

TRIBUNALE DI BRINDISI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 169/2022 R.G. Es. – Dott. Stefano SALES

promossa da:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (Codice Fiscale e Partita Iva 09339391006) con sede in Roma al viale Altiero Spinelli n.30, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo D'ARCANGELO (codice fiscale DRCMSM41L28A944E) del Foro di Foggia, ed elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale Associato D'Arcangelo-Merlicco sito in Foggia alla Piazza Umberto Giordano n.13/C;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA e MANDATO

Con decreto del 06 marzo 2023, notificato in data 24 marzo 2023, il G.E. del Tribunale di Brindisi, Dott. Stefano SALES, nominava lo scrivente, Ing. Biagio Fabio MONOPOLI, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n.1309 sez. A, nonché all'Albo dei C.T.U. presso Codesto Tribunale al n. 2582, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 30 marzo 2023, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico e inviava nel fascicolo informatico della presente procedura esecutiva il verbale di giuramento sottoscritto digitalmente, prendendo atto dei quesiti di cui al verbale di conferimento incarico che di seguito si riportano*“provveda il perito, prima di ogni altra attività*

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

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

1b. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

1c. in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.d₂. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

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

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

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

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

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

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

2g. *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima e fonti dell'informazioni utilizzate per la stima; 2) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; 3) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione; 4) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 5) 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); 6) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 7) 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. *Allegghi 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; allegghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere estratto dal fascicolo informatico copia di ogni atto/documento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha verificato la completezza della

documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., riscontrando che quest'ultimo ha provveduto al deposito della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Maria LANDOLFO da Napoli, la quale si estende per un periodo di oltre venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Nella medesima certificazione notarile sono indicati i dati catastali del bene pignorato. Non risulta depositato dal creditore procedente l'estratto catastale storico del bene né il certificato di stato civile dei debitori esecutati; a detti adempimenti ha provveduto lo scrivente, accertando, con riferimento allo stato civile dei debitori esecutati, che gli stessi sono coniugati dal 03 settembre 2012 in regime di comunione dei beni (*cf. all. n.13*).

Le operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito in Brindisi alla via Sicilia civico n.8 hanno avuto inizio in data 05 maggio 2023 a seguito di regolare comunicazione alle parti, considerato che nella precedente data del 19 aprile 2023 fissata dallo scrivente per il sopralluogo, non si è potuto dar seguito allo stesso per impossibilità dei debitori esecutati (*cf. all. nn.15 e 16*).

In occasione del predetto sopralluogo era presente il debitore [REDACTED] garantiva l'accesso ai luoghi nonché la dottoressa Miriam CARLUCCI quale custode dei beni pignorati, giusta decreto di nomina del Tribunale di Brindisi del 06/03/2023; nessuno compariva per il creditore procedente.

Il sottoscritto, alla presenza costante degli intervenuti, procedeva all'ispezione degli immobili effettuando i rilievi metrici e fotografici dei luoghi con l'ausilio del suo collaboratore geometra Fabrizio Francioso, confrontando altresì lo stato di fatto del bene con le planimetrie (*cf. all. nn.6 e 7*) e le visure catastali (*cf. all. n. 3 e 4*) acquisite preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi e con la documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico competente (*cf. all. n.8*).

Terminate le operazioni di rito, acquisita ogni altra informazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, abbandonava i luoghi (*cf. all. n.17*).

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

1a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rivelazione metrica – architettonica degli stessi

beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico – edilizio e catastale presso gli uffici competenti;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano rialzato (catastalmente piano terra T) ed annesso locale cantina al piano seminterrato (S1) facente parte di un fabbricato condominiale costituito da una palazzina di tre piani che individueremo nel modo di seguito indicato:

Bene "A" abitazione, ubicata nel tessuto urbano del Comune di Brindisi alla via Sicilia civico n.8, piano T-S1, censita al N.C.E.U. del Comune di Brindisi (B180) e contraddistinta dai seguenti dati catastali: Foglio 54, Particella 820, Subalterno 1.

aventi causa, strada pubblica via Sicilia, salvo altri.

Confini del locale cantina: distacco su strada pubblica via Sicilia, vano scala, corridoio di accesso, salvo altri.

