** nella piena disponibilità del debitore

- 3.2.C Lotto di Terreno sito in Fasano (BR) e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 158, sup. = mq. 1283, Proprietà per 1/6 (Cfr. Allegato n°4.D, Allegato n°5.D, Allegato n°6.D).-

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno avente una superficie di mq. 1283, ed una forma geometrica quadrangolare delimitata lungo il lato Nord,

al confine con la particella n. 141, da un muretto in pietrame calcareo in parte crollato e ridotto a cumuli informi di pietre, lungo il lato Ovest, al confine con la particella n. 7, da un muretto in pietra in parte crollato e ridotto a cumuli informi di pietra, lungo il lato Sud, al confine con la particella n. 159, da un muretto in c.a. avente uno spessore di cm. 20 ed altezza di cm. 50 dal piano calpestabile per quasi tutta la lunghezza, mentre il lato Ovest è delimitato dal confine con la particella n.142.- Su tale particella insiste una struttura scolastica comprensiva di spazio a verde ed in parte alberato e dotato di recinzione perimetrale che è costituita da un muretto in c.a. dello spessore di cm. 20 ed altezza minima di cm. 60 circa e con soprastante ringhiera metallica in tubolari avente altezza di m. 1.50 dal piano di appoggio sul suddetto muretto.- Da quanto constatato nel corso del sopralluogo effettuato, attualmente il lotto di terreno di cui trattasi risulta in stato di abbandono con presenza di residui di alberi di ulivo, tracce di fenomeni conseguenti ad incendi, presenza di cumuli di rifiuti e di mobili abbandonati, di detriti e di terreno di scavi, di macerie, compreso inoltre la presenza di sterpaglie sparse, (Cfr. Allegato n°3.C - foto n°1.C, n°2.C, n°3.C, n°4.C, n°5.C, n°6.C, n°7.C, n°8.C, n°9.C e n°10.C) .-

Tale immobile, che risulta in Catasto Terreni, è allibrato come segue :
Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n. 158, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.12.83, Reddito Dominicale € 7,29, Reddito Agrario € 4,31 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).-
Lo stesso immobile è intestato dal 15.06.2007 a :

Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni ;

Proprietà per 1/6 bene personale ;

Proprietà per 1/6 bene personale ;

Proprietà per 1/6 ;

Proprietà per 1/6 ;

Proprietà per 1/6.-

Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42761 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2481.2/2003); (Cfr. Allegato n°7.C).-

- 3.2.D Lotto di Terreno sito in Fasano (BR) , alla Via Gramsci, e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 159, sup. = mq. 1149, Proprietà per 1/6 di (Cfr. Allegato n°4.D, Allegato n°5.D, Allegato n°6.D).-

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno avente una superficie di mq. 1149 ed una forma geometrica ad L con un lato, perpendicolare alla Via Gramsci, che ha larghezza uniforme di m. 8.95 circa ed un lato, parallelo alla Via Gramsci, di larghezza variabile e molto sottile rispetto al precedente.- Il lato sottile della forma ad L risulta inglobato e fa parte integrante in parte di una corsia carrabile asfaltata della Via Gramsci, mentre la restante parte costituisce il marciapiede che costeggia la sede stradale carrabile della stessa Via Gramsci partendo dall'angolo Sud Est della recinzione della struttura scolastica esistente alla Via Gramsci n. 00 fino all'incrocio tra la stessa Via Gramsci e la Via Contardo Ferrini, (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°2.D e n°9.D).- Il secondo lato della forma geometrica ad L del lotto di terreno di cui trattasi che ha larghezza uniforme di m. 8.95 circa ed è perpendicolare alla Via Gramsci, attualmente costituisce la sede stradale di un tratto di viabilità pubblica che si sviluppa in modo perpendicolare alla Via Gramsci, partendo dall'angolo Sud Est

della struttura scolastica sopra descritta fino al lato del confine Ovest del Lotto di terreno stesso .- La strada sopra citata è costituita da una sede carrabile asfaltata a due corsie di marcia avente una larghezza complessiva di m. 6.15 ed è dotata su entrambi i lati longitudinali di marciapiedi aventi una larghezza di m. 1.40 cadauno.- Tali marciapiedi sono formati da cordoli perimetrali di separazione con le corsie carrabili costituiti da blocchi calcarei aventi larghezza di cm. 30 ed altezza di cm. 13, e da pavimentazione pedonale costituita da mattoni in conglomerato cementizio di dimensioni cm. 25 x 25 con stampo a quadroni, (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°3.D, n°4.D, n°5.D e n°6.D).-

I suddetti marciapiedi sono dotati all'altro lato longitudinale opposto ai cordoli, di muretti di contenimento in c.a. dello spessore di cm. 20, il muretto ubicato lungo il lato a Sud ha altezza fino al livello della pavimentazione del marciapiede ed ha soprastanti paletti di profilati in ferro che portano una rete metallica in parte caduta sul terreno, mentre il muretto ubicato lungo il lato a Nord ha altezza media di cm. 60 dal livello della pavimentazione del marciapiede per tutta la lunghezza della strada.- Per il tratto di confine con la struttura scolastica sopra citata tale muretto è dotato di soprastante ringhiera metallica costituita da tubolari ed avente una altezza di m. 1.50 dal piano del muretto in c.a. stesso, (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°6.D, n°7.D, n°8.D e n°10.D) .-

Tale immobile, che risulta in Catasto Terreni, è allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n. 159, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.11.49, Reddito Dominicale € 6,53, Reddito Agrario € 3,86 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).- Lo stesso immobile è intestato dal 15.06.2007 a :

