

Dottore Agronomo Giuseppe Spina  
Via Vico I° Vincenzo Gioberti 13  
72013 Ceglie M.ca (BR)  
Cell: 347 251.4297  
Email: [giuseppe.8@outlook.it](mailto:giuseppe.8@outlook.it)  
PEC: [giuseppespina@pcert.postecert.it](mailto:giuseppespina@pcert.postecert.it)

# Tribunale di Brindisi

PROCEDURA ESECUTIVA 72/2018 R.E.

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



IL C.T.U.  
Dottore Giuseppe Spina



## Attività Svolte

In data 11.06.2018 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari la Dottoressa Paola Liaci mi nominava CTU nella procedura esecutiva 72/2018 promossa dal Credito di Romagna Spa c/o XXXX, e in data 27.06.2018 nella cancelleria delle stesse Esecuzioni Immobiliari, davanti alla Dottoressa XXX prestavo giuramento di rito e mi venivano assegnati giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale.

In data 28.06.2018 inviavo PEC agli avvocati Roberto e Riccardo Pinza, nonché all'avvocato Davide Frigione, comunicando che in data 16.07.2018, avrei iniziato le operazioni peritali.

Il 05.07.2018 inviavo lettera A/R a XXXX comunicandogli che in data 16.07.2018 avrei iniziato le operazioni peritali con appuntamento in Fasano nei pressi ex Pretura ore 9.00. Successivamente in data 09.07.2018 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per le visure catastali e verificavo che gli immobili in atti risultavano ancora allo stato di fabbricato grezzo.

In data 16.07.2018 alle ore 9.00, come da lettera A/R mi portavo in Fasano nei pressi della ex Pretura ed attendevo l'esecutato fino alle ore 9.25, dopo di cui mi portavo negli Uffici dei Vigili Urbani per chiedere informazioni ove fosse ubicata la contrada Martucci dell'agro di Fasano e la contrada Pantaleo dell'agro di Locorotondo. Con le indicazioni delle informazioni dei Vigili di Fasano, riuscivo a raggiungere la contrada Pantaleo di Locorotondo e con le



informazioni del vicinato raggiungevo l'abitazione di XXXX il quale risultava assente. Una sua vicina di casa mi informava che l'esecutato non domiciliava nell'abitazione ma in altra località e occasionalmente veniva in loco. Scrivevo un biglietto e lo imbucavo nella buca delle lettere chiedendo a XXXX di contattarmi urgentemente appena lo avrebbe letto. Al ritorno verificavo se la raccomandata fosse stata consegnata ed accertavo di no e attendevo la riconsegna che mi ritornava per compiuta giacenza. Mi trovavo ormai nel periodo estivo delle ferie e della sospensione giudiziaria e percependo che ci potessero essere problematiche di forza maggiore che impedissero all'esecutato di presenziare alle operazioni peritali e di contattarmi, attendevo con pazienza e nel frattempo riuscivo a reperire il suo numero di cellulare privato.

Contattavo telefonicamente XXXX che, viveva al nord Italia, in Emilia, e mi dava la sua disponibilità a giorni di scendere in Puglia per permettermi di avviare le operazioni peritali. In data 06.11.2018 avviavo le operazioni peritali e l'esecutato mi informava che per problemi di salute erano mesi che non veniva in Puglia. Con l'accesso agli immobili pignorati, ubicati in contrada Martucci, la vecchia area industriale del comune di Fasano, accertavo grossolanamente che la volumetria era quella progettuale, mentre la destinazione e la strutturazione degli interni completamente diversa. Avviato le operazioni peritali, telematicamente chiedevo al Magistrato una proroga di giorni 30 per il deposito dell'elaborato peritale e prenotavo con la cancelleria, per il 15.11.2018, un incontro con lo Stesso per illustrargli i dettagli dell'esito operazioni peritali.



In data 15.11.2018, ricevuto dal Giudice Delegato per le Esecuzioni Immobiliari, lo informavo che gli immobili pignorati avevano nello stato di fatto una destinazione diversa da quella progettuale ed erano costituiti da 4 appartamenti con garage al piano terra.

Nel passato è stata talmente diffusa l'uso e consuetudine di costruire intere palazzine al posto di capannoni industriali, di cui la maggior parte ormai sanati con l'ultimo condono del 2003, che il Comune di Fasano, nella zona est della città predisponeva una nuova zona industriale in cui sono stati edificati unicamente capannoni industriali. Gli immobili pignorati fra l'altro fanno parte di una palazzina costruita con lo stesso originario progetto prodotto da un unico originario progettista e con le stesse originarie concessioni edilizie (vedi copia intestazione della progettazione e copia concessioni edilizie 229/96 e 413/98). Difatti la indicata palazzina veniva costruita sia da XXXX che da XXXX.

Nella parte della palazzina costruita da XXXX, veniva effettuata la variazione di destinazione d'uso da locali artigianali a abitazioni civili e sanata a livello urbanistico col condono del 2003.

In ogni caso gli immobili pignorati allo stato grezzo, sono antecedenti al 31.03.2003, quindi gli stessi possono essere sanati dagli acquirenti nei 180 giorni successivi l'aggiudicazione all'asta giudiziaria.

Il mio compito oltre alla descrizione dettagliata e alla elaborazione dei rilievi grafici, diveniva quello di stimare i futuri costi di frazionamento e accatastamento e futuri costi sanatori urbanistici. Quindi in data 15.11.2018, informavo il Magistrato delle Esecuzioni immobiliari, dello stato di fatto degli immobili e della possibilità di



costituire 4 distinti lotti di vendita, e della possibilità da parte degli acquirenti di poterli sanare con la legge 326 del 2003 art 32.

Proseguivo nelle operazioni peritali, recandomi in data 14.11.2018 col Geometra XXXX, tecnico di fiducia di XXXX, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Fasano reparto Urbanistica, per approfondire l'accesso agli atti urbanistici.

In data 21.11.2018 e 28.11.2018, effettuavo gli ultimi accessi agli atti urbanistici presso il comune di Fasano nel relativo Ufficio Tecnico.

Nelle date dell'01.12.2018, del 03.12.2018 e del 05.12.2018 eseguivo e completavo i rilievi metrico architettonici dell'intero immobile.

Venivo autorizzato a consegnare l'elaborato peritale entro la data del 07.12.2018, ma dovendo redigere tutte le planimetrie dei lotti in vendita e dovendo calcolare i costi di frazionamento, accatastamento e sanatoria ai sensi dell'articolo 32 della legge 326 del 2003; non ero nelle condizioni di poter inviare telematicamente la CTU entro i nuovi termini concessi ed ero costretto a richiedere una 2° proroga, la quale mi veniva riconcessa entro il nuovo termine del 18.01.2019.

Quindi proseguivo nella elaborazione e stesura dell'articolata e complessa consulenza tecnica di ufficio, redigendo anche i vari elaborati grafici dei vari lotti con tutti i costi extra da sostenere e a carico dei futuri aggiudicatari delle future aste giudiziarie



## RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### Lotto (A)

Il lotto è ubicato nell'agro di Fasano alla via I° Traversa via dell'Industria nella vecchia zona industriale del comune di Fasano in contrada Martucci. Il pignoramento immobiliare del 16.02.2018 del Credito di Romagna spa, redatto dagli avvocati Roberto e Riccardo Pinza e Davide Frigione, notificato a mezzo posta dall'UNEP del Tribunale di Brindisi a mezzo raccomandata R.R. n° 78762511982-2 notificato dal XXX; ha pignorato un capannone industriale allo stato grezzo in corso di costruzione, censito presso l'Agenzia delle Entrate nella sezione Catasto immobiliare al foglio 21, particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e la quota parte sulle parti in comune dell'area di terreno coperta o scoperta distinta in catasto terreni del Comune di Fasano, foglio 21, particella 1062, ente urbano di mq 1802.

Nello stato di fatto nell'intero immobile pignorato, ci sono 4 appartamenti allo stato grezzo al primo piano, ognuno con garage al piano terra con due distinte scale di accesso e due distinti lastrici solari indivisi.

Due appartamenti con garage hanno l'accesso a nord (vedi elaborati planimetrici) da una pertinenza confinante con la via I° Traversa via dell'Industria; mentre gli altri due appartamenti con garage hanno l'accesso a ovest nella quota parte pignorata della particella 1062.

Il lotto (A) in vendita è costituito da un garage al piano terra e un appartamento al primo piano con lastrico solare indiviso col lotto (B).

L'accesso al lotto (A) avviene da via I° Traversa via dell'Industria, attraverso un'area di pertinenza che è più corretto essere indivisa e comune ai lotti (A) e (B); ex pertinenze particelle 1062 sub 1, sub 2 e sub 3.

Per una migliore comprensione di quanto descritto è opportuno consultare quanto riportato negli elaborati planimetrici dei due garage.



## DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto è costituito da un appartamento in corso di costruzione allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo e lastrico solare indiviso col lotto (B) e una pertinenza indivisa antistante gli indicati immobili, il tutto ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

Le diverse porzioni di immobili del lotto (A) hanno una superficie lorda totale di circa mq 353,78 di cui: circa mq 240,17 sono costituiti dalla pertinenza, dalle scale e dal lastrico solare in comune ai lotti (A) e (B); mentre circa mq 113,61 sono il garage e l'abitazione a primo piano.

La descrizione e ripartizione dettagliata di queste superfici verrà descritta a breve nel corso della descrizione dettagliata dell'immobile.

Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU del comune di Fasano al foglio 21:

- Particella 1062 sub 3 garage;
- particella 1062 sub 4/A appartamento;
- particella 1062 pertinenza indivisa lotti (A) e (B)
- particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (A) e (B).

### **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

L'immobile è allo stato grezzo e a livello urbanistico ha la destinazione di locale artigianale, ma nello stato di fatto è un appartamento con garage allo stato grezzo e il tutto è stato edificato antecedentemente il 31.03.2003, quindi ha tutti i requisiti per beneficiare della sanatoria previsti nella legge 326 del 2003 art 32, nei 180 giorni successivi all'acquisto.

Quindi l'acquirente dovrà a sue spese e carico effettuare il frazionamento ed accatastamento dell'immobile e le inerenti relative vulture e successivamente la sanatoria edilizia prevista per legge.



## **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 7499  
Reg. Particolare n.1422 Presentazione n. 6 del 22.04.2011  
Atto Notarile Pubblico del 08.04.2011 numero repertorio  
16040/2794  
Notaio XXX codice fiscale XXX con sede in Forlì (FO)  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di  
Apertura di Credito.  
Somma erogata € 200.000,00  
totale interessi e spese € 400.000,00 durata 10 anni.  
Unità negoziale 1.  
Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub  
1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.  
Unità negoziale 2.  
Immobile in Fasano foglio 21 particella 1062 subalterno Ente  
Comune consistenza 18 are 2 centiare.  
A favore di Unicredit SPA con sede in Roma (RM) codice fiscale  
00348170101 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;  
per il diritto di proprietà di quota parte per l'unità negoziale 2.  
Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXXX il X.X.X  
CF XXXX  
Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo  
datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.  
Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà terzo  
datore Si per la quota parte, in regime di separazione di beni.  
Debitore non datore di i p o t e c a XXX SAS di XXXX & C  
con sede in Forlì Codice Fiscale XXXX;
- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 4380 Reg. Particolare n.  
326 Presentazione n. 49 del 25.03.2014  
Atto Notarile Pubblico del 18.03.2014 numero repertorio 1413/946  
Notaio XXX codice fiscale XXX con sede Forlì (FO)  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Fondiaro.  
Somma erogata 100.000,00  
totale interessi e spese € 200.000,00 durata 20 anni.



Unità negoziale 1.

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO);  
codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;

Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXX il X.X.X  
CF XXXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Debitore non datore XXX. SAS di XXXX & C con sede in Forlì  
Codice Fiscale XXX;

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 20772

Reg. Particolare n.2464 Presentazione n. 18 del 12.12.2016

Altro Atto del 07.12.2016 numero repertorio 4366/1416 Pubblico

Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa

codice fiscale 1375681002 con sede Roma (RM);

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da 0420

Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Capitale € 76.879,41

totale interessi e spese € 153.758,82

Unità negoziale 1:

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Unità negoziale 2:

Immobile (1) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 4, A3  
abitazione di tipo economico, consistenza 8,0 vani;

Immobile (2) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 3, C2  
magazzini e locali di deposito, consistenza 16 metri quadri;

Immobile (3) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 2, C6  
stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, consistenza 25 metri quadri;

A favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa

codice fiscale 1375681002 con sede Roma (RM) per il diritto di  
proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;

per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2.

Contro XXXX nato a XXX il X.X.X CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà per la  
quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà per la  
quota 1/2;



- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 4452  
 Reg. Particolare n.3456 Presentazione n. 3 del 23.03.2018  
 Atto Giudiziario del 01.03.2018 numero repertorio 626/2018  
 Tribunale di Brindisi codice fiscale 80007020748 sede Brindisi  
 (BR) Atto Esecutivo o Cautelare  
 descrizione 726 Verbale Pignoramento Immobili  
 Richiedente Avv. Roberto Pinza per Credito di Romagna spa  
 codice fiscale 03374640401.  
 Unità negoziale 1.  
 Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub  
 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.  
 A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO)  
 codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità  
 negoziale 1;  
 Contro XXXX nato a XXX il X.X.X CF XXX  
 Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà  
 terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.
  