1b. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi -richiesta di accesso agli atti amministrativi del 18/04/2023 prot. nr.45295/2023- si è accertato quanto segue.

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato veniva realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, in virtù di un progetto per la realizzazione di due stabili condominiali nel rione "Commenda", presentato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi – Gestione Ina Casa ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 14 febbraio 1950. Successivamente presso l'abitazione oggetto di stima venivano realizzate opere di ampliamento consistenti nella chiusura di n.2 (due)

condono per le predette opere abusive, registrata con il n.7290 di Protocollo, a cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dallo stesso Comune di Brindisi in data 4 maggio 2010, n.542-1/20/10 del Registro (*cf. all. nn.5 e 8*).

In data 28/11/1953 l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi richiedeva al Comune di Brindisi il certificato di abitabilità relativo al cantiere 3211 – Palazzina G (protocollo n.1056), successivamente rilasciato dal competente ufficio comunale (*cf. all.9*).

A seguito di sopralluogo e dall'analisi della documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico competente, nonché dal confronto degli elaborati progettuali allegati alla sopracitata concessione edilizia in sanatoria con lo stato di fatto dei luoghi (*cf. all. n.1*), il sottoscritto CTU ha riscontrato l'esistenza di difformità urbanistico-edilizie consistenti in modifiche interne di progetto legate alla chiusura di una porta-finestra e alla demolizione di parte della muratura della zona soggiorno in corrispondenza del prospetto fronte via Sicilia.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che il bene oggetto di stima identificato come Bene A non risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

Alla data odierna non risultano presenti presso il competente ufficio tecnico ulteriori pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

1c. in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di regolarizzare il bene A sotto il profilo urbanistico sarà necessario presentare all'ufficio tecnico competente, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ovvero un *accertamento di conformità* per modifiche interne di progetto. Da informazioni assunte presso gli uffici comunali è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa minima pari a € 516,00, oltre al pagamento di € 366,50 quali diritti di segreteria ed € 32,00 di valori bollati, salvo eventuali aggiornamenti. Ai predetti costi si dovranno aggiungere le spese relative al deposito strutturale di eventuali calcoli statici presso il Genio Civile della Provincia con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante demolizione della muratura interna, nonché le competenze del tecnico abilitato ad espletare le relative attività professionali, che si stimano in complessivi € 2.500,00.

A seguito dell'espletamento della suddetta pratica si dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale competente l'agibilità dell'abitazione mediante presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previo aggiornamento catastale descritto al successivo punto *1d*, e deposito della necessaria documentazione presso il competente sportello telematico comunale (dichiarazioni di conformità degli impianti ivi presenti, certificato di collaudo e/o certificato di idoneità statica, ecc.). Per l'espletamento di detta pratica si stima una spesa complessiva di € 1.000,00 comprensiva delle spese e competenze del tecnico incaricato.

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

I dati identificativi catastali dell'immobile pignorato identificato come bene A nella presente relazione di stima trovano esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento (cfr. all. nn.4 e 14).

In particolare:

- **Il bene "A" non risulta regolare sotto il profilo catastale.** Si precisa che a seguito dell'espletamento della pratica edilizia in sanatoria descritta al precedente punto 1c sarà necessario provvedere all'aggiornamento DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati), consistente in una migliore rappresentazione grafica del bene immobile in planimetria catastale. I costi per l'espletamento di tale pratica catastale ammontano ad € 50,00 per spese documentate salvo aggiornamenti, oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica che si stimano in complessivi € 700,00;

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

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

Il bene oggetto della presente stima è costituito da una abitazione di tipo popolare con annessa cantina di pertinenza.

Trattandosi di unica unità immobiliare, pare evidente la valutazione e la vendita del cespite oggetto della procedura esecutiva in un **UNICO LOTTO** meglio identificato come **LOTTO 1** costituito dal **Bene A**.