Dati derivanti da : VOLTURA D'UFFICIO del 15.06.2007, protocollo n. BR0206031 in atti dal 25.07.2007 Registrazione: Sede: VERIFICA VOLTURA DA MOD. UNICO 9101/07 (n. 6936.1/2007).-

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 15.06.2007 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 09.07.2007 Repertorio n. 73519 Rogante [REDACTED] [REDACTED] Sede FASANO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 9101.1/2007).-

Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42761 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2481.2/2003); (Cfr. Allegato n°7.D).-

L'immobile di cui trattasi e sopra descritto è adibito a **sede stradale** ed attualmente **non** è nella piena disponibilità del debitore

- **3.2.E Lotto di Terreno sito in Fasano (BR)**, alla Via C. Ferrini, e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 167, sup. = mq. 17, Proprietà per 1/6 di (Cfr. Allegato n°4.E, Allegato n°5.E, Allegato n°6.E).-

Tale immobile consiste in un relitto (residuo) di un appezzamento di terreno avente una forma geometrica triangolare, che attualmente costituisce una parte del marciapiede, dotato di pavimentazione pedonale costituita da mattoni in

conglomerato cementizio di dimensioni cm. 25 x 25 con stampo a quadroni, che costeggia la sede stradale carrabile della Via Contardo Ferrini ed è adiacente all'ingresso dell'immobile ubicato al civico n.39 della suddetta Via.- (Cfr. Allegato n°3.E - foto n°1.E, n°2.E, n°3.E e n°4.E) .-

Tale immobile, che risulta in Catasto Terreni, è allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n. 167, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.00.17, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,06 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).- Lo stesso immobile è intestato dal 15.06.2007 a :

Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42761 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2481.2/2003); (Cfr. Allegato n°7.E).-

L'immobile di cui trattasi e sopra descritto è adibito a **sede stradale** ed attualmente **non è** nella piena disponibilità del debitore

3.3 - Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili .-

- 3.3.A Lastricato solare, sito in Fasano (BR) alla Via Dell'Energia, Piano Primo, e riportato nel C.F. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.21, part.IIIa n. 469, sub 19.-

Dagli Atti consultati nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano (BR), relativamente al suddetto immobile, è emerso quanto segue :

1) Relativamente alla Destinazione Urbanistica dello stesso immobile, secondo le Norme dello Strumento Urbanistico attualmente vigente nel Comune di Fasano (BR), risulta quanto riportato negli Allegati, (Cfr. Allegato n°5.A).-

2) Per l'immobile di cui trattasi è stato presentato presso l'UTC del Comune di Fasano in data 22.10.1982 dal sig. _____ un " Progetto per la Costruzione di un Opificio per la Produzione di Manufatti in Cemento ", (Cfr. Allegato n°9.A.1), approvato dal Consiglio Direttivo del Consorzio del Porto e dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi con deliberazione n.156/ASI del 26.10.1982, (Cfr. Allegato n° 9.A.2), approvato dalla Commissione Edilizia Comunale del Comune di Fasano in data 17.02.1983, e per il quale è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Fasano sia l'Atto di Concessione per Esecuzione Lavori Edili recante il n. 72, anno 1982, Pratica n. 358, notificata in data 29.04.1983, che l'Atto di Concessione per Esecuzione Lavori Edili recante il n.18, anno 1982, Pratica n. 358, notificata in data 07.11.1984, per l'esecuzione di Varianti, (Cfr. Allegato n° 9.A.3), infine, in data 15.05.1986 il Presidente del Consorzio del Porto e dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi ha richiesto al Sindaco del Comune di Fasano la documentazione necessaria per poter ottemperare alla " Richiesta nulla-osta per inizio Attività Commerciale in zona ASI per il fabbricato relativo al Progetto di cui sopra, (Cfr. Allegato n° 9.A.2).- In data 20.03.1985 il Lastricato Solare oggetto di Perizia, che è una parte della copertura del fabbricato sopra descritto, è stato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fasano, (Cfr. Allegato n°7.A ed Allegato n°8.A) .-

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è emersa la presenza delle n. 2 aperture sul muro, ubicato ad Ovest, di confine con la proprietà adiacente, (finestra del bagno e porta di accesso dal pianerottolo del vano scala del fabbricato confinante, di altra proprietà, al Lastricato Solare oggetto di Perizia).- Tale stato dei luoghi **non risulta conforme** a quanto riportato negli Atti consultati.-

- **3.3.B Lotto di Terreno sito in Fasano (BR)**, zona Selva, al Viale Toledo n.48, e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 38, part.IIa 779.-

Dagli Atti consultati nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano (BR), relativamente al suddetto immobile, è emerso che relativamente alla Destinazione Urbanistica dello stesso immobile, secondo le Norme dello Strumento Urbanistico attualmente vigente nel Comune di Fasano (BR), risulta quanto riportato negli Allegati, (Cfr. Allegato n°5.B ed Allegato n°5.B.N.).-

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è emersa la presenza della diversa destinazione d'uso del bene immobiliare di cui trattasi, e delle strutture presenti ed attinenti a tale uso, (viale alberato e dotato di strutture stradali ed impianti tecnologici a servizio di n.2 Lotti di terreno confinanti appartenenti ad altre proprietà, e riportati al C.T. al foglio n.38, part.IIe n.778 e n.320).- Tale stato dei luoghi **non risulta conforme** a quanto riportato negli Atti consultati .-