- **Individuazione dei precedenti proprietari al ventennio.**  
  
 Non ci sono precedenti proprietari nel ventennio 1998/2018, c'è  
 solo un atto di divisione in cui XXXX e la moglie XXXX  
 dividono con XXXX il lotto acquistato in comune su cui ognuno  
 ha costruito la sua rispettiva porzione di immobile:
  
- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 10612  
 Reg. Particolare n.8595 Presentazione n. 14 del 25.09.1998  
 Atto Notarile Pubblico del 18.09.1998 numero repertorio 20033  
 Notaio XXX codice fiscale XXX con sede Fasano (BR)  
 Atto tra Vivi Divisione.  
 Unità negoziali 2, Soggetti a Favore 3, Soggetti contro 3  
 Unità negoziale1:  
 Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano  
 (BR) foglio 21 particella 1062 subalterno 8, subalterno 9,  
 subalterno 11, subalterno 12.  
 Unità negoziale 2:  
 Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano (BR)  
 foglio 21 particella 1062 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 3,  
 subalterno 4, subalterno 5, subalterno 6.  
 A favore:



soggetto 1

XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX per il diritto di proprietà unità negoziale 1 per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);

soggetto 2

XXXX nata il X.X.X a XXX codice fiscale XXX per il diritto di proprietà unità negoziale 1 per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 1);

soggetto 3

XXXX nato a XXX il X.X.X codice fiscale XXX per il diritto di proprietà unità negoziale 2 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Contro:

soggetto 1

XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);

soggetto 2

XXXX nata il X.X.X a XXX codice fiscale XXX relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 1);

soggetto 3

XXXX nato a XXX il X.X.X codice fiscal XXX relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

### PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile non è in regola perché a seguito di due concessioni edilizie ed un permesso di costruire, avremmo dovuto trovarci alla presenza di un locale con destinazione d'uso artigianale, mentre nello stato di fatto l'immobile è costituito da un appartamento allo stato grezzo al primo piano, con abbinato un garage indipendente al piano terra, più un lastrico solare indiviso e una pertinenza per l'accesso.

La prima concessione edilizia è la 229/96 originatesi dalla Pratica edilizia 65/95 e rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.08.1996.

La seconda concessione edilizia è la 413/98 originatesi dalla Pratica Edilizia I-433/98 e 65/95, protocollo n. 20091, rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.09.1998.

Il permesso di costruire per eseguire opere di trasformazione urbanistica n. 225 del 11.08.2006, sono originate dalla pratica



edilizia n. I-462-06 del 11.07.2006, rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica il 11.08.2006.

Dopo questi atti urbanistici sono state presentate da XXXX tre distinte denunce di inizio attività e l'ultima è del 05.02.2014 e in questa vi è un residuo da pagare di € 150,00 per diritti di segreteria.

Lo stato di fatto dell'immobile è simile agli altri tre lotti dell'esecuzione 72/2018 ed è stata nel passato quasi una regola generale in tutta la vecchia zona industriale di Fasano; anche il resto della palazzina della restante particella 1062 di proprietà di altri terzi era nelle stesse condizioni ed è stata completamente già sanata e normalizzata con l'ultimo condono.

Il costruire intere palazzine al posto di capannoni industriali nella zona industriale di Fasano è stata nel passato una regola così generalizzata che l'amministrazione ha creato nella zona opposta a sud della città una nuova area industriale con effettivamente solo capannoni industriali e artigianali. Essendo l'immobile e per essere più specifico il grezzo dell'immobile stato edificato e terminato di edificare prima del 31.03.2003 esso può essere sanato dall'acquirente nei 180 giorni successivi all'acquisto all'asta in base alla legge 326 del 2003 art 32.

Alla CTU si allegano i seguenti documenti urbanistici:

- ▣ Copia concessione edilizia 229/96 con planimetrie;
- ▣ Copia concessione edilizia 413/98 con planimetrie;
- ▣ Copia Permesso di costruire 225 del 11.08.2006;
- ▣ Copia denuncia di inizio attività del 05.02.2015.

### DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto è costituito da un appartamento allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo, pertinenza di accesso indivisa col lotto (B) e lastrico solare indiviso col lotto (B), ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

L'immobile ha una superficie lorda totale complessiva di mq 336,83:

- Pertinenza di accesso indivisa lotti (A) e (B) circa mq 84,00;
- Garage piano terra circa mq 30,49;
- Area scale in comune ai lotti (A) e (B) circa mq 16,95;
- Appartamento primo piano circa mq 58,84;
- Pozzo luce appartamento circa mq 2,59;
- Veranda scoperta appartamento circa mq 16,60;



- Balconi appartamento circa mq 5,09;
- Lastrico solare indiviso lotti (A) e (B) circa mq 139,22

Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU del comune di Fasano al foglio 21:

- Particella 1062 sub 3 garage;
- particella 1062 sub 4/A appartamento;
- particella 1062 pertinenza indivisa lotti (A) e (B)
- particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (A) e (B).

La muratura esterna del garage piano terra è coibentata ed ha uno spessore di cm 45,00 ed è stata costruita con una doppia muratura di conci di tufo, più uno spessore intermedio di cm 5,00 riempito con isolante termico costituito da fogli di polistirolo di cm 5,00.

La muratura dell'appartamento a primo piano ha uno spessore di cm 30,00 ed è costituito da un filare in tufo, più cm 10,00 di laterizio porotizzato poroton. Anche il solaio dell'appartamento è coibentato con uno strato di argilla espansa e la muratura interna dell'appartamento è costituita da conci di tufo da cm 10. Tutte le aperture di porte e finestre dell'appartamento sono forniti di soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena dello spessore di cm 4,00 con tondo a toro a tutto sesto, sagomato nelle giunzioni (vedi foto).

Le pareti esterne dell'immobile sono completamente finite e intonacate. Le pareti interne sono intonacate allo stato grezzo e sono già stati predisposti per il completamento degli impianti elettrico, idrico e fognate. La superficie planimetrica reale e la ripartizione interna dell'immobile non è conforme a quella dei progetti originari e a quella catastale e nello stato reale è quella che si allega alla CTU negli elaborati a firma del sottoscritto. A livello analitico l'abitazione è costituita da:

### **Piano terra**

Il piano terra ha l'accesso dalla I° Traversa della via dell'industria e come confini ha la prt.lla 1062 sub 16 a est, la via I° Traversa via dell'Industria a nord, il garage del lotto (B) a ovest e il garage del lotto (C) a sud.

Nell'area di pertinenza indivisa del lotto, prima del garage e del vano scale, in comune col lotto (B) che, permette l'accesso all'immobile, vi è l'ubicazione di una cisterna di deposito dell'acqua piovana di mc 80,00 e le vasche imhoff condominiali di tutti e quattro i



lotti (A), (B), (C) e (D).

Il piano terra è costituito dal garage con nella parte interna l'atrio scale condominiale del lotto (A) e lotto (B).

Il garage è provvisto di serranda di ingresso, ha le pareti esterne completamente intonacate allo stato finito e quelle interne allo stato grezzo; non vi è la pavimentazione interna ed è anche assente la muratura di divisione interna col garage del lotto (C), la quale dovrà essere costruita a carico e spese dell'acquirente dell'asta giudiziaria e al costo del 50% con l'acquirente del lotto (C). Al piano terra solo il garage del lotto (D) ha tutte le pareti interne edificate, mentre gli altri tre garage degli altri lotti hanno una o due pareti interne non edificate e quindi gli acquirenti li devono costruire a loro carico e spese (vedi rilievo fotografico).

L'altezza del garage dal solaio è di mt 5,00.

La superficie lorda del garage di questo lotto è mq 30,49.

La superficie utile del garage di questo lotto è mq 26,23.

### **Primo Piano**

Le pareti esterne del primo piano, al pari di quelle del piano terra, sono completamente intonacate e rifinite. Il vano scale per l'accesso dal piano terra al primo piano e al lastrico solare è condominiale ed in comune con il lotto (B). L'appartamento confina a est con la particella 1062 sub 11, a ovest con l'appartamento del lotto (B) e a sud con l'appartamento del lotto (D).

L'intonaco all'interno del vano scale è grezzo e le scale sono anche allo stato grezzo, ma vi sono come in tutto il lotto e gli altri lotti le complete predisposizioni per il completamento dell'impianto elettrico.

L'appartamento del lotto (A) è l'appartamento più piccolo dei quattro lotti e ha la camera da letto nello stato di fatto senza luminosità.

I punti di luminosità sono costituiti dalla porta che la collegano al bagno e al pozzo luce del bagno. L'acquirente a sue spese e carico potrà edificare delle soluzioni tecniche quale demolire la parete in comune col soggiorno per creare un'altra porta o una vetrata per l'accesso della luce solare.

Gli intonaci interni sono allo stato grezzo, ma hanno tutte le predisposizioni per finire la messa in opera degli impianti elettrico, idrico, fognante e per il riscaldamento domestico.

Come ho già relazionato, tutte le aperture esterne hanno soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena da cm 4,00 di spessore con toro da cm 2,00 di raggio, con la sagomatura delle giunzioni (vedi foto).



I balconi sono piastrellati con gress porcellanato di cm 33,5 x 33,5 e provvisti di ringhiera in ferro alluminio e bordo sottostante con mappetta in pietra di Apricena, tonda con toro da cm 1,50 di raggio e gocciolatoio per l'acqua piovana di mm 8,00 x mm 10 di profondità.

Questo gocciolatoio è molto funzionale in quanto non permette alle gocce di acqua, generalmente di diametro non superiore a mm 5,00-6,00 di avere una forza di adesione e coesione superiore alla forza di gravità. Quindi in pratica le gocce di acqua anche con pioggia torrenziale e con ventosità elevata non finiscono sulla parete dell'immobile, ma cadono al suolo.

- La superficie dell'appartamento totale lorda del lotto è di mq 58,84;
- La superficie utile dell'appartamento è di mq 52,43;
- La superficie del pozzo luce è di mq 2,59;
- La superficie della veranda scoperta è di mq 16,60;
- La superficie del balcone è di mq 5,09.

L'altezza interna dell'appartamento dal solaio è di mt 3,00

### **Lastrico Solare**

Il solaio del lastrico solare e di tutto il condominio è termoisolato con uno strato di argilla espansa, e ha lo spessore è di cm 40,00 e la pavimentazione della sua copertura è costituita da chianche di corigliano.

Il parapetto di separazione con il lastrico solare dei lotti (C) e (D) ha un'altezza di cm 30,00; mentre quello delle mura esterne in media è di cm 80,00 e i due parapetti sono sormontati da una mappetta in cemento.

### **NOTA BENE:**

La superficie lorda del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B) è di circa mq 139,22 ed è minore rispetto a quella indivisa dei lotti (C) e (D) che è di circa mq 171,73, perché non corrisponde alla superficie degli appartamenti dei lotti (A) e (B) sottostanti.

La dividente del lastrico solare dei lotti (A) e (B) è stata edificata non fra i due pozzi luce degli appartamenti (A) e (D) sottostanti, ma un po' prima e adiacente alla parete nord delle scale dei lotti (C) e (D) (vedi foto).

Quindi chi acquista deve essere messo a conoscenza che la superficie reale dello stato dei luoghi del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B) è nettamente minore a quella del lastrico solare indiviso dei lotti (C) e (D).

Per tutti i dettagli relativi alle disposizioni interne del garage,



dell'appartamento e del lastrico solare, consultare le planimetrie allegate.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### **Criteria di stima utilizzati**

Nel metodo di valutazione del bene ho effettuato una ricerca di mercato e seguito un ordinario metodo di comparazione dell'immobile con quello di altri analoghi presenti nella vecchia zona industriale di Fasano e delle limitrofe ordinarie aree edilizie del centro abitato del comune di Fasano.

Il valore medio di mercato per gli appartamenti allo stato grezzo con la predisposizione degli ordinari impianti elettrici, idrici fognanti e di riscaldamento è di € 800,00/mq. Nel garage ho applicato questo valore medio di mercato, mentre per l'appartamento ho effettuato una dovuta detrazione di € 30,00/mq perché esso è piccolo, intercluso fra gli altri appartamenti, con ridotta balconatura e possiede nello stato di fatto una camera da letto interclusa, priva di una adeguata illuminazione.

Quindi il parametro di stima a metro quadro per il garage è di € 800,00/mq e per l'appartamento la somma di € 770,00/mq.

Le scale in comune ai due lotti (A) e (B) permettono l'accesso a tre livelli ossia: al garage, all'appartamento e al lastrico solare. Sono quindi a tutti gli effetti un vero valore aggiunto dell'intero lotto e sono state valutate all'80% del valore di mercato del garage quindi a € 640,00/mq.

Mentre per il pozzo luce, per la veranda scoperta e il balcone; per le particolari e descritte rifiniture edili, ho applicato il calcolo di circa il 60% del valore dell'appartamento e corrispondente a € 460,00/mq.

Per la pertinenza antistante il fabbricato ho attribuito un forfettario valore di € 5.000,00 quale area a giardino di abbellimento dell'immobile. Per la proprietà condominiale delle vasche imhoff e cisterna € 1.500,00. Per il lastrico solare ho attribuito un forfettario valore di € 8.000,00 equivalente al plus valore per la stesura ed asciugatura della biancheria e per qualsiasi altro uso consentito nei termini di legge.

### **Fonti delle informazioni usate per la stima.**

Come fonte delle informazioni ho attinto le notizie da colleghi tecnici della zona del sito in cui è ubicato l'immobile e da agenzie immobiliari.

## Calcolo del valore lordo del lotto (A)

Quindi il valore dell'immobile è uguale al valore della pertinenza antistante il lotto, dal valore della comproprietà della cisterna e vasche imhoff, dal valore del garage, dal valore dell'appartamento, del pozzo luce, della veranda e balcone e dal valore del lastrico solare

Comproprietà Pertinenza	€ 5.000,00
Comproprietà cisterna e vasche imhoff	€ 1.500,00
Garage mq mq 30,49 x € 800,00/mq	€ 24.392,00
Comproprietà scale mq 16,95 x € 640,00/mq	€ 10.848,00
Appartamento mq 58,84 x € 770,00/mq	€ 45.306,80
Pozzo luce mq 2,59 x € 460,00/mq	€ 1.191,40
Veranda scoperta mq 16,60 x € 460,00/mq	€ 7.636,00
Balcone mq 5,09 x € 460,00/00 mq	€ 2.341,40
Comproprietà Lastrico solare	€ 8.000,00
<b>Valore lordo dell'immobile</b>	<b>€ 106.215,60</b>

**Lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.**

L'immobile allo stato attuale è nello stato di possesso di:

A) XXXX nato a XXX il X.X.X, CF  
XXX, proprietà per 1000/1000;

Per quanto riguarda i vincoli l'immobile, ha dei vincoli condominiali.