ABITAZIONE IDENTIFICATA COME BENE A – LOTTO 1

- Ubicazione: 72100 Brindisi, via Sicilia civico n.8 scala A interno 1 piano T-S1;

- Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Brindisi (B180) al Foglio 54, Particella 820, Subalterno 1;
- Destinazione: ordinaria residenziale - Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare);
- Accesso: da strada pubblica via Sicilia;
- Confini dell'abitazione: proprie [REDACTED] suoi aventi causa, strada pubblica via Sicilia, salvo altri.
- Confini del locale cantina: distacco su strada pubblica via Sicilia, vano scala, corridoio di accesso, salvo altri.

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;

L'unità immobiliare identificata come BENE A appartiene al tessuto urbano del Comune di Brindisi (Br), tipizzato in zona B2 - completamento PdZ e/o SUE approvati - secondo il vigente P.R.G. (Decisione Commissario di Governo n.1986 del 23.02.1989) adeguato alla Legge Regionale 56/80 (Deliberazione C.C. n.94 del 24 luglio 2001).

Detto immobile è costituito da una abitazione di tipo popolare al piano terra (ovvero piano rialzato), nonché da una pertinenza al piano seminterrato consistente in locale cantina comunicante con il predetto appartamento a mezzo della scala interna condominiale. L'abitazione, dotata degli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle rispettive reti pubbliche, risulta composta da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, un bagno e due camere da letto.

La costruzione in oggetto ricade in un contesto abitato fornito delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie. Trattasi di zona semicentrale del territorio comunale, urbanisticamente definita di completamento e caratterizzata da una razionale tipologia di edificazione di abitazioni di tipo civile e popolare in condominio. La zona è fornita da accessi stradali con derivazioni su strade principali; sono presenti scuole di ogni ordine e grado, ospedale "Perrino", chiese e Tribunale.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in esame possono considerarsi discrete, essendo stata oggetto di interventi di ristrutturazione nel corso degli anni.

2c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o

locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

L'immobile pignorato identificato come Bene A risulta nel possesso dei debitori esecutati che lo utilizzano quale residenza propria e della loro famiglia, come si evince dai certificati in allegato (cfr. all. n.12).

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

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

➤ **domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**

Non ricorre.

➤ **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**

Non ricorre.

➤ **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

Non ricorre.

➤ **difformità urbanistiche - edilizie;**

Ricorre, come precisato al punto 1c.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica nonché le spese e competenze del tecnico incaricato ad espletare la relativa pratica che ammontano a complessivi € 3.414,50.

Sono altresì a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) e della documentazione necessaria, che ammontano a complessivi € 1.000,00, compresi oneri, spese e competenze professionali del tecnico incaricato.

Si precisa che detti importi saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

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

Ricorre, come precisato al punto 1d.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale nonché le spese e competenze professionali del tecnico incaricato ad espletare la pratica di aggiornamento DOCFA, che ammontano a complessivi € 750,00.

Si precisa che detto importo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

- ***altri pesi o limitazioni di uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.).***

Non ricorre.

2.d₂. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ***pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;***

Sulla scorta della documentazione ipotecaria in atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate dallo scrivente C.T.U. (cfr. all. n.14), si evince che nel ventennio i beni pignorati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 29 marzo 2012 al n.455 Reg. Part. e al n. 5647 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per la somma di € 220.000,00 di cui € 110.000,00 sorte capitale, per la durata di 30 anni, in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, gravante per la quota di 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di

mutuo fondiario, Notaio dott. Corrado GIANANDREA da Brindisi Rep. nn. 7557/6376 del 28 marzo 2012.

TRASCRIZIONE CONTRO:

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 02 febbraio 2023 al n.1844 Reg. Part. e n. 2237 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il credito della somma di Euro 94.620,21 oltre interessi e spese, in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, gravante per la quota di 1/1 sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Brindisi al Foglio 54, Particella 820,

di proprietà pari a 1/2, UNEP-Tribunale di Brindisi Rep. n. 3242/2022 del 06 dicembre 2022.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE E CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI

I costi necessari per la cancellazione dell'ipoteca volontaria nn. 5647/455 del 29 marzo 2012 (derivante da mutuo DPR 601/73) ammontano ad € 35,00 a titolo di tassa, salvo aggiornamenti.

I costi necessari per la cancellazione del pignoramento immobiliare del 02 febbraio 2023 nn. 2237/1844 ammontano a complessivi € 294,00, di cui € 200,00 per imposta fissa di cancellazione, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 a titolo di tassa, salvo aggiornamenti.