- Al fine di chiarire la situazione rinvenuta e sopra descritta, il C.T.U. ha effettuato un approfondimento mettendo in correlazione lo stralcio catastale e le visure storiche dei n. 3 lotti di terreno interessati ed individuati sullo stesso Foglio n.38 con le seguenti particelle : part.IIa n.779, (Cfr. Allegato n°6.B ed Allegato n°7.B), part.IIa n.778, (Cfr. Allegato n°6.B ed Allegato n°7.G), part.IIa n.320, (Cfr. Allegato n°6.B, Allegato n°7.F ed Allegato n°7.H).-

Dall'esame delle visure storiche catastali risulta che la situazione degli intestati per gli immobili ubicati sulle n.3 particelle di cui sopra risulta la seguente :

- Da quanto sopra descritto si deduce che il sig. _____ è stato intestatario dei beni relativi alla sola particella n.320 di cui trattasi dal 24.08.1965 fino al 12.07.1983, in seguito è stato intestatario dei beni relativi alle n.3 particelle di cui trattasi dal 12.07.1983 fino al 21.03.1988, e dopo tale periodo è stato intestatario dei beni relativi alle n.2 particelle, (779 e 320) fino al 10.09.2002, e che _____ è stato intestatario dei beni relativi alle n.2 particelle, (779 e 320) di cui trattasi dal 10.09.2002 fino al 07.10.2011, e che da tale data è intestatario della sola particella n. 779 per quanto attiene la zona Fasano Selva.-

- 3.3.C Lotto di Terreno sito in Fasano (BR) e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 158.-

Dagli Atti consultati nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano (BR), relativamente al suddetto immobile, è emerso che relativamente alla Destinazione Urbanistica dello stesso immobile secondo le Norme dello Strumento Urbanistico attualmente vigente nel Comune di Fasano (BR), risulta quanto riportato negli Allegati, (Cfr. Allegato n°5.C ed Allegato n°5.C.N.).-

- 3.3.D Lotto di Terreno sito in Fasano (BR), alla Via Gramsci, e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 159.-

Dagli Atti consultati nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano (BR), relativamente al suddetto immobile, è emerso quanto segue :

1) Relativamente alla Destinazione Urbanistica dello stesso immobile, secondo le Norme dello Strumento Urbanistico attualmente vigente nel Comune di Fasano (BR), risulta quella riportata negli Allegati, (Cfr. Allegato n°5.D ed Allegato n°5.D.N.).-

2) L'immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come " Zona Residenziale di Espansione C2 " nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, (lottizzanti), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano (BR), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28 della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, (lottizzanti), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.-

L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.IIa n.159 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, (Cfr. Allegato n° 9.D.2).-

- 3.3.E Lotto di Terreno sito in Fasano (BR), alla Via C. Ferrini, nei pressi del n.39, e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.36, part.IIa 167.-

Dagli Atti consultati nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano (BR), relativamente al suddetto immobile, è emerso quanto segue :

1) Relativamente alla Destinazione Urbanistica dello stesso immobile, secondo le Norme dello Strumento Urbanistico attualmente vigente nel Comune di Fasano (BR), risulta quella riportata negli Allegati, (Cfr. Allegato n°5.E ed Allegato n°5.EN).-

2) L'immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come " Zona Residenziale di Espansione C2 " nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, (lottizzanti), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano (BR), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28 della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed

integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, (lottizzanti), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.- L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.III n.167 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, (Cfr. Allegato n° 9.D.2).-

3.4 - Identificazione catastale degli immobili .-

3.4.A Lastricato Solare : Tale immobile, che attualmente risulta in Catasto Fabbricati, è allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 21, Particella n. 469, sub 19, Categoria Lastrico Solare.-Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15.06.2015 protocollo n.BR0092080 in atti dal 15.06.2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 51932.1/2015).- (Superficie mq. 95.00).- Lo stesso immobile è intestato dal 10.09.2002 a :

Proprietà per 100/100.- Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42743 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2480.3/2003).-

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico :

proprietà per
1000/1000 fino al 10.09.2002.-

I dati suddetti sono stati desunti :

1) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043397 del 04 / 07 / 2018,

(Cfr. Allegato n° 7.A),

2) dallo stralcio catastale, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043392 / 2018 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 6.A),

3) dalla copia della planimetria di u.i.u. del Catasto Fabbricati, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043405 del 04/07/2018, (Cfr. Allegato n° 8.A) .-

3.4.B Lotto di Terreno : Tale immobile, che attualmente risulta in Catasto Terreni, è allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 38, Particella n. 779, Qualità Classe : Vigneto 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 2,23 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 16.03.1970 in atti dal 27.08.1991 (n. 5381.F01/1983).-
- Lo stesso immobile è intestato dal 10.09.2002 a :

Proprietà per

100/100.- Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42761 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n. 2481.2/2003).-

-Situazione degli intestati dal 12.07.1983:

proprietà per 1000/1000 fino al

10.09.2002.- Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12.07.1983 Voltura in atti dal 27.08.1991 Repertorio n.44297 Rogante : Pezzolla Mario Sede : Fasano Registrazione : Sede : Ostuni Volume : 175 n. 2883 del 20.07.1983 (n. 5381.1/1983).-

-Situazione degli intestati relativi ad atto del 16.03.1970 (antecedente all'impianto meccanografico) :

- Dati

derivanti da: Frazionamento del 16.03.1970 in atti dal 27.08.1991 Registrazione: (n.5381.F01/1983), (Cfr. Allegato n°7.B).-