Nel merito specifico dei vincoli condominiali, va evidenziato che la palazzina dell'intera particella 1062, fu costruita da due costruttori diversi XXXX e XXXX, quindi nel tempo ci saranno a carico dell'immobile tutti i vincoli classici di un condominio nei riguardi di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Restringendo l'attenzione alla porzione di condominio costruita da XXXX, nello stato di fatto, vi sono 4 appartamenti e nel tempo ci saranno quindi tutte le opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario, riguardanti anche questi 4 distinti appartamenti. Inoltre va rilevato che nella suddivisione dei 4 appartamenti costruiti da XXXX, vi sono due scale di accesso agli appartamenti che nel nostro caso riducono ulteriormente i rapporti condominiali al lotto (A) e al lotto (B). Nell'ultimo caso parliamo della ordinaria pulizia delle scale, dell'illuminazione e ripartizione del consumo di acqua potabile se si sceglierà l'opzione di un

contatore comune con contatori di sottrazione.

Oltre a quanto descritto, nella pertinenza in comune dei lotti (A) e (B) vi è una cisterna per l'accumulo dell'acqua piovana raccolta sui lastrici solari, di circa 80 metri cubi; la quale costituisce l'acqua potabile di riserva di tutti e quattro i lotti messi in vendita giudiziaria. Oltre alla cisterna nella pertinenza o giardino dei lotti (A) e (B) sono allocate anche le vasche imhoff di tutti e quattro i lotti in vendita. Infine oltre a tutti gli elencati vincoli e servitù, il lotto nello stato di fatto è difforme dalle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate e come destinazione urbanistica è classificato come locale artigianale.

Quindi dopo l'acquisto all'asta, l'acquirente a suo carico e spese dovrà fare il frazionamento e il relativo accatastamento e dovrà a suo carico e spese fare la sanatoria in base alla legge 326 del 2003 art 32, in quanto detto immobile era già stato edificato allo stato grezzo prima del 31.03.2003.

#### *SPESE CATASTALI LOTTO (A):*

Onorario abitazione ivato	€ 390,00
Onorario garage ivato	€ 390,00
Bolli catastali abitazione	€ 50,00
Bolli catastali garage	€ 50,00
<b>Totali spese catastali lotto (A)</b>	<b>€ 880,00</b>

Il vano scala, l'area scoperta a piano terra e le terrazze sono esenti da bolli in quanto comuni alle unità immobiliari citate.

#### *SPESE SANATORIA ex ART. 32 LEGGE 326/2003*

Il costo totale della sanatoria è di circa € 11.704,99 di cui circa € 1.500,00 ivato quale compenso per il tecnico che redige la sanatoria la somma di circa € 10.204,99 per la sanatoria del garage e dell'appartamento.

Costo sanatoria lotto (A)	€ 10.204,99
Costo ivato del tecnico redattore sanatoria	€ 1.500,00
<b>Costo orientativo totale</b>	<b>€ 11.704,99</b>

Sono comunque somme orientative perché nella sanatoria non sono inclusi gli interessi che variano col tempo e il compenso del

tecnico anch'esso variabile nel tempo ad esempio per un aumento di IVA o altre tasse.

A seguire è indicato il quadro totale del costo orientativo della sanatoria, senza interessi per tutti e quattro i lotti.

LOTTO "A"	sup. utile residenziale	snr	60 % snr	TOT superficie
ABITAZIONE	52,43			52,43
GARAGE		26,23	15,74	15,74
totale superficie				68,17
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	68,17	1.840,59 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	52,43	5.243,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	15,74	2.361,00 €
10%oblazione imm. residenziali				
		10,00 €	52,43	524,30 €
10%oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	15,74	236,10 €
totale oneri lotto "A"				10.204,99 €
LOTTO "B"	sup. utile residenziale	snr	60 % snr	TOT superficie
ABITAZIONE	69,04			69,04
GARAGE		40,26	24,16	24,16
totale superficie				93,20
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	93,20	2.516,40 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	69,04	6.904,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	24,16	3.624,00 €
10% oblazione imm. non residenziali				
		10,00 €	69,04	690,40 €
10% oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	24,16	362,40 €
totale oneri lotto "B"				14.097,20 €
LOTTO "C"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	65,36			65,36
GARAGE		102,65	61,59	61,59
totale superficie				126,95
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	126,95	3.427,65 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	65,36	6.536,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	61,59	9.238,50 €
10%oblazione imm. residenziali				
		10,00 €	65,36	653,60 €
10%oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	61,59	923,85 €
totale oneri lotto "C"				<b>20.779,60 €</b>
LOTTO "D"	sup. utile residenziale	snr	60 % snr	TOT superficie
ABITAZIONE	73,31			73,31
GARAGE		35,58	21,35	21,35
totale superficie				94,66
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	94,66	2.555,82 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	73,31	7.331,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	21,35	3.202,50 €
10%oblazione imm. residenziali				
		10,00 €	73,31	733,10 €
10%oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	21,35	320,25 €
totale oneri lotto "D"				14.142,67 €



**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 (15% del valore).**

Il valore forfettario da detrarre dal valore lordo del lotto è  
 seguente: ( € 106.215,60 x 0,15% ) = € 15.932,34

**Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni**

Il valore netto del lotto al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è uguale al valore lordo del lotto meno:

- Il valore forfettario da detrarre;
- Il costo del frazionamento e accatastamento;
- Le spese totali della sanatoria.

( € 106.215,60 - € 15.932,34 - € 880,00 - € 11.704,99 ) =

**Alla somma di € 77.798,27**

**Il valore netto del lotto (A) è uguale alla somma di € 77.698,27  
 settantasettemiliseicentonovantotto/ventisette euro**



## **Lotto (B)**

Il lotto è ubicato nell'agro di Fasano alla via I° Traversa via dell'Industria nella vecchia zona industriale del comune di Fasano in contrada Martucci. Il pignoramento immobiliare del 16.02.2018 del Credito di Romagna spa, redatto dagli avvocati Roberto e Riccardo Pinza e Davide Frigione, notificato a mezzo posta dall'UNEP del Tribunale di Brindisi a mezzo raccomandata R.R. n° 78762511982-2 notificato dal XXX; ha pignorato un capannone industriale allo stato grezzo in corso di costruzione, censito presso l'Agenzia delle Entrate nella sezione Catasto immobiliare al foglio 21, particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e la quota parte sulle parti in comune dell'area di terreno coperta o scoperta distinta in catasto terreni del Comune di Fasano, foglio 21, particella 1062, ente urbano di mq 1802.

Nello stato di fatto nell'intero immobile pignorato, ci sono 4 appartamenti allo stato grezzo al primo piano, ognuno con garage al piano terra con due distinte scale di accesso e due distinti lastrici solari indivisi.

Due appartamenti con garage hanno l'accesso a nord (vedi elaborati planimetrici) da una pertinenza confinante con la via I° Traversa via dell'Industria; mentre gli altri due appartamenti con garage hanno l'accesso a ovest nella quota parte pignorata della particella 1062.

Il lotto (B) in vendita è costituito da un garage al piano terra e un appartamento al primo piano con lastrico solare indiviso col lotto (A).

L'accesso al lotto (B) avviene da via I° Traversa via dell'Industria, attraverso un'area di pertinenza che è più corretto essere indivisa e comune ai lotti (A) e (B); ex pertinenze particelle 1062 sub 1, sub 2 e sub 3.

Per una migliore comprensione di quanto descritto è opportuno consultare quanto riportato negli elaborati planimetrici dei due garage.

### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Il lotto è costituito da un appartamento in corso di costruzione allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo e lastrico solare indiviso col lotto (A) e una pertinenza indivisa antistante gli indicati immobili, il tutto ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

Le diverse porzioni di immobili del lotto (B) hanno una superficie lorda totale di circa mq 412,83 di cui: circa mq 240,17 sono costituiti dalla pertinenza, dalle scale e dal lastrico solare in comune ai lotti (A) e (B); mentre circa mq 172,66 sono il garage e l'abitazione a primo piano.

La descrizione e ripartizione dettagliata di queste superfici verrà descritta a



breve nel corso della descrizione dettagliata dell'immobile.

Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU del comune di Fasano al foglio 21:

- i. Particella 1062 sub 1/B garage;
- ii. particella 1062 sub 2 appartamento;
- iii. particella 1062 pertinenza indivisa lotti (A) e (B)
- iv. particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (A) e (B).

### **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

L'immobile è allo stato grezzo e a livello urbanistico ha la destinazione di locale artigianale, ma nello stato di fatto è un appartamento con garage allo stato grezzo e il tutto è stato edificato antecedentemente il 31.03.2003, quindi ha tutti i requisiti per beneficiare della sanatoria previsti nella legge 326 del 2003 art 32, nei 180 giorni successivi all'acquisto.

Quindi l'acquirente dovrà a sue spese e carico effettuare il frazionamento ed accatastamento dell'immobile e le inerenti relative volture e successivamente la sanatoria edilizia prevista per legge.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 7499  
Reg. Particolare n.1422; Presentazione n. 6 del 22.04.2011  
Atto Notarile Pubblico del 08.04.2011  
numero repertorio 16040/2794  
Notaio XXXX codice fiscale XXX con sede in Forlì (FO)  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di  
Apertura di Credito.  
Somma erogata € 200.000,00  
totale interessi e spese € 400.000,00 durata 10 anni.  
Unità negoziale 1. Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR)  
particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5. Unità negoziale  
2. Immobile in Fasano foglio 21 particella 1062 subalterno Ente  
Comune consistenza 18 are 2 centiare.  
A favore di Unicredit SPA con sede in Roma (RM) codice fiscale  
00348170101 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;  
per il diritto di proprietà di quota parte per l'unità negoziale 2.

Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXX il X.X.X  
CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota parte, in regime di separazione di beni.

Debitore non datore XXX SAS di XXXX & C con sede in Forlì  
Codice Fiscale XXX;

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 4380

Reg. Particolare n. 326 Presentazione n. 49 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico del 18.03.2014 numero repertorio 1413/946

Notaio XXXX codice fiscale XXX con sede Forlì (FO)

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Somma erogata € 100.000,00

totale interessi e spese € 200.000,00; durata 20 anni.

Unità negoziale 1. Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR)  
particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO)  
codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità  
negoziale 1;

Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXX il X.X.X  
CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Debitore non datore XXX SAS di XXXX & C con sede in Forlì  
Codice Fiscale XXX;

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 20772

Reg. Particolare n.2464

Presentazione n. 18 del 12.12.2016

Altro Atto del 07.12.2016, numero repertorio 4366/1416

Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa codice  
fiscale 1375681002 con sede Roma (RM)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da 0420  
Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Capitale € 76.879,41; totale interessi e spese € 153.758,82

Unità negoziale 1: Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR)  
particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Unità negoziale 2:

Immobile (1) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 4, A3  
abitazione di tipo economico, consistenza 8,0 vani;

Immobile (2) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 3, C2 magazzini e locali di deposito, consistenza 16 metri quadri;

Immobile (3) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 2, C6 stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, consistenza 25 metri quadri;

A favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa codice fiscale 1375681002 con sede Roma (RM) per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2.

Contro XXXX nato a XXX il X.X.X CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà per la quota 1/2;

- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 4452

Reg. Particolare n.3456; Presentazione n. 3 del 23.03.2018

Atto Giudiziario del 01.03.2018, numero repertorio 626/2018

Tribunale di Brindisi codice fiscale 80007020748, sede Brindisi (BR)

Atto Esecutivo o Cautelare

descrizione 726 Verbale Pignoramento Immobili

Richiedente Avv. Roberto Pinza per Credito di Romagna spa codice fiscale 03374640401.

Unità negoziale 1.

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO) codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;

Contro XXXX nato a XXX il X.X.X CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1.

Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

- **Individuazione dei precedenti proprietari al ventennio.**

Non ci sono precedenti proprietari nel ventennio 1998/2018, c'è solo un atto di divisione in cui XXXX e la moglie XXXX dividono con XXXX il lotto acquistato in comune su cui ognuno ha costruito la sua rispettiva porzione di immobile:

- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 10612  
Reg. Particolare n.8595; Presentazione n. 14 del 25.09.1998

Atto Notarile Pubblico del 18.09.1998 numero repertorio 20033  
 Notaio XXXX codice fiscale XXX con sede Fasano (BR)  
 Atto tra Vivi Divisione.

Unità negoziali 2: Soggetti a Favore 3, Soggetti contro 3

Unità negoziale 1:

Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano  
 (BR) foglio 21 particella 1062 subalterno 8, subalterno 9,  
 subalterno 11, subalterno 12.

Unità negoziale 2:

Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano (BR)  
 foglio 21 particella 1062 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 3,  
 subalterno 4, subalterno 5, subalterno 6.

A favore:

soggetto 1

XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX per il diritto di  
 proprietà unità negoziale 1 per la quota di 1/2, in regime di  
 comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);

soggetto 2

XXXX nata il X.X.X a X codice fiscale XXX per il diritto di  
 proprietà unità negoziale 1 per la quota di 1/2, in regime di  
 comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 1);

soggetto 3

XXXX nato a X il X.X.X codice fiscale XXX per il diritto di proprietà  
 unità negoziale 2 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Contro:

soggetto 1

XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX relativamente a tutte  
 le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, in regime  
 di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);

soggetto 2

XXXX nata il X.X.X a XXX codice fiscale XXX relativamente a tutte  
 le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime  
 di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 1);

soggetto 3

XXXX nato a XXX il X.X.X codice fiscale XXX relativamente a tutte  
 le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime  
 di separazione dei beni.

## PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile non è in regola perché a seguito di due concessioni edilizie ed un permesso di costruire, avremmo dovuto trovarci alla presenza di un locale con destinazione d'uso artigianale, mentre nello stato di fatto l'immobile è costituito da un appartamento allo stato grezzo al primo piano, con abbinato un garage indipendente al piano terra, più un lastrico solare indiviso e una pertinenza per l'accesso.

La prima concessione edilizia è la 229/96 originatesi dalla Pratica edilizia 65/95 e rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.08.1996.

La seconda concessione edilizia è la 413/98 originatesi dalla Pratica Edilizia I-433/98 e 65/95, protocollo n. 20091, rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.09.1998.

Il permesso di costruire per eseguire opere di trasformazione urbanistica n. 225 del 11.08.2006, sono originate dalla pratica edilizia n. I-462-06 del 11.07.2006, rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica il 11.08.2006.

Dopo questi atti urbanistici sono state presentate da XXXX tre distinte denunce di inizio attività e l'ultima è del 05.02.2014 e in questa vi è un residuo da pagare di € 150,00 per diritti di segreteria.

Lo stato di fatto dell'immobile è simile agli altri tre lotti dell'esecuzione 72/2018 ed è stata nel passato quasi una regola generale in tutta la vecchia zona industriale di Fasano; anche il resto della palazzina della restante particella 1062 di proprietà di altri terzi era nelle stesse condizioni ed è stata completamente già sanata e normalizzata con l'ultimo condono.

Il costruire intere palazzine al posto di capannoni industriali nella zona industriale di Fasano è stata nel passato una regola così generalizzata che l'amministrazione ha creato nella zona opposta a sud della città una nuova area industriale con effettivamente solo capannoni industriali e artigianali.

Essendo l'immobile e per essere più specifico il grezzo dell'immobile stato edificato e terminato di edificare prima del 31.03.2003 esso può essere sanato dall'acquirente nei 180 giorni successivi all'acquisto all'asta in base alla legge 326 del 2003 art 32.

Alla CTU si allegano i seguenti documenti urbanistici:

- Copia concessione edilizia 229/96 con planimetrie;
- Copia concessione edilizia 413/98 con planimetrie;

- Copia Permesso di costruire 225 del 11.08.2006
- Copia denuncia di inizio attività del 05.02.2015.

## DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto è costituito da un appartamento allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo, pertinenza di accesso indivisa col lotto (A) e lastrico solare indiviso col lotto (B), ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

L'immobile ha una superficie lorda totale complessiva di mq 412,83:

- Pertinenza di accesso indivisa lotti (A) e (B) circa mq 84,00;
- Garage piano terra circa mq 47,91;
- Area scale in comune ai lotti (A) e (B) circa mq 16,95;
- Appartamento primo piano circa mq 79,83;
- Balconi appartamento circa mq 44,92;
- Lastrico solare indiviso lotti (A) e (B) circa mq 139,22.

Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU del comune di Fasano al foglio 21:

- Particella 1062 sub 1/B garage;
- particella 1062 sub 2 appartamento;
- particella 1062 pertinenza indivisa lotti (A) e (B)
- particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (A) e (B).

La muratura esterna del garage piano terra è coibentata ed ha uno spessore di cm 45,00 ed è stata costruita con una doppia muratura di conci di tufo, più uno spessore intermedio di cm 5,00 riempito con isolante termico costituito da fogli di polistirolo di cm 5,00. La muratura dell'appartamento a primo piano ha uno spessore di cm 30,00 ed è costituito da un filare in tufo, più cm 10,00 di laterizio porotizzato poroton. Anche il solaio dell'appartamento è coibentato con uno strato di argilla espansa e la muratura interna dell'appartamento è costituita da conci di tufo da cm 10.

Tutte le aperture di porte e finestre dell'appartamento sono forniti di soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena dello spessore di cm 4,00 con tondo a toro a tutto sesto, sagomato nelle giunzioni (vedi foto).

Le pareti esterne dell'immobile sono completamente finite e intonacate.

Le pareti interne sono intonacate allo stato grezzo e sono già stati predisposti per il completamento degli impianti elettrico, idrico e fognate.

La superficie planimetrica reale e la ripartizione interna dell'immobile non è conforme a quella dei progetti originari e a quella catastale e nello stato



reale è quella che si allega alla CTU negli elaborati a firma del sottoscritto. A livello analitico l'abitazione è costituita da:

### **Piano terra**

Il piano terra ha l'accesso dalla I° Traversa della via dell'industria e come confini ha il garage del lotto (A) a est, la via I° Traversa via dell'Industria a nord, la particella 1062 sub 7 a ovest e il garage del lotto (C) a sud.

Nell'area di pertinenza indivisa del lotto, prima del garage e del vano scale, in comune col lotto (A) che, permette l'accesso all'immobile, vi è l'ubicazione di una cisterna di deposito dell'acqua piovana di mc 80,00 e le vasche imhoff condominiali di tutti e quattro i lotti (A), (B), (C) e (D).

Il piano terra è costituito dal garage con nella parte interna l'atrio scale condominiale del lotto (A) e lotto (B).

Il garage è provvisto di serranda di ingresso, ha le pareti esterne completamente intonacate allo stato finito e quelle interne allo stato grezzo; non vi è la pavimentazione interna ed è anche assente la muratura di divisione interna col garage del lotto (C), la quale dovrà essere costruita a carico e spese dell'acquirente dell'asta giudiziaria e al costo del 50% con l'acquirente del lotto (C). Al piano terra solo il garage del lotto (D) ha tutte le pareti interne edificate, mentre gli altri tre garage degli altri lotti hanno una o due pareti interne non edificate e quindi gli acquirenti li devono costruire a loro carico e spese (vedi rilievo fotografico).

L'altezza del garage dal solaio è di mt 5,00.

La superficie lorda del garage di questo lotto è di mq 47,91.

La superficie utile del garage di questo lotto è di mq 40,26.

### **Primo Piano**

Le pareti esterne del primo piano, al pari di quelle del piano terra, sono completamente intonacate e rifinite. Il vano scale per l'accesso dal piano terra al primo piano e al lastrico solare è condominiale ed in comune con il lotto (A). L'appartamento confina a est con l'appartamento del lotto (A) e a sud con l'appartamento del lotto (C). L'intonaco all'interno del vano scale è grezzo e le scale sono anche allo stato grezzo, ma vi sono come in



tutto il lotto e gli altri lotti le complete predisposizioni per il completamento dell'impianto elettrico.

L'appartamento del lotto (B) ha un'ottima superficie balconata con esposizione a nord e a ovest e contestualmente una ottima distribuzione degli interni (vedi planimetrie allegate e rilievi fotografici).

Gli intonaci interni sono allo stato grezzo, ma hanno tutte le predisposizioni per finire la messa in opera degli impianti elettrico, idrico, fognante e per il riscaldamento domestico.

Come ho già relazionato, tutte le aperture esterne hanno soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena da cm 4,00 di spessore con toro da cm 2,00 di raggio, con la sagomatura delle giunzioni (vedi foto).

I balconi sono piastrellati con gress porcellanato di cm 33,5 x 33,5 e provvisti di ringhiera in ferro alluminio e bordo sottostante con mappetta in pietra di Apricena, tondata con toro da cm 1,50 di raggio e gocciolatoio per l'acqua piovana di mm 8,00 x mm 10 di profondità.

Questo gocciolatoio è molto funzionale in quanto non permette alle gocce di acqua, generalmente di diametro non superiore a mm 5,00-6,00 di avere una forza di adesione e coesione superiore alla forza di gravità. Quindi in pratica le gocce di acqua anche con pioggia torrenziale e con ventosità elevata non finiscono sulla parete dell'immobile, ma cadono al suolo.

- La superficie dell'appartamento totale lorda del lotto è di mq 79,83;
- La superficie utile dell'appartamento è di mq 69,04;
- La superficie del balcone è di mq 44,92.

L'altezza interna dell'appartamento dal solaio è di mt 3,00.

### **Lastrico Solare**

Il solaio del lastrico solare e di tutto il condominio è termoisolato con uno strato di argilla espansa, e ha lo spessore è di cm 40,00 e la pavimentazione della sua copertura è costituita da chianche di corigliano.

Il parapetto di separazione con il lastrico solare dei lotti (C) e (D) ha un'altezza di cm 30,00; mentre quello delle mura esterne in media è di cm 80,00 e i due parapetti sono sormontati da una mappetta in cemento.

### **NOTA BENE:**

La superficie lorda del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B) è di circa mq 139,22 ed è minore rispetto a quella indivisa dei lotti (C) e (D) che è di circa mq 171,73, perché non corrisponde alla superficie degli appartamenti dei lotti (A) e (B) sottostanti.

La dividente del lastrico solare dei lotti (A) e (B) è stata edificata non fra i due pozzi luce degli appartamenti (A) e (D) sottostanti, ma un po' prima e adiacente alla parete nord delle scale dei lotti (C) e (D) (vedi foto).



Quindi chi acquista deve essere messo a conoscenza che la superficie reale dello stato dei luoghi del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B) è nettamente minore a quella del lastrico solare indiviso dei lotti (C) e (D). Per tutti i dettagli relativi alle disposizioni interne del garage, dell'appartamento e del lastrico solare, consultare le planimetrie allegate.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### **Criteri di stima utilizzati**

Nel metodo di valutazione del bene ho effettuato una ricerca di mercato e seguito un ordinario metodo di comparazione dell'immobile con quello di altri analoghi presenti nella vecchia zona industriale di Fasano e delle limitrofe ordinarie aree edilizie del centro abitato del comune di Fasano.

Il valore medio di mercato per gli appartamenti allo stato grezzo con la predisposizione degli ordinari impianti elettrici, idrici fognanti e di riscaldamento è di € 800,00/mq. Nel garage ho applicato questo valore medio di mercato, mentre per l'appartamento ho effettuato una dovuta aggiunta di € 30,00/mq perché ha una buona distribuzione degli interni e ha una ampia superficie balconata a nord e a ovest con ottime rifiniture.

Quindi il parametro di stima a metro quadro per il garage è di € 800,00/mq e per l'appartamento la somma di € 830,00/mq.

Le scale in comune ai due lotti (A) e (B) permettono l'accesso a tre livelli ossia: al garage, all'appartamento e al lastrico solare. Sono quindi a tutti gli effetti un vero valore aggiunto dell'intero lotto e sono state valutate all'80% del valore di mercato del garage quindi a € 640,00/mq.

Mentre per il balcone e per le particolari e descritte rifiniture edili, ho applicato il calcolo di circa il 60% del valore dell'appartamento e corrispondente a € 500,00/mq.

Per la pertinenza antistante il fabbricato ho attribuito un forfettario valore di € 5.000,00 quale area a giardino di abbellimento dell'immobile.

Per la proprietà condominiale delle vasche imhoff e cisterna € 1.500,00. Per il lastrico solare ho attribuito un forfettario valore di € 8.000,00 equivalente al plus valore per la stesura ed asciugatura della biancheria e per qualsiasi altro uso consentito nei termini di legge.

### **Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.**

Come fonte delle informazioni ho attinto le notizie da colleghi tecnici della zona del sito in cui è ubicato l'immobile e da agenzie immobiliari.

### **Calcolo del valore lordo del lotto (B)**

Quindi il valore dell'immobile è uguale al valore della pertinenza



antistante il lotto, dal valore della comproprietà della cisterna e vasche imhoff, dal valore del garage, dal valore dell'appartamento, del balcone e dal valore del lastrico solare

Comproprietà Pertinenza	€ 5.000,00
Comproprietà cisterna e vasche imhoff	€ 1.500,00
Garage mq mq 47,91 x € 800,00/mq	€ 38.328,00
Comproprietà scale mq 16,95 x € 640,00/mq	€ 10.848,00
Appartamento mq 79,83 x € 830,00/mq	€ 66.258,90
Balcone mq 44,92 x € 500,00/00 mq	€ 22.460,00
Comproprietà Lastrico solare	€ 8.000,00
<b>Valore lordo dell'immobile</b>	<b>€ 152.394,90</b>

### **Lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.**

L'immobile allo stato attuale è nello stato di possesso di:

B) XXXX nato a XXX il X.X.X, CF XXX, proprietà per 1000/1000;

Per quanto riguarda i vincoli l'immobile, ha dei vincoli condominiali.

Nel merito specifico dei vincoli condominiali, va evidenziato che la palazzina dell'intera particella 1062, fu costruita da due costruttori diversi XXXX e XXXX, quindi nel tempo ci saranno a carico dell'immobile tutti i vincoli classici di un condominio nei riguardi di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Restrungendo l'attenzione alla porzione di condominio costruita da XXXX, nello stato di fatto, vi sono 4 appartamenti e nel tempo ci saranno quindi tutte le opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario, riguardanti anche questi 4 distinti appartamenti.

Inoltre va rilevato che nella suddivisione dei 4 appartamenti costruiti da XXXX, vi sono due scale di accesso agli appartamenti che nel nostro caso riducono ulteriormente i rapporti condominiali al lotto (A) e al lotto (B). Nell'ultimo caso parliamo della ordinaria pulizia delle scale, dell'illuminazione e ripartizione del consumo di acqua potabile se si sceglierà l'opzione di un contatore comune con contatori di sottrazione. Oltre a quanto descritto, nella pertinenza in comune dei lotti (A) e (B) vi è una cisterna per l'accumulo dell'acqua piovana raccolta sui lastrici solari, di circa 80 metri cubi; la quale costituisce l'acqua potabile di riserva di tutti e quattro i lotti messi in vendita giudiziaria.