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

Non ricorre.

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

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

L'immobile identificato come bene A è parte di un condominio senza ascensore, la cui quota fissa per la gestione ordinaria è pari ad € 32,00 mensili a conguaglio annuale. All'attualità l'amministratore pro tempore di detto condominio è la

Dalle

informazioni acquisite dallo stesso amministratore alla data del 17/05/2023 risultano in capo ai debitori eseguiti degli insoluti per oneri condominiali pari ad € 2.080,70, come da attestazione prodotta (*cf. all. n.10*).

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

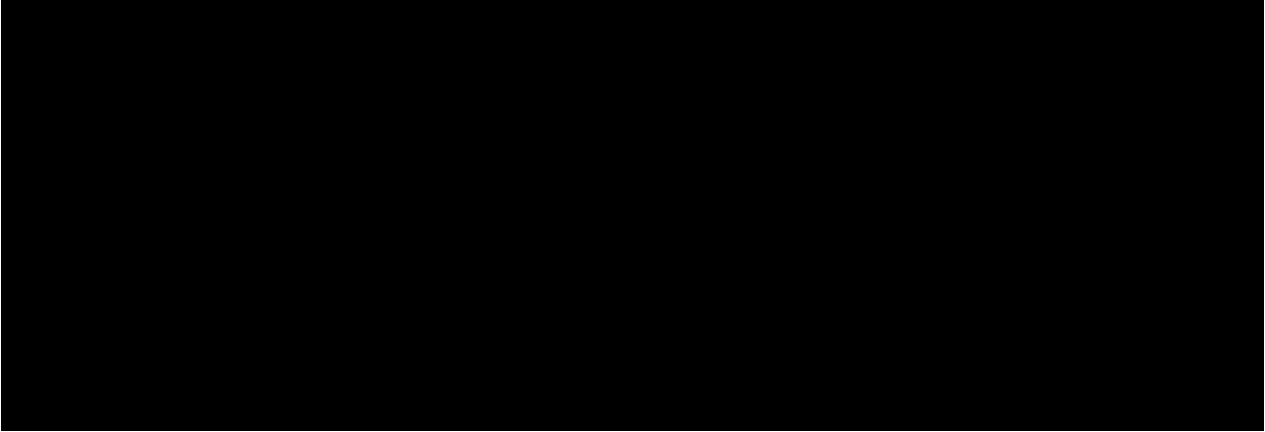
- **Dal 28 marzo 2012 a tutt'oggi** l'immobile pignorato ed identificato come

compravendita del 28 marzo 2012 a rogito del Notaio dott. Corrado Gianandrea da Brindisi, Repertorio n.7.552 e Raccolta n.6.371, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Brindisi in data 29/03/2012 ai nn.5646/4520 (*cf. all. n.11.3*);

- **Dal 18 novembre 2010 al 28 marzo 2012** l'immobile pignorato ed identificato

rogito del Notaio dott. Michele ERRICO da Brindisi, Repertorio n.92531 e Raccolta n.36327, registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi in data 23 novembre 2010 al n.8712 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Brindisi in data 24/11/2010 ai nn.20852/13412 (*cf. all. n.11.2*);

- **Dal 11 aprile 1995 al 18 novembre 2010** l'immobile pignorato ed identificato



a rogito del Notaio dott. Ernesto NARCISO da Brindisi, Repertorio n.16935 e Raccolta n.5825, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Brindisi in data 29/04/1995 ai nn.6338/5258 (cfr. all. n.11.1).

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE BENE A – LOTTO 1

Trattasi di una abitazione di tipo popolare (categoria A4) al piano rialzato facente parte di uno stabile condominiale con annesso locale cantina al piano seminterrato, comunicante con il predetto appartamento a mezzo della scala condominiale.

L'accesso avviene dalla strada pubblica di via Sicilia all'altezza del civico 8 a mezzo di un portoncino in lega di anticorodal con parti della tamponatura in vetro antisfondamento. Il bene in oggetto ricade in un contesto abitato e popolare, zona semicentrale del comune di Brindisi fornita delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie. L'ingresso dell'abitazione è garantito da una porta tipo blindata e pannelli di rivestimento in legno laminato.