I dati suddetti sono stati desunti :

1) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043398 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 7.B),

2) dallo stralcio catastale, rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043393 / 2018 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 6.B),

3.4.C Lotto di Terreno : Tale immobile, che attualmente risulta in Catasto Terreni, è allibrato, con situazione dell'immobile dal 25.05.2007, come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n.158, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.12.83, Reddito Dominicale € 7,29, Reddito Agrario € 4,31.- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).-

Lo stesso immobile è intestato dal 15.06.2007 a:

Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni ;

Proprietà per 1/6 bene personale ;

Proprietà per 1/6 bene personale ;

Proprietà per 1/6 ;

Proprietà per 1/6 ;

Proprietà per 1/6.- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15.06.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09.07.2007 Repertorio n. 73519 Rogante ██████████ Sede Fasano Registrazione : Sede : DONAZIONE ACCETTATA (N.9101.1.2007).-

-Situazione intestati dal 25.05.2007 :

proprietà per 3/6 fino al 15.06.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 15.06.2007,

Proprietà per 1/6 fino al

15.06.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 15.06.2007.- Dati derivanti da :

Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n.BR029032 in atti dal 25.05.2007

Registrazione : (n.129032.1/2007).-

-Situazione intestati dal 10.09.2002 :

proprietà per 3/6 fino al 25.05.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 25.05.2007,

Proprietà per 1/6 fino al

25.05.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 25.05.2007.- Dati derivanti da :

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002,

protocollo n. 42761 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI

Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2481.2/2003).-

-Situazione intestati dal 03.11.1995 :

proprietà per 1/2 fino al 10.09.2002,

proprietà per 1/2 fino al 10.09.2002.- Dati derivanti da :

Frazionamento del 03.11.1995 in atti dal 03.11.1995 Registrazione : (n.5218.1/1995).-

-Situazione intestati dal 07.02.1976 :

proprietà per 1/2 fino al 03.11.1995,

proprietà per 1/2 fino al 03.11.1995.- Dati derivanti da :

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07.02.1976 Voltura in atti dal 31.10.1985 Repertorio n. 28013

Rogante [REDACTED] Sede Fasano Registrazione: UR Sede Ostuni
Volume : 152 n. 596 del 19.02.1976 (n. 128776), (Cfr. Allegato n° 7.C).-

I dati suddetti sono stati desunti :

- 1) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall ' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043399 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 7.C),
- 2) dallo stralcio catastale, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043394 / 2018 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 6.C).-

3.4.D Lotto di Terreno : Tale immobile, che attualmente risulta in Catasto Terreni, è allibrato, con situazione dell'immobile dal 25.05.2007, come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n. 159, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.11.49, Reddito Dominicale € 6,53, Reddito Agrario € 3,86 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).-

Lo stesso immobile è intestato dal 15.06.2007 a :

-Dati derivanti da : VOLTURA D'UFFICIO del 15.06.2007, protocollo n. BR0206031 in atti dal 25.07.2007 Registrazione: Sede: VERIFICA VOLTURA DA MOD. UNICO 9101/07 (n. 6936.1/2007).-

-Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 15.06.2007 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 09.07.2007 Repertorio n. 73519 Rogante [REDACTED] Sede FASANO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 9101.1/2007).-

I dati suddetti sono stati desunti :

- 1) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall ' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043400 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 7.D),
- 2) dallo stralcio catastale, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043394 / 2018 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 6.D).-

3.4.E Lotto di Terreno : Tale immobile, che attualmente risulta in Catasto Terreni, è allibrato, con situazione dell'immobile dal 25.05.2007, come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n. 167, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.00.17, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,06 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).-

-Dati derivanti da : VOLTURA D'UFFICIO del 15.06.2007, protocollo n. BR0206031 in atti dal 25.07.2007 Registrazione: Sede: VERIFICA VOLTURA DA MOD. UNICO 9101/07 (n. 6936.1/2007).-

-Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 15.06.2007 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 09.07.2007 Repertorio n. 73519 Rogante [REDACTED] Sede FASANO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 9101.1/2007).-

I dati suddetti sono stati desunti :

- 1) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall ' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043401 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 7.E),
- 2) dallo stralcio catastale, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043394 / 2018 del 04 / 07 / 2018, (Cfr. Allegato n° 6.E).-

4) Stima degli immobili

4.1 – Descrizione degli immobili

4.1.A - Descrizione dell' immobile

Lastricato Solare, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via Dell'Energia, Piano Primo, (Cfr. Allegato n°4.A), e riportato nel C.F. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.21, part.IIa n. 469, sub 19, (Cfr. Allegato n°6.A).-

Tale immobile consiste nel lastricato solare, ubicato al piano primo, che è costituito dal piano calpestabile all'estradosso del solaio di copertura di un fabbricato, appartenente ad altra proprietà, sito al sottostante piano terra.-

Il lastricato solare di cui trattasi ha forma rettangolare ed ha una superficie di mq. 95.00, pavimentata con lastre di Cursi, con un lato, posto ad Est, di dimensioni di m. 12.45, che è prospiciente la Via dell'Energia, e l'altro lato, posto a Sud, di dimensioni di m. 7.65, che si sviluppa lungo il muro di confine di un immobile per civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato appartenente ad altra proprietà.- Gli altri due lati, paralleli a quelli già descritti, e posti rispettivamente ad Ovest ed a Nord, confinano con i lastrici solari a piano primo dei fabbricati confinanti di altre proprietà.-