Oltre alla cisterna nella pertinenza o giardino dei lotti (A) e (B) sono allocate anche le vasche imhoff di tutti e quattro i lotti in vendita.

Infine oltre a tutti gli elencati vincoli e servitù, il lotto nello stato di fatto è

difforme dalle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate e come destinazione urbanistica è classificato come locale artigianale.

Quindi dopo l'acquisto all'asta, l'acquirente a suo carico e spese dovrà fare il frazionamento e il relativo accatastamento e dovrà a suo carico e spese fare la sanatoria in base alla legge 326 del 2003 art 32, in quanto detto immobile era già stato edificato allo stato grezzo prima del 31.03.2003.

***SPESE CATASTALI LOTTO (B):***

Onorario abitazione ivato	€ 390,00
Onorario garage ivato	€ 390,00
Bolli catastali abitazione	€ 50,00
Bolli catastali garage	€ 50,00
<b>Totali spese catastali lotto (B)</b>	<b>€ 880,00</b>

Il vano scala, l'area scoperta a piano terra e le terrazze sono esenti da bolli in quanto comuni alle unità immobiliari citate.

***SPESE SANATORIA AI SENSI ART. 32 LEGGE 326/2003***

Il costo totale della sanatoria è di circa € 15.597,20 di cui circa € 1.500,00 ivato quale compenso per il tecnico che redige la sanatoria la somma di circa € 14.097,20 per la sanatoria del garage e dell'appartamento.

Costo sanatoria lotto (B)	€ 14.097,20
Costo ivato del tecnico redattore sanatoria	€ 1.500,00
<b>Costo orientativo totale</b>	<b>€ 15.597,20</b>

Sono comunque somme orientative perché nella sanatoria non sono inclusi gli interessi che variano col tempo e il compenso del tecnico anch'esso variabile nel tempo ad esempio per un aumento di IVA o altre tasse.

A seguire nella pagina successiva è indicato il quadro totale del costo orientativo della sanatoria, senza interessi per tutti e quattro i lotti.



LOTTO "A"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	52,43			52,43
GARAGE		26,23	15,74	15,74
totale superficie				68,17
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	68,17	1.840,59 €
oblazione immobili residenziali		100,00 €	52,43	5.243,00 €
oblazione immobili non residenziali		150,00 €	15,74	2.361,00 €
10%oblazione imm. residenziali		10,00 €	52,43	524,30 €
10% ablazione imm. non residenziali		15,00 €	15,74	236,10 €
totale oneri lotto "A"				10.204,99 €
LOTTO "B"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	69,04			69,04
GARAGE		40,26	24,16	24,16
totale superficie				93,20
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	93,20	2.516,40 €
oblazione immobili residenziali		100,00 €	69,04	6.904,00 €
oblazione immobili non residenziali		150,00 €	24,16	3.624,00 €
10%oblazione imm. non residenziali		10,00 €	69,04	690,40 €
10% oblazione imm. non residenziali		15,00 €	24,16	362,40 €
totale oneri lotto "B"				14.097,20 €
LOTTO C	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	65,36			65,36
GARAGE		102,65	61,59	61,59
totale superficie				126,95
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	126,95	3.427,65 €
oblazione immobili residenziali		100,00 €	65,36	6.536,00 €
oblazione immobili non residenziali		150,00 €	61,59	9.238,50 €
10%oblazione imm. residenziali		10,00 €	65,36	653,60 €
10% oblazione imm. non residenziali		15,00 €	61,59	923,85 €
totale oneri lotto C				<b>20.779,60€</b>
LOTTO "D"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	73,31			73,31
GARAGE		35,58	21,35	21,35
totale superficie				94,66
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	94,66	2.555,82 €
oblazione immobili residenziali		100,00 €	73,31	7.331,00 €
oblazione immobili non residenziali		150,00 €	21,35	3.202,50 €
10%oblazione imm. residenziali		10,00 €	73,31	733,10 €
10%oblazione imm. non residenziali		15,00 €	21,35	320,25 €
totale oneri lotto "D"				14.142,67 €

**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 (15% del valore).**

Il valore forfettario da detrarre dal valore lordo del lotto è il seguente:



$$(\text{€ } 152.394,90 \times 0,15\%) = \text{€ } 22.859,23$$

**Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni.**

Il valore netto del lotto al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è uguale al valore lordo del lotto meno:

- v. Il valore forfettario da detrarre;
- vi. Il costo del frazionamento e accatastamento;
- vii. Le spese totali della sanatoria.

$$(\text{€ } 152.394,90 - \text{€ } 22.859,23 - \text{€ } 880,00 - \text{€ } 15.597,20 ) =$$

**Alla somma di € 113.058,47**

**Il valore netto del lotto (B) è uguale alla somma di € 113.058,47  
centotredicimilizerocinquantotto/quarantasette euro**



## **Lotto (C)**

Il lotto è ubicato nell'agro di Fasano alla via I° Traversa via dell'Industria nella vecchia zona industriale del comune di Fasano in contrada Martucci. Il pignoramento immobiliare del 16.02.2018 del Credito di Romagna spa, redatto dagli avvocati Roberto e Riccardo Pinza e Davide Frigione, notificato a mezzo posta dall'UNEP del Tribunale di Brindisi a mezzo raccomandata R.R. n° 78762511982-2 notificato dal Dottor XXX; ha pignorato un capannone industriale allo stato grezzo in corso di costruzione, censito presso l'Agenzia delle Entrate nella sezione Catasto immobiliare al foglio 21, particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e la quota parte sulle parti in comune dell'area di terreno coperta o scoperta distinta in catasto terreni del Comune di Fasano, foglio 21, particella 1062, ente urbano di mq 1802.

Nello stato di fatto nell'intero immobile pignorato, ci sono 4 appartamenti allo stato grezzo al primo piano, ognuno con garage al piano terra con due distinte scale di accesso e due distinti lastrici solari indivisi.

Due appartamenti con garage hanno l'accesso a nord (vedi elaborati planimetrici) da una pertinenza confinante con la via I° Traversa via dell'Industria; mentre gli altri due appartamenti con garage hanno l'accesso a ovest nella quota parte pignorata della particella 1062.

Il lotto (C) in vendita è costituito da un garage al piano terra e un appartamento al primo piano con lastrico solare indiviso col lotto (D).

L'accesso al lotto (C) avviene dalla particella 1062 sub 7 che è la strada in comune con la particella 1062 sub 6.

Per una migliore comprensione di quanto descritto è opportuno consultare quanto riportato negli elaborati planimetrici dei due garage.

## **DESCRIZIONE SINTETICA**

Il lotto è costituito da un appartamento in corso di costruzione allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo e lastrico solare indiviso col lotto (D) ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

Le diverse porzioni di immobili del lotto (C) hanno una superficie lorda totale di circa mq 440,08 di cui: circa mq 192,25 sono costituiti dalle scale e dal lastrico solare in comune ai lotti (C) e (D); mentre circa mq 247,83 sono il garage e l'abitazione a primo piano.

La descrizione e ripartizione dettagliata di queste superfici verrà descritta a breve nel corso della descrizione dettagliata dell'immobile.

Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU



del comune di Fasano al foglio 21:

- i. Particella 1062 sub 1/C garage;
- ii. particella 1062 sub 4/C appartamento;
- iii. particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (C) e (D);
- iv. quota parte particella 1062 sub 7 accesso lotti (C) e (D).

### **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

L'immobile è allo stato grezzo e a livello urbanistico ha la destinazione di locale artigianale, ma nello stato di fatto è un appartamento con garage allo stato grezzo e il tutto è stato edificato antecedentemente il 31.03.2003, quindi ha tutti i requisiti per beneficiare della sanatoria previsti nella legge 326 del 2003 art 32, nei 180 giorni successivi all'acquisto.

Quindi l'acquirente dovrà a sue spese e carico effettuare il frazionamento ed accatastamento dell'immobile e le inerenti relative volture e successivamente la sanatoria edilizia prevista per legge.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 7499  
Reg. Particolare n.1422; Presentazione n. 6 del 22.04.2011  
Atto Notarile Pubblico del 08.04.2011 numero repertorio  
16040/2794 NotaioXXX codice fiscale XXX  
con sede in Forlì (FO)  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di  
Apertura di Credito.  
Somma erogata € 200.000,00;  
totale interessi e spese € 400.000,00; durata 10 anni.  
Unità negoziale 1. Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR)  
particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5. Unità negoziale  
2. Immobile in Fasano foglio 21 particella 1062 subalterno Ente  
Comune consistenza 18 are 2 centiare.  
A favore di Unicredit SPA con sede in Roma (RM) codice fiscale  
00348170101 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;  
per il diritto di proprietà di quota parte per l'unità negoziale 2.  
Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXX il X.X.X  
CF XXX  
Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo  
datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota parte, in regime di separazione di beni.  
Debitore non datore XXX SAS di XXXX & C con sede in Forlì  
Codice Fiscale XXX;

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 4380  
Reg. Particolare n. 326; Presentazione n. 49 del 25.03.2014  
Atto Notarile Pubblico del 18.03.2014 numero repertorio 1413/946  
Notaio XXX codice fiscale XXX con sede Forlì (FO)  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.  
Somma erogata €100.000,00; totale interessi e spese € 200.000,00 durata 20 anni.

Unità negoziale 1.

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO)  
codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;

Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXX il X.X.X  
CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Debitore non datore XXX SAS di XXXX & C con sede in Forlì  
Codice Fiscale XXX;

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 20772  
Reg. Particolare n.2464 , Presentazione n. 18 del 12.12.2016  
Altro Atto del 07.12.2016 numero repertorio 4366/1416  
Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa codice fiscale 1375681002 con sede Roma (RM)  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da 0420  
Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.  
Capitale € 76.879,41  
totale interessi e spese € 153.758,82

Unità negoziale 1:

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Unità negoziale 2:

Immobile (1) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 4, A3 abitazione di tipo economico, consistenza 8,0 vani;

Immobile (2) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 3, C2 magazzini e locali di deposito, consistenza 16 metri quadri;

Immobile (3) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 2, C6 stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, consistenza 25 metri quadri; A favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa codice fiscale 1375681002 con sede Roma (RM) per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2.

Contro XXXX nato a X il X.X.X CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà per la quota 1/2;

- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 4452

Reg. Particolare n.3456

Presentazione n. 3 del 23.03.2018

Atto Giudiziario del 01.03.2018 numero repertorio 626/2018

Tribunale di Brindisi codice fiscale 80007020748 sede Brindisi (BR)

Atto Esecutivo o Cautelare

descrizione 726 Verbale Pignoramento Immobili

Richiedente Avv. Roberto Pinza per Credito di Romagna spa codice fiscale 03374640401.

Unità negoziale 1.

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO)

codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;

Contro XXXX nato a XXX il X.X.X CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore **Si p** per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

- **Individuazione dei precedenti proprietari al ventennio.**

Non ci sono precedenti proprietari nel ventennio 1998/2018, c'è solo un atto di divisione in cui XXXX e la moglie XXXX dividono con XXXX il lotto acquistato in comune su cui ognuno ha costruito la sua rispettiva porzione di immobile:

- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 10612

Reg. Particolare n.8595

Presentazione n. 14 del 25.09.1998

Atto Notarile Pubblico del 18.09.1998 numero repertorio 20033

Notaio XXX codice fiscale XXX con sede Fasano (BR)

Atto tra Vivi Divisione.

Unità negoziali 2, Soggetti a Favore 3, Soggetti contro 3

Unità negoziale 1:

Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano (BR) foglio 21 particella 1062 subalterno 8, subalterno 9, subalterno 11, subalterno 12.

Unità negoziale 2:

Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano (BR) foglio 21 particella 1062 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4, subalterno 5, subalterno 6.

A favore:

soggetto 1

XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX per il diritto di proprietà unità negoziale 1 per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);

soggetto 2

XXXX nata il X.X.X a XXX codice fiscale XXX per il diritto di proprietà unità negoziale 1 per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni con XXX (soggetto n. 1);

soggetto 3

XXXX nato a XXX il X.X.X codice fiscale XXX per il diritto di proprietà unità negoziale 2 per la quota di  $\frac{1}{1}$  in regime di separazione dei beni.

Contro:

soggetto 1

XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$ , in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);

soggetto 2

XXXX nata il X.X.X a XXX codice fiscale XXX relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 1);

soggetto 3

XXXX nato a XXX il X.X.X codice fiscale XXX relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

**PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico l'immobile non è in regola perché a

seguito di due concessioni edilizie ed un permesso di costruire, avremmo dovuto trovarci alla presenza di un locale con destinazione d'uso artigianale, mentre nello stato di fatto l'immobile è costituito da un appartamento allo stato grezzo al primo piano, con abbinato un garage indipendente al piano terra, più un lastrico solare indiviso e una pertinenza per l'accesso.

La prima concessione edilizia è la 229/96 originatesi dalla Pratica edilizia 65/95 e rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.08.1996.

La seconda concessione edilizia è la 413/98 originatesi dalla Pratica Edilizia I-433/98 e 65/95, protocollo n. 20091, rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.09.1998.

Il permesso di costruire per eseguire opere di trasformazione urbanistica n. 225 del 11.08.2006, sono originate dalla pratica edilizia n. I-462-06 del 11.07.2006, rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica il 11.08.2006. Dopo questi atti urbanistici sono state presentate da XXXX tre distinte denunce di inizio attività e l'ultima è del 05.02.2014 e in questa vi è un residuo da pagare di € 150,00 per diritti di segreteria.

Lo stato di fatto dell'immobile è simile agli altri tre lotti dell'esecuzione 72/2018 ed è stata nel passato quasi una regola generale in tutta la vecchia zona industriale di Fasano; anche il resto della palazzina della restante particella 1062 di proprietà di altri terzi era nelle stesse condizioni ed è stata completamente già sanata e normalizzata con l'ultimo condono.