L'unità immobiliare misura una superficie totale calpestabile di circa 75,00 mq per un'altezza interna utile massima rilevata di circa 3,05 mt, risultando così composta: un ingresso di 5,30 mq, una cucina di 9,90 mq, un soggiorno di 23,70 mq, un piccolo disimpegno di 1,70 mq, un bagno di 5,20 mq e due camere da letto rispettivamente di 15,80 mq e 11,80 mq. A mezzo della scala interna condominiale si accede al piano seminterrato ove vi è un locale cantina di 12 mq per un'altezza utile di 2,40 mt. (*cf. All. nn.1, 2.1 e 2.2*).

Il fabbricato risulta realizzato con struttura mista in muratura portante in elevazione in tufo a doppio paramento dello spessore di 0,50 mt. intelaiata con travi e pilastri in cemento armato. Il solaio di copertura risulta piano e con molta probabilità, data l'epoca di realizzazione, è costituito da travetti in c.a. gettati in opera ed interposti con laterizio forato. Le tramezzature interne sono state realizzate con conci di tufo di vario spessore e mattoni in latero cemento.

Le pareti interne e le volte dell'abitazione sono rivestite con intonaco civile di malta cementizia a tre strati, previo rinzaffo con ultima mano di stucco, affrescate con vernice a tempera di colore chiaro. Parte dell'abitazione presenta una contro soffittatura in cartongesso.

Il bene A è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia per punto luce a parete e a soffitto e di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa. Tale caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria per il fabbisogno familiare. Sono presenti, inoltre, condizionatori per la climatizzazione degli ambienti.

Gli ambienti dell'abitazione, oltre ad essere ben distribuiti e collegati tra loro, risultano dotati di aperture finestrate tali da garantire il corretto rapporto aero-illuminante.

Gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico tipo legno con tamponamenti in vetrocamera, dotati di apertura e chiusura manuale e sono provvisti di tapparelle. Le porte interne sono in legno laminato laccato. La pavimentazione dell'abitazione è rivestita con listelli tipo parquet. Le pareti della cucina, dei bagni e della lavanderia sono rivestite fino ad altezza adeguata da piastrelle in ceramica. Detto bene immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle utenze del gas, della fornitura elettrica e del servizio integrato idrico-fognario.

Complessivamente l'immobile versa in discrete condizioni conservative e manutentive, seppure il bagno e la camera da letto allo stesso adiacente presentano delle macchie di umidità sul contro soffitto.

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della **superficie netta** (utile e/o calpestabile), della **superficie lorda** e della **superficie commerciale o convenzionale** dell'unità immobiliare pignorata.

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

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A – LOTTO 1

<i>Cfr. allegati nn.1, 2.1 e 2.2</i>	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Correzione	Superficie Commerciale (mq)
Ingresso	5,30	5,80	1,00	5,80
Cucina	9,90	13,00	1,00	13,00
Soggiorno	23,70	27,50	1,00	27,50
Disimpegno	1,70	1,90	1,00	1,90
Camera da letto	15,80	20,10	1,00	20,10
Bagno	5,20	6,40	1,00	6,40
Cameretta	11,80	13,50	1,00	13,50
Lavanderia	2,00	2,90	1,00	2,90

Cantina al piano S1	12,00	17,80	0,25	4,50
TOTALE Superficie Bene A – Lotto 1	87,40	108,90	-	95,60

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A – LOTTO 1 = 95,60 MQ

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

Non ricorre.

2g. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) Criteri di stima e fonti dell'informazioni utilizzate per la stima i criteri di stima utilizzati; 2) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; 3) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione; 4) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 5) 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); 6) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 7) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

1) Criteri di stima e fonti dell'informazioni utilizzate per la stima;

Si è stimato il più probabile valore di mercato del bene applicando il **metodo sintetico-comparativo** (metodo di stima diretta che avviene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia), ed in particolare il metodo di stima per *valore unitario*, determinato prendendo a riferimento il prezzo al mq degli immobili sulla scorta delle quotazioni correnti della zona e sulla base delle quotazioni immobiliari risultanti dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (*cf. all. n.18*), valutando l'effettiva possibilità di realizzo di ciascun immobile e tenendo conto altresì di tutte le considerazioni su esposte.