Il lastricato solare di cui trattasi è dotato lungo i n. 3 lati perimetrali posti a Nord, a Est ed a Ovest di muri di attico aventi spessore di cm. 20 ed altezza di circa m. 1.00, che hanno le superfici laterali verticali intonacate con intonaco del tipo civile e con superficie superiore orizzontale dotata di soprastante mappettina di protezione in lastre di Cursi; il muro di attico posto ad Ovest è inoltre dotato di soprastante rete metallica di protezione avente altezza di m.1.00 e costituita da fili metallici rivestiti di materiale plastico ed intessuti a maglie e portata da montanti in profilato di ferro, mentre sul lato Sud insiste, come sopra descritto, il muro di confine di un appartamento per civile abitazione, di altra proprietà, posto a piano primo ed avente piano di calpestio alla stessa quota di quello del lastricato solare oggetto di perizia.- Lo stesso lastricato solare **non** è dotato di alcun mezzo o struttura e di alcuna possibilità di accesso diretto ed autonomo né dall'esterno, né dall'interno del fabbricato, di altra proprietà, che è sottostante il suo piano di calpestio, e pertanto risulta intercluso e non accessibile ed utilizzabile in modo autonomo dal proprietario o da terze persone.- Dai sopralluoghi effettuati è emerso che sulla superficie del muro dell'appartamento, di altra proprietà, ubicato sul confine a Sud, sono state realizzate due aperture che affacciano sul lastricato solare, una finestra dotata

anche di infisso a persiana, ed una porta dotata anche di un cancello in ferro con funzione antieffrazione con soprastante mensola sporgente, per protezione dagli agenti atmosferici, avente struttura metallica incastrata nel muro e copertura in lastra di materiale plastico.- Tale porta consente un collegamento diretto tra il lastricato solare oggetto di perizia ed il pianerottolo di arrivo al piano primo del vano scala del fabbricato confinante, ubicato a Sud, di altra proprietà, e che costituisce l'accesso dalla viabilità pubblica ed il collegamento verticale a servizio dell'appartamento posto al piano primo e di altra proprietà.- (Cfr. Allegato n°3.A - foto n°1.A e n°2.A).- Tale stato dei luoghi **non risulta conforme** a quanto riportato negli Atti consultati.-

Sulla superficie dello stesso muro è stata rilevata anche la presenza di un rubinetto e di un punto luce con plafoniera collegati rispettivamente all'impianto idrico ed all'impianto elettrico dell'appartamento della proprietà confinante, ed inoltre è stata notata la presenza di una struttura con funzioni di stendi biancheria, pienamente funzionante, costituita da montanti in tubi di ferro verniciato collegati da fili metallici, nonché la presenza di un tavolo e di n. 5 poltroncine metalliche dotate di cuscini imbottiti ad uso esclusivo degli abitanti dell'appartamento confinante .- (Cfr. Allegato n°3.A - foto n°3.A, n°4.A).-

E' stato rilevato inoltre che le altre porzioni di lastricato solare confinanti con il lato Ovest del lastricato di cui trattasi risultano ognuno di proprietà dei titolari dell'appartamento dirimpettaio, e posto sul suo lato Sud, con il quale è direttamente collegato.-

-Non è stato possibile accertare, individuare e documentare il periodo temporale nel quale sono state realizzate le opere difformi sopra descritte ed il titolo abilitativo per la esecuzione delle stesse opere difformi.-

4.1.B - Descrizione dell' immobile

Lotto di Terreno, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano (BR), zona Selva, al Viale Toledo n. 48, (Cfr. Allegato

n°4.B), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 38, part.IIa 779, (Cfr. Allegato n°6.B).-

Il “**Lotto di Terreno**” di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, (Cfr. Allegato n°5.B ed Allegato n° 5.B.N.).-

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno, avente una forma geometrica ad L con uno dei lati di dimensioni e di superficie prevalenti rispetto all'altro, che attualmente è adibito a vialetto alberato con una strada che si sviluppa dal viale Toledo, 48 fino ai cancelli di accesso di n. 2 villette retrostanti, (Cfr. Allegato n°3.B - foto n°1.B, n°2.B, n°7.B, n°8.B, n°9.B e n°10.B) .-

Tale strada ha una larghezza media di m. 6.50 ed una lunghezza di circa m. 50 fino ai suddetti cancelli di accesso alle retrostanti ville ed è costituita da : **a)** ingresso, dotato di telecamera, formato da muretto in pietrame avente uno spessore di m.0.50 ed una altezza di m.1.10, dotato di cancello in ferro, a due ante, manovrabili a mano, di altezza pari a m.1.10 e larghezze di apertura di m.1.80, a sinistra, e di m.1.60, a destra, **b)** fascia carrabile asfaltata avente una larghezza di m. 3.60 delimitata da cordoni laterali in pietra aventi una larghezza di cm. 20, **c)** fasce di terreno adibito ad aiuole, su entrambi i lati della strada, aventi rispettivamente larghezza di m. 0.65 per il lato sinistro e di m. 1.35 per il lato destro, su tali aiuole sono presenti cespugli ed arbusti e n.6 alberi di platano di media altezza per ogni lato, **d)** delimitazione laterale costituita da muretti. Il lato sinistro ha il muretto dello spessore di cm. 50 ed altezza di cm. 50 dal piano di calpestio rivestito lateralmente con lastre di pietra e nella parte superiore con lastre di cemento con soprastante ringhiera metallica avente altezza di m. 1.20, mentre il lato destro ha muretto di pietra a secco con spessore di cm. 35 ed altezza di cm. 45 con soprastante ringhiera in ferro avente altezza di cm. 55, **e)** apparecchi di illuminazione costituiti da n.4 lampioncini, n. 2 per ogni lato della strada, ubicati nelle aiuole laterali della stessa .- (Cfr. Allegato n°3.B - foto n°3.B, n°4.B, n°5.B, n°6.B) .-