Il costruire intere palazzine al posto di capannoni industriali nella zona industriale di Fasano è stata nel passato una regola così generalizzata che l'amministrazione ha creato nella zona opposta a sud della città una nuova area industriale con effettivamente solo capannoni industriali e artigianali. Essendo l'immobile e per essere più specifico il grezzo dell'immobile stato edificato e terminato di edificare prima del 31.03.2003 esso può essere sanato dall'acquirente nei 180 giorni successivi all'acquisto all'asta in base alla legge 326 del 2003 art 32.

Alla CTU si allegano i seguenti documenti urbanistici:

- Copia concessione edilizia 229/96 con planimetrie;
- Copia concessione edilizia 413/98 con planimetrie;
- Copia Permesso di costruire 225 del 11.08.2006;
- Copia denuncia di inizio attività del 05.02.2015.



## DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto è costituito da un appartamento allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo, quota parte particella 1062 sub 7 per l'accesso col lotto (D) e lastrico solare indiviso col lotto (D), ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

L'immobile ha una superficie lorda totale complessiva di mq 440,08:

- Garage piano terra circa mq 112,71
- Area scale in comune ai lotti (C) e (D) circa mq 20,52;
- Appartamento primo piano circa mq 74,59;
- Balconi appartamento circa mq 60,53;
- Lastrico solare indiviso lotti (C) e (D) circa mq 171,73.

Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU del comune di Fasano al foglio 21:

- Particella 1062 sub 1/C garage;
- particella 1062 sub 4/C appartamento;
- particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (C) e (D);
- quota parte particella 1062 sub 7 accesso lotti (C) e (D).

La muratura esterna del garage piano terra è coibentata ed ha uno spessore di cm 45,00 ed è stata costruita con una doppia muratura di conci di tufo, più uno spessore intermedio di cm 5,00 riempito con isolante termico costituito da fogli di polistirolo di cm 5,00. La muratura dell'appartamento a primo piano ha uno spessore di cm 30,00 ed è costituito da un filare in tufo, più cm 10,00 di laterizio porotizzato poroton. Anche il solaio dell'appartamento è coibentato con uno strato di argilla espansa e la muratura interna dell'appartamento è costituita da conci di tufo da cm 10.

Tutte le aperture di porte e finestre dell'appartamento sono forniti di soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena dello spessore di cm 4,00 con tondo a toro a tutto sesto, sagomato nelle giunzioni (vedi foto).

Le pareti esterne dell'immobile sono completamente finite e intonacate.

Le pareti interne sono intonacate allo stato grezzo e sono già stati predisposti per il completamento degli impianti elettrico, idrico e fognate.

La superficie planimetrica reale e la ripartizione interna dell'immobile non è conforme a quella dei progetti originari e a quella catastale e nello stato reale è quella che si allega alla CTU negli elaborati a firma del sottoscritto.



A livello analitico l'abitazione è costituita da:

### **Piano terra**

Il piano terra ha l'accesso dalla quota parte della particella 1062 sub 7 e come confini ha la particella 1062 sub 16 a est, i due garage del lotto (A) e (A) a nord, la particella 1062 sub 7 a ovest e la particella 1062 sub 6 e il garage del lotto (D) a sud.

Il piano terra è costituito dal garage con nella parte a sud semi intercluso l'atrio scale condominiale del lotto (C) e lotto (D).

Il garage è provvisto di serranda di ingresso, ha le pareti esterne completamente intonacate allo stato finito e quelle interne allo stato grezzo; non vi è la pavimentazione interna ed è anche assente la muratura di divisione interna col garage del lotto (A) e del lotto (B), le quali pareti dovranno essere costruite a carico e spese dell'acquirente dell'asta giudiziaria e al costo del 50% con l'acquirente del lotto (A) e del lotto (B). Al piano terra solo il garage del lotto (D) ha tutte le pareti interne edificate, mentre gli altri tre garage degli altri lotti hanno una o due pareti interne non edificate e quindi gli acquirenti li devono costruire a loro carico e spese (vedi rilievo fotografico).

L'altezza del garage dal solaio è di mt 5,00.

La superficie lorda del garage di questo lotto è di mq 112,71.

La superficie utile del garage di questo lotto è di mq 102,65.

Nel garage del lotto (C) l'acquirente dopo l'acquisto all'asta giudiziaria dovrà far fare al suo tecnico di fiducia un doppio frazionamento.

Il primo frazionamento è quello che riguarda il frazionamento della particella 1062 sub 1/C dalla originaria particella 1062 sub 1, pignorata a [REDACTED] ggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Il secondo frazionamento riguarderà l'acquisizione grafica di una porzione della particella 1062 sub 6 di proprietà di terzi non soggetti all'esecuzione.

Il confine reale sud della particella 1062 sub 1/C non è quello indicato nella planimetria agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, ma quella indicata nell'elaborato che si allega alla consulenza tecnica d'ufficio.

Nell'elaborato catastale la dividente fra le particelle 1062 sub 1 e 1062 sub 6, è ubicata verso la metà del corpo scale dei lotti (C) e (D), mentre nello stato reale dei luoghi e dei fatti essa è ubicata alla fine del corpo scala.

Nell'elaborato grafico allegato alla CTU questa reale dividente è segnata col colore rosso e la vecchia dividente è barrata con due linee rosse.

### **Primo Piano**

Le pareti esterne del primo piano, al pari di quelle del piano terra, sono completamente intonacate e rifinite. Il vano scale per l'accesso dal piano terra al primo piano e al lastrico solare è condominiale ed in comune con il



lotto (D). L'appartamento confina a est con l'appartamento del lotto (D) e a nord con l'appartamento del lotto (B). L'intonaco all'interno del vano scale è grezzo e le scale sono anche allo stato grezzo, ma vi sono come in tutto il lotto e gli altri lotti le complete predisposizioni per il completamento dell'impianto elettrico.

L'appartamento del lotto (C) ha la migliore superficie balconata con esposizione a ovest e a sud e contestualmente una ottima distribuzione degli interni (vedi planimetrie allegate e rilievi fotografici).

Gli intonaci interni sono allo stato grezzo, ma hanno tutte le predisposizioni per finire la messa in opera degli impianti elettrico, idrico, fognante e per il riscaldamento domestico.

Come ho già relazionato, tutte le aperture esterne hanno soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena da cm 4,00 di spessore con toro da cm 2,00 di raggio, con la sagomatura delle giunzioni (vedi foto).

I balconi sono piastrellati con gress porcellanato di cm 33,5 x 33,5 e provvisti di ringhiera in ferro alluminio e bordo sottostante con mappetta in pietra di Apricena, tondata con toro da cm 1,50 di raggio e gocciolatoio per l'acqua piovana di mm 8,00 x mm 10 di profondità.

Questo gocciolatoio è molto funzionale in quanto non permette alle gocce di acqua, generalmente di diametro non superiore a mm 5,00-6,00 di avere una forza di adesione e coesione superiore alla forza di gravità. Quindi in pratica le gocce di acqua anche con pioggia torrenziale e con ventosità elevata non finiscono sulla parete dell'immobile, ma cadono al suolo.

- La superficie dell'appartamento totale lorda del lotto è di mq 74,59;
- La superficie utile dell'appartamento è di mq 65,36;
- La superficie dei balconi è di mq 60,53.

L'altezza interna dell'appartamento dal solaio è di mt 3,00.

### **Lastrico Solare**

Il solaio del lastrico solare e di tutto il condominio è termoisolato con uno strato di argilla espansa, e ha lo spessore è di cm 40,00 e la pavimentazione della sua copertura è costituita da chianche di corigliano.

Il parapetto di separazione con il lastrico solare dei lotti (C) e (D) ha un'altezza di cm 30,00; mentre quello delle mura esterne in media è di cm 80,00 e i due parapetti sono sormontati da una mappetta in cemento.

**NOTA BENE:** La superficie lorda del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B) è di circa mq 139,22 ed è minore rispetto a quella indivisa dei lotti (C) e (D) che è di circa mq 171,73, perché non corrisponde alla superficie degli appartamenti dei lotti (A) e (B) sottostanti.

La dividente del lastrico solare dei lotti (A) e (B) è stata edificata non fra i



due pozzi luce degli appartamenti (A) e (D) sottostanti, ma un po' prima e adiacente alla parete nord delle scale dei lotti (C) e (D) (vedi foto).

Quindi chi acquista deve essere messo a conoscenza che la superficie reale dello stato dei luoghi del lastrico solare indiviso dei lotti (C) e (D) è nettamente maggiore a quella del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B). Per tutti i dettagli relativi alle disposizioni interne del garage, dell'appartamento e del lastrico solare, consultare le planimetrie allegate.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### **Criteri di stima utilizzati**

Nel metodo di valutazione del bene ho effettuato una ricerca di mercato e seguito un ordinario metodo di comparazione dell'immobile con quello di altri analoghi presenti nella vecchia zona industriale di Fasano e delle limitrofe ordinarie aree edilizie del centro abitato del comune di Fasano.

Il valore medio di mercato per gli appartamenti allo stato grezzo con la predisposizione degli ordinari impianti elettrici, idrici fognanti e di riscaldamento è di € 800,00/mq. Nel garage ho applicato questo valore medio di mercato, mentre per l'appartamento ho effettuato una dovuta aggiunta di € 50,00/mq perché ha una buona distribuzione degli interni e ha la migliore superficie balconata a ovest e sud con ottime rifiniture.

Quindi il parametro di stima a metro quadro per il garage è di € 800,00/mq e per l'appartamento la somma di € 850,00/mq.

Le scale in comune ai due lotti (C) e (D) permettono l'accesso a tre livelli ossia: al garage, all'appartamento e al lastrico solare. Sono quindi a tutti gli effetti un vero valore aggiunto dell'intero lotto e sono state valutate all'80% del valore di mercato del garage quindi a € 640,00/mq.

Mentre per il balcone e per le particolari e descritte rifiniture edili, ho applicato il calcolo di circa il 60% del valore dell'appartamento e corrispondente a € 510,00/mq.

Per la proprietà condominiale delle vasche imhoff e cisterna € 1.500,00.

Per il lastrico solare ho attribuito un forfettario valore di € 10.000,00 equivalente al plus valore per la stesura ed asciugatura della biancheria e per qualsiasi altro uso consentito nei termini di legge.

### **Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.**

Come fonte delle informazioni ho attinto le notizie da colleghi tecnici della zona del sito in cui è ubicato l'immobile e da agenzie immobiliari.

### **Calcolo del valore lordo del lotto(C)**

Quindi il valore dell'immobile è uguale al valore della pertinenza antistante il lotto, dal valore della comproprietà della cisterna e

vasche imhoff, dal valore del garage, dal valore dell'appartamento, del balcone e dal valore del lastrico solare.

Comproprietà cisterna e vasche imhoff	€ 1.500,00
Garage mq mq 112,71 x € 800,00/mq	€ 90.168,00
Comproprietà scale mq 20,52 x € 640,00/mq	€ 13.132,80
Appartamento mq 74,59 x € 850,00/mq	€ 63.401,50
Balcone mq 60,53 x € 510,00/00 mq	€ 30.870,30
Comproprietà Lastrico solare	€ 10.000,00
<b>Valore lordo dell'immobile</b>	<b>€ 209.072,60</b>

### **Lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.**

L'immobile allo stato attuale è nello stato di possesso di:

C) XXXX nato a XXX il X.X.X, CF XXX, proprietà per 1000/1000;

Per quanto riguarda i vincoli l'immobile, ha dei vincoli condominiali.

Nel merito specifico dei vincoli condominiali, va evidenziato che la palazzina dell'intera particella 1062, fu costruita da due costruttori diversi XXXX e XXXX, quindi nel tempo ci saranno a carico dell'immobile tutti i vincoli classici di un condominio nei riguardi di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Restringendo l'attenzione alla porzione di condominio costruita da XXXX, nello stato di fatto, vi sono 4 appartamenti e nel tempo ci saranno quindi tutte le opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario, riguardanti anche questi 4 distinti appartamenti. Inoltre va rilevato che nella suddivisione dei 4 appartamenti costruiti da XXXX, vi sono due scale di accesso agli appartamenti che nel nostro caso riducono ulteriormente i rapporti condominiali al lotto (A) e al lotto (B).

Nell'ultimo caso parliamo della ordinaria pulizia delle scale, dell'illuminazione e ripartizione del consumo di acqua potabile se si sceglierà l'opzione di un contatore comune con contatori di sottrazione.

Oltre a quanto descritto, nella pertinenza in comune dei lotti (A) e (B) vi è una cisterna per l'accumulo dell'acqua piovana raccolta sui lastrici solari, di circa 80 metri cubi; la quale costituisce l'acqua potabile di riserva di tutti e quattro i lotti messi in vendita giudiziaria.

Oltre alla cisterna nella pertinenza o giardino dei lotti (A) e (B) sono allocate anche le vasche imhoff di tutti e quattro i lotti in vendita.

Infine oltre a tutti gli elencati vincoli e servitù, il lotto nello stato di fatto è difforme dalle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate e come destinazione urbanistica è classificato come locale artigianale.

Quindi dopo l'acquisto all'asta, l'acquirente a suo carico e spese dovrà fare il frazionamento e il relativo accatastamento e dovrà a suo carico e spese fare la sanatoria in base alla legge 326 del 2003 art 32, in quanto detto immobile era già stato edificato allo stato grezzo prima del 31.03.2003.

### *SPESE CATASTALI LOTTO (C):*

Onorario abitazione ivato	€ 390,00
Onorario garage ivato	€ 390,00
Bolli catastali abitazione	€ 50,00
Bolli catastali garage	€ 50,00
<b>Totali spese catastali lotto (C)</b>	<b>€ 880,00</b>

Il vano scala, l'area scoperta a piano terra e le terrazze sono esenti da bolli in quanto comuni alle unità immobiliari citate.