Detto metodo di stima basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali (Punto Immobiliare, Affiliato Toscano, Tecnocasa, ecc.), sulle ricerche di settore effettuate su siti web e sull'analisi delle più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi

caratteristiche pressoché simili, fornisce il "più probabile valore di mercato unitario medio" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili inserite nel vigente strumento urbanistico del Comune di Brindisi ove è situato l'immobile oggetto della presente relazione di stima. Pertanto, considerando il più probabile valore di mercato attuale (luglio 2023), tenendo presente le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche ed i costi di costruzione dei fabbricati e l'ubicazione del cespite, si stima quanto di seguito riportato:

- **I prezzi attuali di vendita di beni immobili aventi caratteristiche analoghe al Bene A oscillano tra € 830,00 e € 1.000,00 al mq di superficie commerciale (Sc); Pertanto il valore unitario da prendere in considerazione corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento, quindi € 915,00 al mq di superficie commerciale.**

Moltiplicando detto valore unitario medio (V_m) per la superficie commerciale totale (Sc_{tot}) del relativo bene, otteniamo il "più probabile valore totale venale di mercato" del bene oggetto di stima.

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

In particolare per la determinazione dei suddetti coefficienti, lo scrivente ha valutato una serie di elementi riscontrati in sito, quali:

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

In riferimento al bene A oggetto di stima si ritiene opportuno assumere un coefficiente globale correttivo **Kt pari a 0,93**, ottenuto nel seguente modo:

Coefficiente K1: coefficiente standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona. L'immobile ricade in una zona popolare semicentrale del tessuto urbano del comune di Brindisi, e presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili rispetto ai fabbricati della zona, per cui:

$$K1 = 1,00$$

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

$$K2 = 1,00$$

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

	<i>Buono</i>	<i>Medio</i>	<i>Pessimo</i>	<i>%</i>
<i>Prospetto/Facciate</i>		X		<i>0,040</i>
<i>Impianti a norma</i>		X		<i>0,030</i>
<i>Struttura</i>		X		<i>0,030</i>
<i>Totale</i>				<i>0,100</i>

$$K3 = 1,05 + (- 0,100) = 0,95$$

Coefficiente K4: coefficiente di dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione la richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. L'immobile in esame ha una discreta richiesta di mercato anche in ragione della superficie dell'abitazione al di sotto dei 100 mq e dell'annesso vano cantina al piano seminterrato di cui è dotato, per cui:

$$K4 = 1,02$$

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

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

Trattasi di un appartamento al piano rialzato facente parte di una palazzina condominiale che si sviluppa su tre livelli, sprovvista di ascensore. L'immobile in oggetto è caratterizzato da bassi costi di gestione ed ha accesso diretto dalla strada pubblica a bassa intensità veicolare con derivazioni su strade principali. Il fattore rumore è accettabile. L'immobile è

ben collegato con la zona centrale del paese e con le più importanti infrastrutture e servizi pubblici ivi presenti. I fattori/coefficienti vista e soleggiamento possono considerarsi non molto soddisfacenti, per cui:

$$K5 = 0,98$$

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

L'abitazione, realizzata negli anni '50 e successivamente oggetto di ristrutturazione, risulta caratterizzata da finiture che possono considerarsi di qualità medio-bassa e da una discreta distribuzione degli spazi interni e, pertanto si ha:

$$K6 = 0,95$$

Coefficiente K7: coefficiente di funzionalità. Questo coefficiente prende in considerazione la presenza o meno dell'impianto di riscaldamento autonomo e la presenza di strade carrabili.