-Non è stato possibile accertare, individuare e documentare il periodo temporale nel quale sono state realizzate le opere difformi sopra descritte ed il titolo abilitativo per la esecuzione delle stesse opere difformi.-

4.1.C - Descrizione dell' immobile

Lotto di Terreno, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano alla Via di Piano di Lottizzazione che è perpendicolare alla Via Gramsci e confinante con la recinzione lato Ovest della Scuola Materna Don Sante sita alla Via Gramsci n.30, (Cfr. Allegato n°4.C), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.36, part.IIa158, (Cfr. Allegato n°6.C).-

Il **“Lotto di Terreno”** di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, (Cfr. Allegato n° 5.C ed Allegato n° 5.C.N.).-

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno avente una superficie di mq. 1283, ed una forma geometrica quadrangolare delimitata lungo il lato Nord, al confine con la particella n. 141, da un muretto in pietrame calcareo in parte crollato e ridotto a cumuli informi di pietre, lungo il lato Ovest, al confine con la particella n. 7, da un muretto in pietra in parte crollato e ridotto a cumuli informi di pietra, lungo il lato Sud, al confine con la particella n. 159, da un muretto in c.a. avente uno spessore di cm. 20 ed altezza di cm. 50 dal piano calpestabile per quasi tutta la lunghezza, mentre il lato Ovest è delimitato dal confine con la particella n.142.- Su tale particella insiste una struttura scolastica, la Scuola Materna Don Sante sita alla Via Gramsci n. 30, comprensiva di spazio a verde ed in parte alberato e dotato di recinzione perimetrale che è costituita da un muretto in c.a. dello spessore di cm. 20 ed altezza minima di cm. 60 circa e con soprastante ringhiera metallica in tubolari avente altezza di m. 1.50 dal piano di appoggio sul suddetto muretto.- Da quanto constatato nel corso del sopralluogo effettuato, attualmente il lotto di terreno di cui trattasi risulta in stato di abbandono con presenza di residui di

alberi di ulivo, tracce di fenomeni conseguenti ad incendi, presenza di cumuli di rifiuti e di mobili abbandonati, di detriti e di terreno di scavi, di macerie, compreso inoltre la presenza di sterpaglie sparse, (Cfr. Allegato n°3.C - foto n°1.C, n°2.C, n°3.C, n°4.C, n°5.C, n°6.C, n°7.C, n°8.C, n°9.C e n°10.C) .-

4.1.D - Descrizione dell' immobile

Lotto di Terreno, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via Gramsci, (Cfr. Allegato n°4.D), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n. 36, part.IIa 159, (Cfr. Allegato n°6.D).- Il “**Lotto di Terreno**” di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, (Cfr. Allegato n° 5.D ed Allegato n° 5.D.N.).-

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno avente una superficie di mq. 1149 ed una forma geometrica ad L con un lato, perpendicolare alla Via Gramsci, che ha larghezza uniforme di m. 8.95 circa ed un lato, parallelo alla Via Gramsci, di larghezza variabile e molto sottile rispetto al precedente.- Il lato sottile della forma ad L risulta inglobato e fa parte integrante in parte di una corsia carrabile asfaltata della Via Gramsci, mentre la restante parte costituisce il marciapiede che costeggia la sede stradale carrabile della stessa Via Gramsci partendo dall'angolo Sud Est della recinzione della struttura scolastica esistente alla Via Gramsci n. 00 fino all'incrocio tra la stessa Via Gramsci e la Via Contardo Ferrini, (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°2.D e n°9.D).- Il secondo lato della forma geometrica ad L del lotto di terreno di cui trattasi che ha larghezza uniforme di m. 8.95 circa ed è perpendicolare alla Via Gramsci, attualmente costituisce la sede stradale di un tratto di viabilità pubblica che si sviluppa in modo perpendicolare alla Via Gramsci, partendo dall'angolo Sud Est della struttura scolastica sopra descritta fino al lato del confine Ovest del Lotto di terreno stesso .- La strada sopra citata è costituita da una sede carrabile asfaltata a due corsie di marcia avente una larghezza complessiva di m. 6.15

ed è dotata su entrambi i lati longitudinali di marciapiedi aventi una larghezza di m. 1.40 cadauno.- Tali marciapiedi sono formati da cordoli perimetrali di separazione con le corsie carrabili costituiti da blocchi calcarei aventi larghezza di cm. 30 ed altezza di cm. 13, e da pavimentazione pedonale costituita da mattoni in conglomerato cementizio di dimensioni cm. 25 x 25 con stampo a quadroni, (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°3.D, n°4.D, n°5.D e n°6.D).-

I suddetti marciapiedi sono dotati all'altro lato longitudinale opposto ai cordoli, di muretti di contenimento in c.a. dello spessore di cm. 20, il muretto ubicato lungo il lato a Sud ha altezza fino al livello della pavimentazione del marciapiede ed ha soprastanti paletti di profilati in ferro che portano una rete metallica in parte caduta sul terreno, mentre il muretto ubicato lungo il lato a Nord ha altezza media di cm. 60 dal livello della pavimentazione del marciapiede per tutta la lunghezza della strada.- Per il tratto di confine con la struttura scolastica sopra citata tale muretto è dotato di soprastante ringhiera metallica costituita da tubolari ed avente una altezza di m. 1.50 dal piano del muretto in c.a. stesso, (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°6.D, n°7.D, n°8.D e n°10.D) .-