### *SPESE SANATORIA AI SENSI ART. 32 LEGGE 326/2003*

Il costo totale della sanatoria è di circa € 22.279,60 di cui circa € 1.500,00 ivato quale compenso per il tecnico che redige la sanatoria la somma di circa € 20.779,60 per la sanatoria del garage e dell'appartamento.

Costo sanatoria lotto (C)	€ 20.779,60
Costo ivato del tecnico redattore sanatoria	€ 1.500,00
<b>Costo orientativo totale</b>	<b>€ 22.279,60</b>

Sono comunque somme orientative perché nella sanatoria non sono inclusi gli interessi che variano col tempo e il compenso del tecnico anch'esso variabile nel tempo ad esempio per un aumento di IVA o altre tasse.

A seguire nella pagina successiva è indicato il quadro totale del costo orientativo della sanatoria, senza interessi per tutti e quattro i lotti.

LOTTO "A"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	52,43			52,43
GARAGE		26,23	15,74	15,74
totale superficie				68,17
oneri concessoricambio dest. uso				
		27,00 €	68,17	1.840,59 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	52,43	5.243,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	15,74	2.361,00 €
10%oblazione imm. residenziali				
		10,00 €	52,43	524,30 €
10%oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	15,74	236,10 €
totale oneri lotto "A"				10204,99 €



LOTTO "B"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	69,04			69,04
GARAGE		40,26	24,16	24,16
totale superficie				93,20
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	93,20	2.516,40 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	69,04	6.904,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	24,16	3.624,00 €
10% oblazione imm. non residenziali				
		10,00 €	69,04	690,40 €
10% oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	24,16	362,40 €
totale oneri lotto "B"				14.097,20 €
LOTTO "C"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	65,36			65,36
GARAGE		102,65	61,59	61,59
totale superficie				126,95
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	126,95	3.427,65 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	65,36	6.536,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	61,59	9.238,50 €
10% oblazione imm. residenziali				
		10,00 €	65,36	653,60 €
10% oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	61,59	923,85 €
totale oneri lotto "C"				<b>20.779,60€</b>
LOTTO "D"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	73,31			73,31
GARAGE		35,58	21,35	21,35
totale superficie				94,66
oneri concessori cambio dest. uso				
		27,00 €	94,66	2.555,82 €
oblazione immobili residenziali				
		100,00 €	73,31	7.331,00 €
oblazione immobili non residenziali				
		150,00 €	21,35	3.202,50 €
10% oblazione imm. residenziali				
		10,00 €	73,31	733,10 €
10% oblazione imm. non residenziali				
		15,00 €	21,35	320,25 €
totale oneri lotto "D"				14.142,67 €

**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 (15% del valore).**

Il valore forfettario da detrarre dal valore lordo del lotto è il seguente:

$$(\text{€ } 209.072,60 \times 0,15\%) = \text{€ } 31.360,89$$

### **Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni.**

Il valore netto del lotto al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è uguale al valore lordo del lotto meno:

- i. Il valore forfettario da detrarre;
- ii. Il costo del frazionamento e accatastamento;
- iii. Le spese totali della sanatoria.



( € 209.072,60 - € 31.360,89 - € 880,00 - € 22.279,60 ) =

**Alla somma di € 154.552,11**

**Il valore netto del lotto (C) è uguale alla somma di € 154.552,11  
centocinquantaquattromilacinquecentocinquantadue/undici euro**



## **Lotto (D)**

Il lotto è ubicato nell'agro di Fasano alla via I° Traversa via dell'Industria nella vecchia zona industriale del comune di Fasano in contrada Martucci. Il pignoramento immobiliare del 16.02.2018 del Credito di Romagna spa, redatto dagli avvocati Roberto e Riccardo Pinza e Davide Frigione, notificato a mezzo posta dall'UNEP del Tribunale di Brindisi a mezzo raccomandata R.R. n° 78762511982-2 notificato dal Dottor XXX; ha pignorato un capannone industriale allo stato grezzo in corso di costruzione, censito presso l'Agenzia delle Entrate nella sezione Catasto immobiliare al foglio 21, particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e la quota parte sulle parti in comune dell'area di terreno coperta o scoperta distinta in catasto terreni del Comune di Fasano, foglio 21, particella 1062, ente urbano di mq 1802.

Nello stato di fatto nell'intero immobile pignorato, ci sono 4 appartamenti allo stato grezzo al primo piano, ognuno con garage al piano terra con due distinte scale di accesso e due distinti lastrici solari indivisi.

Due appartamenti con garage hanno l'accesso a nord (vedi elaborati planimetrici) da una pertinenza confinante con la via I° Traversa via dell'Industria; mentre gli altri due appartamenti con garage hanno l'accesso a ovest nella quota parte pignorata della particella 1062.

Il lotto (D) in vendita è costituito da un garage al piano terra e un appartamento al primo piano con lastrico solare indiviso col lotto (C).

L'accesso al lotto (C) avviene dalla particella 1062 sub 7 che è la strada in comune con la particella 1062 sub 6.

Per una migliore comprensione di quanto descritto è opportuno consultare quanto riportato negli elaborati planimetrici dei due garage.

## **DESCRIZIONE SINTETICA**

Il lotto è costituito da un appartamento in corso di costruzione allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo e lastrico solare indiviso col lotto (C) ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

Le diverse porzioni di immobili del lotto (D) hanno una superficie lorda totale di circa mq 356,25 di cui: circa mq 192,25 sono costituiti dalle scale e dal lastrico solare in comune ai lotti (C) e (D); mentre circa mq 164,00 sono il garage e l'abitazione a primo piano.

La descrizione e ripartizione dettagliata di queste superfici verrà descritta a breve nel corso della descrizione dettagliata dell'immobile.



Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU del comune di Fasano al foglio 21:

- i. Particella 1062 sub 5 garage;
- ii. particella 1062 sub 4/D appartamento;
- iii. particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (C) e (D);
- iv. quota parte particella 1062 sub 7 accesso lotti (C) e (D).

### **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

L'immobile è allo stato grezzo e a livello urbanistico ha la destinazione di locale artigianale, ma nello stato di fatto è un appartamento con garage allo stato grezzo e il tutto è stato edificato antecedentemente il 31.03.2003, quindi ha tutti i requisiti per beneficiare della sanatoria previsti nella legge 326 del 2003 art 32, nei 180 giorni successivi all'acquisto.

Quindi l'acquirente dovrà a sue spese e carico effettuare il frazionamento ed accatastamento dell'immobile e le inerenti relative volture e successivamente la sanatoria edilizia prevista per legge.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 7499
- Reg. Particolare n.1422 Presentazione n. 6 del 22.04.2011  
Atto Notarile Pubblico del 08.04.2011 numero repertorio 16040/2794

Notaio XXX codice fiscale XXX con sede in Forlì (FO)

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito.

Somma erogata € 200.000,00

totale interessi e spese € 400.000,00 durata 10 anni.

Unità negoziale 1.

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Unità negoziale 2. Immobile in Fasano foglio 21 particella 1062 subalterno Ente Comune consistenza 18 are 2 centiare.

A favore di Unicredit SPA con sede in Roma (RM) codice fiscale

00348170101 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;  
 per il diritto di proprietà di quota parte per l'unità negoziale 2.  
 Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXX il X.X.X  
 CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota parte, in regime di separazione di beni.

Debitore non datore XXX SAS di XXXX & C con sede in Forlì  
 Codice Fiscale XXX;

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 4380

Reg. Particolare n. 326 Presentazione n. 49 del 25.03.2014

Atto Notarile Pubblico del 18.03.2014 numero repertorio 1413/946

Notaio XXX codice fiscale XXX con sede Forlì (FO)

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Somma erogata €100.000,00 totale interessi e spese € 200.000,00  
 durata 20 anni.

Unità negoziale 1.

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO)

codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;

Contro Terzo Datore di Ipoteca XXXX nato a XXX il X.X.X  
 CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Debitore non datore XXX SAS di XXXX & C con sede in Forlì  
 Codice Fiscale XXX;

- Nota di Iscrizione - Reg. Generale n. 20772

Reg. Particolare n.2464 Presentazione n. 18 del 12.12.2016

Altro Atto del 07.12.2016 numero repertorio 4366/1416

Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa

codice fiscale 1375681002 con sede Roma (RM)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da 0420

Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Capitale € 76.879,41 totale interessi e spese € 153.758,82

Unità negoziale 1:

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Unità negoziale 2:

Immobile (1) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 4, A3 abitazione di tipo economico, consistenza 8,0 vani;

Immobile (2) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 3, C2 magazzini e locali di deposito, consistenza 16 metri quadri;

Immobile (3) in Fasano foglio 30 particella 3868 subalterno 2, C6 stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, consistenza 25 metri quadri;

A favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa codice fiscale 1375681002 con sede Roma (RM) per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1; per il diritto di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale 2.

Contro XXXX nato a XXX il X.X.X CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale 2. Per il diritto di proprietà per la quota 1/2;

- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 4452

Reg. Particolare n.3456 Presentazione n. 3 del 23.03.2018

Atto Giudiziario del 01.03.2018 numero repertorio 626/2018

Tribunale di Brindisi codice fiscale 80007020748 sede Brindisi (BR)

Atto Esecutivo o Cautelare

descrizione 726 Verbale Pignoramento Immobili

Richiedente Avv. Roberto Pinza per Credito di Romagna spa codice fiscale 03374640401.

Unità negoziale 1.

Fabbricati in costruzione agro di Fasano (BR) particella 1062 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

A favore di Credito di Romagna spa con sede in Forlì (FO)

codice fiscale 03374640401 per il diritto di proprietà 1/1 per l'unità negoziale 1;

Contro XXXX nato a XXX il X.X.X CF XXX

Relativamente all'unità negoziale 1. Per il diritto di proprietà terzo datore Si per la quota 1/1, in regime di separazione di beni.

- **Individuazione dei precedenti proprietari al ventennio.**

Non ci sono precedenti proprietari nel ventennio 1998/2018, c'è solo un atto di divisione in cui XXXX e la moglie XXXX dividono con XXXX il lotto acquistato in comune su cui ognuno ha costruito la sua rispettiva porzione di immobile:

- Nota di Trascrizione - Reg. Generale n. 10612  
 Reg. Particolare n.8595 Presentazione n. 14 del 25.09.1998  
 Atto Notarile Pubblico del 18.09.1998 numero repertorio 20033  
 Notaio XXX codice fiscale XXX con sede Fasa(BR)  
 Atto tra Vivi Divisione.  
 Unità negoziali 2, Soggetti a Favore 3, Soggetti contro 3  
 Unità negoziale 1:  
 Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano  
 (BR) foglio 21 particella 1062 subalterno 8, subalterno 9,  
 subalterno 11, subalterno 12.  
 Unità negoziale 2:  
 Fabbricati in corso di costruzione catasto fabbricati di Fasano (BR) foglio 21  
 particella 1062 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4,  
 subalterno 5, subalterno 6.  
 A favore:  
soggetto 1  
 XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX per il  
 diritto di proprietà unità negoziale 1 per la quota di ½, in  
 regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);  
soggetto 2  
 XXXX nata il X.X.X a XXX codice fiscale XXX per il diritto di  
 proprietà unità negoziale 1 per la quota di ½, in regime di  
 comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 1);  
soggetto 3  
 XXXX nato a XXX il X.X.X codice fiscale XXX per il diritto di  
 proprietà unità negoziale 2 per la quota di 1/1 in regime di  
 separazione dei beni.  
 Contro:  
soggetto 1  
 XXXX nato il X.X.X a XXX codice fiscale XXX relativamente a  
 tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/4,  
 in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 2);  
soggetto 2  
 XXXX nata il X.X.X. a XXX codice fiscale XXX relativamente a  
 tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/4  
 in regime di comunione dei beni con XXXX (soggetto n. 1);  
soggetto 3  
 XXXX nato a XXX il X.X.X codice fiscale XXX relativamente a  
 tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2  
 in regime di separazione dei beni.

## PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile non è in regola perché a seguito di due concessioni edilizie ed un permesso di costruire, avremmo dovuto trovarci alla presenza di un locale con destinazione d'uso artigianale, mentre nello stato di fatto l'immobile è costituito da un appartamento allo stato grezzo al primo piano, con abbinato un garage indipendente al piano terra, più un lastrico solare indiviso e una pertinenza per l'accesso.

La prima concessione edilizia è la 229/96 originatesi dalla Pratica edilizia 65/95 e rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.08.1996.

La seconda concessione edilizia è la 413/98 originatesi dalla Pratica Edilizia I-433/98 e 65/95, protocollo n. 20091, rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica in data 07.09.1998.

Il permesso di costruire per eseguire opere di trasformazione urbanistica n. 225 del 11.08.2006, sono originate dalla pratica edilizia n. I-462-06 del 11.07.2006, rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica il 11.08.2006.

Dopo questi atti urbanistici sono state presentate da XXXX tre distinte denunce di inizio attività e l'ultima è del 05.02.2014 e in questa vi è un residuo da pagare di € 150,00 per diritti di segreteria.

Lo stato di fatto dell'immobile è simile agli altri tre lotti dell'esecuzione 72/2018 ed è stata nel passato quasi una regola generale in tutta la vecchia zona industriale di Fasano; anche il resto della palazzina della restante particella 1062 di proprietà di altri terzi era nelle stesse condizioni ed è stata completamente già sanata e normalizzata con l'ultimo condono.

Il costruire intere palazzine al posto di capannoni industriali nella zona industriale di Fasano è stata nel passato una regola così generalizzata che l'amministrazione ha creato nella zona opposta a sud della città una nuova area industriale con effettivamente solo capannoni industriali e artigianali. Essendo l'immobile e per essere più specifico il grezzo dell'immobile stato edificato e terminato di edificare prima del 31.03.2003 esso può essere sanato dall'acquirente nei 180 giorni successivi all'acquisto all'asta in base alla legge 326 del 2003 art 32.