Nel caso di specie è presente l'impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa. La zona interessata è fornita da accessi stradali carrabili con derivazioni su strade principali, per cui, per cui:

$$K7 = 1,03$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati si ottiene un coefficiente globale **K_t** pari a **0,93** che ci permetterà di passare dal valore ideale al valore reale dell'immobile identificato come Bene A.

$$\begin{aligned} K_t &= K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = \\ &= 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,02 \times 0,98 \times 0,95 \times 1,03 = 0,9292 \end{aligned}$$

$$K_t = 0,9292 = \mathbf{0,93}$$

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

Considerando la tabella di calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati di cui al punto 2e, nonché il valore unitario medio degli immobili nella zona di riferimento e il coefficiente globale correttivo ottenuto di cui al precedente punto 1, si applica la seguente espressione aritmetica:

$$V_M = V_m \times K_t \times S_{C_{tot}}$$

dove

V_M = Valore venale (reale) dell'immobile

V_m = Valore unitario medio della zona

K_t = Coefficiente globale correttivo

Sc_{tot} = Superficie commerciale totale

per cui avremo:

LOTTO 1 costituito dal Bene A (abitazione)

Bene A $V_M = 915,00 \text{ €/mq} \times 0,93 \times 95,60 \text{ mq} = \text{€ } 81.350,82$

LOTTO 1

€ 81.350,82

**Per cui IL VALORE VENALE DEL LOTTO 1 costituito dal BENE A è pari a
€ 81.350,82 approssimato a € 81.350,00**

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

Non ricorre.

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

L'immobile pignorato identificato come Bene A risulta nel possesso dei debitori esecutati che lo utilizzano quale residenza propria e della loro famiglia, come da certificati allegati (cfr. all. nn.12).

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

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene utile procedere all'abbattimento forfettario del valore venale sopra determinato nella misura del 15%, che nel caso di specie è pari ad € 12.202,50.

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

Non ricorre.

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

Per la determinazione del valore finale del LOTTO 1 costituito dal Bene A, si ritiene utile riepilogare l'ammontare complessivo delle decurtazioni applicate, ovvero:

- | | |
|---|--------------------|
| a) Oneri e spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie di cui al punto 1c _____ | € 3.414,50 |
| b) Oneri e spese per l'aggiornamento catastale DOCFA di cui all'1d _____ | € 750,00 |
| c) Oneri e spese per la presentazione della S.C.A. e per il rilascio della relativa documentazione di cui al punto 1c _____ | € 1.000,00 |
| d) Abbattimento forfettario del 15% di cui al punto 5 _____ | € 12.202,50 |
| | € 17.367,00 |

Per tutto quanto sopra detto, lo scrivente può riferire che **IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO 1 costituito dal BENE A**, nel mese di luglio 2023, al netto delle decurtazioni, risulta:

VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO 1 _____	€	81.350,00
Decurtazioni a detrarre _____	-€	17.367,00
	€	63.983,00

approssimato a € 64.000,00
(Euro sessantaquattromila/00)

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

Non ricorre.

Allegati:

1. Planimetria stato attuale dei luoghi LOTTO 1 - Bene A;
2. 2.1 Rilievo fotografico LOTTO 1 - Bene A;
2.2 Planimetria punti di ripresa fotografica LOTTO 1 - Bene A;
3. Stralcio di mappa catastale;
4. Visura storica per immobile Bene A;
5. Accatastamento del 27.04.2006;
6. Planimetria catastatale Bene A;
7. Planimetria storica catastale Bene A;
8. Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.542-1-20-10-COND2003 del 04.05.2010;
9. Richiesta certificato di abitabilità cantiere 3211-Palazzina G;
10. Attestazione Amministratore condominiale del 17.05.2023;
11. Titoli di provenienza immobili pignorati:
 - 11.1 Atto di compravendita del 11/04/1995;
 - 11.2 Atto di compravendita del 18/11/2010;
 - 11.3 Atto di compravendita del 28/03/2012;
12. Certificato di residenza, certificato storico di residenza e certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati;

13. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati;
14. Visure ipotecarie aggiornate;
15. 1°Comunicazione inizio operazioni peritali e relative ricevute di consegna;
16. 2°Comunicazione inizio operazioni peritali e relative ricevute di consegna;
17. Verbale di sopralluogo del 19/04/2023 e del 05/05/2023;
18. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate.

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

Ostuni/Brindisi, lì 27 luglio 2023

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

*Ingegnere MONOPOLI Biagio Fabio
Iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al nr.1309 sez. A
via Antonio Fogazzaro n.9 - 72017 Ostuni (Br) - Recapito telefonico: (+39) 333.2406330
PEC: biagiofabio.monopoli@ingpec.eu - e-mail: fabiomonopoli@libero.it*