4.1.E - Descrizione dell' immobile

Lotto di Terreno, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), nei pressi del cancello di ingresso ubicato alla Via C. Ferrini n.39, (di fronte al civico n.54), (Cfr. Allegato n°4.E), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.36, part.IIa n.167, (Cfr. Allegato n°6.E).-

Il "**Lotto di Terreno**" di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, (Cfr. Allegato n° 5.E ed Allegato n° 5.E.N.),

Tale immobile consiste in un relitto, (residuo), derivato da un frazionamento di un appezzamento di terreno, avente una forma geometrica triangolare, che attualmente costituisce una parte del marciapiede, dotato di pavimentazione pedonale costituita da mattoni in conglomerato cementizio di dimensioni cm. 25

x 25 con stampo a quadroni, che costeggia la sede stradale carrabile della Via Contardo Ferrini ed è adiacente all'ingresso dell'immobile ubicato al civico n.39 della suddetta Via, (di fronte al civico n.54).- (Cfr. Allegato n°3.E - foto n°1.E, n°2.E, n°3.E e n°4.E) .-

4.2 - Stato di possesso degli immobili

4.2.A - Stato di possesso dell' immobile

A seguito dei sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali è stato rilevato che **Il Lastricato Solare**, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via Dell'Energia, Piano Primo, (Cfr. Allegato n°4.A), e riportato nel C.F. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.21, part.IIa n. 469, sub 19, (Cfr. Allegato n°6.A), attualmente risulta essere adibito a terrazzo ad uso esclusivo degli abitanti dell'appartamento sito al piano primo del fabbricato confinante posto a Sud ed appartenente ad altra proprietà.-

E' emerso inoltre che il lastricato solare di cui trattasi **non** è dotato di alcun mezzo, struttura o sistema proprio, nell'ambito della stessa proprietà, che permetta un collegamento dello stesso terrazzo con la pubblica strada sia nel verso verticale che nel verso orizzontale, e quindi l'immobile non ha alcuna possibilità di accesso diretto ed autonomo né dall'esterno, né dall'interno del fabbricato, di altra proprietà, che è sottostante il suo piano di calpestio.-

Pertanto tale immobile risulta intercluso, isolato e non accessibile ed utilizzabile in modo autonomo né dal proprietario, debitore, nè da terzi.-

E' stato rilevato inoltre dal C.T.U. che sul lato Sud del perimetro del Lastricato Solare, oggetto di perizia, insiste il muro di confine tra tale Lastricato solare ed un appartamento per civile abitazione, di altra proprietà, ubicato a piano primo del fabbricato confinante, e che il suddetto appartamento ha il piano di calpestio alla stessa quota del piano di calpestio del lastricato solare oggetto di perizia.- Sulla superficie di tale muro di confine sono state realizzate due aperture che affacciano sul bene oggetto di perizia, una finestra dotata anche di infisso a

persiana, ed una porta dotata anche di un cancello in ferro con funzione antieffrazione con soprastante mensola sporgente, per protezione dagli agenti atmosferici, avente struttura metallica incastrata nel muro e copertura in lastra di materiale plastico.- Tale porta consente un collegamento diretto tra il lastricato solare oggetto di perizia ed il pianerottolo di arrivo al piano primo del vano scala del fabbricato confinante di altra proprietà, sopra citato, e che costituisce l'accesso dalla viabilità pubblica ed il collegamento verticale a servizio dell'appartamento posto al piano primo, di altra proprietà, sopra citato.- (Cfr. Allegato n°3.A - foto n°1.A e n°2.A).-

Sulla superficie dello stesso muro è stata rilevata anche la presenza di un rubinetto e di un punto luce con plafoniera collegati rispettivamente all'impianto idrico ed all'impianto elettrico dell'appartamento della proprietà confinante, ed inoltre è stata notata la presenza di una struttura con funzioni di stendi biancheria, pienamente funzionante, costituita da montanti in tubi di ferro verniciato collegati da fili metallici, nonché la presenza di un tavolo e di n. 5 poltroncine metalliche dotate di cuscini imbottiti ad uso esclusivo degli abitanti dell'appartamento confinante .- (Cfr. Allegato n°3.A - foto n°3.A, n°4.A).- Tale stato dei luoghi **non risulta conforme** a quanto riportato negli Atti e nei documenti, del Catasto e dell'UTC del Comune di Fasano, consultati.-

Da quanto sopra riportato e descritto si evince che il bene oggetto di stima, (Lastricato Solare), **non è** attualmente nella disponibilità del debitore, ma è fruibile esclusivamente dagli abitanti dell'appartamento confinante.-

E' stato rilevato anche che le altre porzioni di lastricato solare confinanti con il lato Ovest del lastricato oggetto di perizia risultano ognuna di proprietà dei titolari dell'appartamento dirimpettaio, ed ubicato sul lato Sud, con il quale è direttamente collegato.-

4.2.B - Stato di possesso dell' immobile

A seguito dei sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali relative al **Lotto di Terreno**, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano (BR), zona Selva, al Viale Toledo n. 48, (Cfr. Allegato n°4.B), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.38, part.IIa 779, (Cfr. Allegato n°6.B), è emersa la presenza di una diversa destinazione d'uso del bene immobiliare di cui trattasi, e delle strutture presenti ed attinenti a tale uso.- Attualmente l'immobile risulta essere adibito a viale alberato, dotato di strutture stradali ed impianti tecnologici aventi le caratteristiche costruttive e le dotazioni tecniche ed impiantistiche innanzi descritte, che si sviluppa dal viale Toledo n.48 fino ai cancelli di accesso di n. 2 villette retrostanti, (Cfr. Allegato n°3.B - foto n°1.B, n°2.B, n°3.B, n°4.B, n°5.B, n°6.B, n°7.B, n°8.B, n°9.B e n°10.B), e pertanto a servizio di n.2 Lotti di terreno confinanti appartenenti ad altre proprietà, e riportati al C.T. al foglio n.38, part.IIe n.778 e n.320).- Tale stato dei luoghi **non risulta conforme** a quanto riportato negli Atti consultati .-

Al fine di chiarire la situazione rinvenuta e sopra descritta, il C.T.U. ha effettuato un approfondimento mettendo in correlazione lo stralcio catastale e le visure storiche dei n. 3 lotti di terreno interessati ed individuati sullo stesso Foglio n.38 con le seguenti particelle : part.IIa n.779, (Cfr. Allegato n°6.B ed Allegato n°7.B), part.IIa n.778, (Cfr. Allegato n°6.B ed Allegato n°7.G), part.IIa n.320, (Cfr. Allegato n°6.B, Allegato n°7.F ed Allegato n°7.H).-

Dall'esame delle visure storiche catastali relativamente alla situazione degli intestati per gli immobili ubicati sulle n.3 particelle di cui sopra si deduce che il
è stato intestatario dei beni relativi alla sola particella n.320 di cui trattasi dal 24.08.1965 fino al 12.07.1983, in seguito, lo stesso, è stato intestatario dei beni relativi alle n.3 particelle di cui trattasi dal 12.07.1983 fino al 21.03.1988, e che dopo tale periodo è stato intestatario dei beni relativi alle n.2 particelle, (n.779 e n.320) fino al 10.09.2002, e che debitore, è stato intestatario dei beni relativi alle n.2 particelle, (n.779 e n.320)

di cui trattasi dal 10.09.2002 fino al 07.10.2011, e che da tale data è intestatario della sola particella n. 779 per quanto attiene la zona Selva del Comune di Fasano.- Da quanto sopra riportato e descritto si evince che il bene oggetto di stima, (**Lotto di Terreno**), di cui trattasi, **non è** attualmente nella disponibilità del debitore, ma è fruibile esclusivamente dagli intestati degli immobili ubicati sui n.2 Lotti di terreno confinanti, appartenenti ad altre proprietà, e riportati al C.T. al foglio n.38, part.IIe n.778 e n.320).-

4.2.C - Stato di possesso dell' immobile

A seguito dei sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali è stato rilevato che **il Lotto di Terreno**, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano alla Via di Piano di Lottizzazione che è perpendicolare alla Via Gramsci e confinante con la recinzione lato Ovest della Scuola Materna Don Sante sita alla Via Gramsci n.30, (Cfr. Allegato n°4.C), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.36, part.IIa 158, (Cfr. Allegato n°6.C), attualmente risulta essere un terreno agricolo in stato di abbandono.- Il suddetto immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, per la sua quota di proprietà, e degli altri intestati.-

4.2.D - Stato di possesso dell' immobile

A seguito dei sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali è stato rilevato che **il Lotto di Terreno**, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via Gramsci, (Cfr. Allegato n°4.D), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.36, part.IIa 159, (Cfr. Allegato n°6.D), attualmente è adibito a viabilità carrabile e marciapiedi.-

Il suddetto immobile consiste in un lotto di terreno avente una forma geometrica ad L con il primo lato, perpendicolare alla Via Gramsci, che ha larghezza uniforme di m. 8.95 circa ed il secondo lato, parallelo alla Via Gramsci, di larghezza variabile e molto sottile rispetto al lato sopra citato.- Il

secondo lato, sottile, della forma ad L risulta inglobato e fa parte integrante in parte di una corsia carrabile asfaltata della Via Gramsci, mentre la restante parte costituisce il marciapiede che costeggia la sede stradale carrabile della stessa Via Gramsci partendo dall'angolo Sud Est della recinzione della struttura scolastica esistente alla Via Gramsci n.30 fino all'incrocio tra la stessa Via Gramsci e la Via Contardo Ferrini, (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°2.D e n°9.D).- Il primo lato della forma geometrica ad L del lotto di terreno di cui trattasi, che ha larghezza uniforme di m. 8.95 circa ed è perpendicolare alla Via Gramsci, attualmente costituisce la sede stradale di un tratto di viabilità di Piano di Lottizzazione che si sviluppa in direzione perpendicolare alla Via Gramsci partendo dall'angolo Sud Est della struttura scolastica sopra descritta fino al lato del confine Ovest del Lotto di terreno stesso .- La strada sopra citata è costituita da una sede carrabile asfaltata a due corsie di marcia avente una larghezza complessiva di m. 6.15 che è dotata su entrambi i lati longitudinali di marciapiedi aventi una larghezza di m. 1.40 cadauno.- (Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°3.D, n°4.D, n°5.D e n°6.D).-

Lo stesso immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come “ Zona Residenziale di Espansione C2 “ nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, (lottizzanti), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano (BR), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28