Alla CTU si allegano i seguenti documenti urbanistici:

- Copia concessione edilizia 229/96 con planimetrie;
- Copia concessione edilizia 413/98 con planimetrie;
- Copia Permesso di costruire 225 del 11.08.2006;
- Copia denuncia di inizio attività del 05.02.2015.

## DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto è costituito da un appartamento allo stato grezzo, con garage allo stato grezzo, quota parte particella 1062 sub 7 per l'accesso col lotto (C) e



lastrico solare indiviso col lotto (C), ubicati nell'agro di Fasano nella vecchia zona industriale della contrada Martucci alla via I° Traversa via dell'Industria.

L'immobile ha una superficie lorda totale complessiva di mq 356,25:

- Garage piano terra circa mq 39,78;
- Area scale in comune ai lotti (C) e (D) circa mq 20,52;
- Appartamento primo piano circa mq 81,63;
- Balconi appartamento circa mq 24,32;
- Veranda scoperta circa mq 15,77;
- Pozzo luce circa mq 2,50;
- Lastrico solare indiviso lotti (C) e (D) circa mq 171,73.

Essendo a carico dell'acquirente il futuro frazionamento e accatastamento dell'immobile e quindi l'attribuzione dei nuovi subalterni, per formalità provvisoria e ai fini della vendita l'intero lotto lo si attribuisce nel NCEU del comune di Fasano al foglio 21:

- Particella 1062 sub 5 garage;
- particella 1062 sub 4/D appartamento;
- particella 1062 lastrico solare indiviso lotti (C) e (D);
- quota parte particella 1062 sub 7 accesso lotti (C) e (D)

La muratura esterna del garage piano terra è coibentata ed ha uno spessore di cm 45,00 ed è stata costruita con una doppia muratura di conci di tufo, più uno spessore intermedio di cm 5,00 riempito con isolante termico costituito da fogli di polistirolo di cm 5,00. La muratura dell'appartamento a primo piano ha uno spessore di cm 30,00 ed è costituito da un filare in tufo, più cm 10,00 di laterizio porotizzato poroton. Anche il solaio dell'appartamento è coibentato con uno strato di argilla espansa e la muratura interna dell'appartamento è costituita da conci di tufo da cm 10. Tutte le aperture di porte e finestre dell'appartamento sono forniti di soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena dello spessore di cm 4,00 con tondo a toro a tutto sesto, sagomato nelle giunzioni (vedi foto).

Le pareti esterne dell'immobile sono completamente finite e intonacate.

Le pareti interne sono intonacate allo stato grezzo e sono già stati predisposti per il completamento degli impianti elettrico, idrico e fognate.

La superficie planimetrica reale e la ripartizione interna dell'immobile non è conforme a quella dei progetti originari e a quella catastale e nello stato reale è quella che si allega alla CTU negli elaborati a firma del sottoscritto.

A livello analitico l'abitazione è costituita da:



## **Piano terra**

Il piano terra ha l'accesso dalla quota parte della particella 1062 sub 7 e come confini ha la particella 1062 sub 6 a est e a sud, il garage del lotto (C) a nord, la particella 1062 sub 7 a ovest.

Il piano terra è costituito dal garage con nella parte nord l'atrio scale condominiale del lotto (C) e lotto (D).

Il garage è provvisto di serranda di ingresso, ha le pareti esterne completamente intonacate allo stato finito e quelle interne allo stato grezzo; non vi è la pavimentazione interna ed è l'unico garage dei quattro lotti con tutte le pareti edificate e chiuse. (vedi rilievo fotografico). L'altezza del garage dal solaio è di mt 5,00.

La superficie lorda del garage di questo lotto è di mq 39,78. La superficie utile del garage di questo lotto è di mq 35,58.

## **Primo Piano**

Le pareti esterne del primo piano, al pari di quelle del piano terra, sono completamente intonacate e rifinite. Il vano scale per l'accesso dal piano terra al primo piano e al lastrico solare è condominiale ed in comune con il lotto (C). L'appartamento confina a est con la particella 1062 sub 12, a nord con l'appartamento del lotto (A) e a ovest con l'appartamento lotto (C). L'intonaco all'interno del vano scale è grezzo e le scale sono anche allo stato grezzo, ma vi sono come in tutto il lotto e gli altri lotti le complete predisposizioni per il completamento dell'impianto elettrico.

L'appartamento del lotto (D) ha una buona superficie balconata e veranda con esposizione sud e contestualmente una discreta distribuzione degli interni (vedi planimetrie allegate e rilievi fotografici).

Gli intonaci interni sono allo stato grezzo, ma hanno tutte le predisposizioni per finire la messa in opera degli impianti elettrico, idrico, fognante e per il riscaldamento domestico.

Come ho già relazionato, tutte le aperture esterne hanno soglie, stipiti e architravi in pietra di Apricena da cm 4,00 di spessore con toro da cm 2,00 di raggio, con la sagomatura delle giunzioni (vedi foto).

I balconi sono piastrellati con gress porcellanato di cm 33,5 x 33,5 e provvisti di ringhiera in ferro alluminio e bordo sottostante con mappetta in pietra di Apricena, tondata con toro da cm 1,50 di raggio e gocciolatoio per l'acqua piovana di mm 8,00 x mm 10 di profondità.

Questo gocciolatoio è molto funzionale in quanto non permette alle gocce di acqua, generalmente di diametro non superiore a mm 5,00-6,00 di avere una forza di adesione e coesione superiore alla forza di gravità. Quindi in pratica le gocce di acqua anche con pioggia torrenziale e con ventosità elevata non finiscono sulla parete dell'immobile, ma cadono al suolo.

- La superficie dell'appartamento totale lorda del lotto è di mq 81,63;



- La superficie utile dell'appartamento è di mq 73,31;
- La superficie del balcone è di mq 24,32;
- La superficie della veranda è di mq 15,77;
- La superficie del pozzo luce è di mq 2,50.

L'altezza interna dell'appartamento dal solaio è di mt 3,00.

### **Lastrico Solare**

Il solaio del lastrico solare e di tutto il condominio è termoisolato con uno strato di argilla espansa, e ha lo spessore è di cm 40,00 e la pavimentazione della sua copertura è costituita da chianche di corigliano. Il parapetto di separazione con il lastrico solare dei lotti (C) e (D) ha un'altezza di cm 30,00; mentre quello delle mura esterne in media è di cm 80,00 e i due parapetti sono sormontati da una mappetta in cemento.

**NOTA BENE:** La superficie lorda del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B) è di circa mq 139,22 ed è minore rispetto a quella indivisa dei lotti (C) e (D) che è di circa mq 171,73, perché non corrisponde alla superficie degli appartamenti dei lotti (A) e (B) sottostanti.

La dividente del lastrico solare dei lotti (A) e (B) è stata edificata non fra i due pozzi luce degli appartamenti (A) e (D) sottostanti, ma un po' prima e adiacente alla parete nord delle scale dei lotti (C) e (D) (vedi foto).

Quindi chi acquista deve essere messo a conoscenza che la superficie reale dello stato dei luoghi del lastrico solare indiviso dei lotti (C) e (D) è nettamente maggiore a quella del lastrico solare indiviso dei lotti (A) e (B). Per tutti i dettagli relativi alle disposizioni interne del garage, dell'appartamento e del lastrico solare, consultare le planimetrie allegate.

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **Criteri di stima utilizzati**

Nel metodo di valutazione del bene ho effettuato una ricerca di mercato e seguito un ordinario metodo di comparazione dell'immobile con quello di altri analoghi presenti nella vecchia zona industriale di Fasano e delle limitrofe ordinarie aree edilizie del centro abitato del comune di Fasano.

Il valore medio di mercato per gli appartamenti allo stato grezzo con la predisposizione degli ordinari impianti elettrici, idrici fognanti e di riscaldamento è di € 800,00/mq. Nel garage ho applicato questo valore medio di mercato, mentre per l'appartamento ho effettuato una dovuta aggiunta di € 20,00/mq perché ha una buona distribuzione degli interni e ha una buona superficie balconata con veranda a sud con ottime rifiniture.

Quindi il parametro di stima a metro quadro per il garage è di € 800,00/mq e per l'appartamento la somma di € 820,00/mq.

Le scale in comune ai due lotti (C) e (D) permettono l'accesso a due livelli ossia: all'appartamento e al lastrico solare. Sono quindi a tutti gli effetti un vero valore aggiunto dell'intero lotto e sono state valutate al 70% del valore di mercato del garage quindi a € 575,00/mq.

Mentre per il balcone e per le particolari e descritte rifiniture edili, ho applicato il calcolo di circa il 60% del valore dell'appartamento e corrispondente a € 490,00/mq.

Per la proprietà condominiale delle vasche imhoff e cisterna € 1.500,00. Per il lastrico solare ho attribuito un forfettario valore di € 10.000,00 equivalente al plus valore per la stesura ed asciugatura della biancheria e per qualsiasi altro uso consentito nei termini di legge.

### **Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.**

Come fonte delle informazioni ho attinto le notizie da colleghi tecnici della zona del sito in cui è ubicato l'immobile e da agenzie immobiliari.

### **Calcolo del valore lordo del lotto(C)**

Quindi il valore dell'immobile è uguale al valore della pertinenza antistante il lotto, dal valore della comproprietà della cisterna e vasche imhoff, dal valore del garage, dal valore dell'appartamento, del balcone e dal valore del lastrico solare

Comproprietà cisterna e vasche imhoff	€ 1.500,00
Garage mq mq 39,78 x € 800,00/mq	€ 31.824,00
Comproprietà scale mq 20,52 x € 575,00/mq	€ 11.799,00
Appartamento mq 81,63 x € 820,00/mq	€ 66.936,60
Balcone mq 24,32 x € 490,00/ mq	€ 11.916,80
Veranda mq 15,77 x € 490,00/mq	€ 7.727,30
Pozzo luce mq 2,50 x € 490,00/mq	€ 1.225,00
Comproprietà Lastrico solare	€ 10.000,00
<b>Valore lordo dell'immobile</b>	<b>€ 142.928,70</b>

### **Lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.**

L'immobile allo stato attuale è nello stato di possesso di:

- A) XXXX nato a XXX il XXX, CF XXX , proprietà per 1000/1000;

Per quanto riguarda i vincoli l'immobile, ha dei vincoli condominiali.

Nel merito specifico dei vincoli condominiali, va evidenziato che la palazzina dell'intera particella 1062, fu costruita da due costruttori diversi XXXX e XXXX, quindi nel tempo ci saranno a carico dell'immobile tutti i vincoli classici di un condominio nei riguardi di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Restringendo l'attenzione alla porzione di condominio costruita da XXXX, nello stato di fatto, vi sono 4 appartamenti e nel tempo ci saranno quindi tutte le opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario, riguardanti anche questi 4 distinti appartamenti.

Inoltre va rilevato che nella suddivisione dei 4 appartamenti costruiti da XXXX, vi sono due scale di accesso agli appartamenti che nel nostro caso riducono ulteriormente i rapporti condominiali al lotto (A) e al lotto (B).

Nell'ultimo caso parliamo della ordinaria pulizia delle scale, dell'illuminazione e ripartizione del consumo di acqua potabile se si sceglierà l'opzione di un contatore comune con contatori di sottrazione. Oltre a quanto descritto, nella pertinenza in comune dei lotti (A) e (B) vi è una cisterna per l'accumulo dell'acqua piovana raccolta sui lastrici solari, di circa 80 metri cubi; la quale costituisce l'acqua potabile di riserva di tutti e quattro i lotti messi in vendita giudiziaria.

Oltre alla cisterna nella pertinenza o giardino dei lotti (A) e (B) sono allocate anche le vasche imhoff di tutti e quattro i lotti in vendita.

Infine oltre a tutti gli elencati vincoli e servitù, il lotto nello stato di fatto è difforme dalle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate e come destinazione urbanistica è classificato come locale artigianale. Quindi dopo l'acquisto all'asta, l'acquirente a suo carico e spese dovrà fare il frazionamento e il relativo accatastamento e dovrà a suo carico e spese fare la sanatoria in base alla legge 326 del 2003 art 32, in quanto detto immobile era già stato edificato allo stato grezzo prima del 31.03.2003.

#### *SPESE CATASTALI LOTTO (D):*

Onorario abitazione ivato	€ 390,00
Onorario garage ivato	€ 390,00
Bolli catastali abitazione	€ 50,00
Bolli catastali garage	€ 50,00
<b>Totali spese catastali lotto (D)</b>	<b>€ 880,00</b>

Il vano scala, l'area scoperta a piano terra e le terrazze sono esenti da bolli in quanto comuni alle unità immobiliari citate.



## SPESE SANATORIA AI SENSI ART. 32 LEGGE 326/2003

Il costo totale della sanatoria è di circa € 15.642,67 di cui circa € 1.500,00 ivato quale compenso per il tecnico che redige la sanatoria la somma di circa € 20.779,60 per la sanatoria del garage e dell'appartamento.

Costo sanatoria lotto (D)	€ 14.142,67
Costo ivato del tecnico redattore sanatoria	€ 1.500,00
<b>Costo orientativo totale</b>	<b>€ 15.642,67</b>

Sono comunque somme orientative perché nella sanatoria non sono inclusi gli interessi che variano col tempo e il compenso del tecnico anch'esso variabile nel tempo ad esempio per un aumento di IVA o altre tasse.

A seguire è indicato il quadro totale del costo orientativo della sanatoria, senza interessi per tutti e quattro i lotti.

LOTTO "A"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	52,43			52,43
GARAGE		26,23	15,74	15,74
totale superficie				68,17
oneri concessori cambio dest. uso				
			27,00 €	68,17
				1.840,59 €
oblazione immobili residenziali				
			100,00 €	52,43
				5.243,00 €
oblazione immobili non residenziali				
			150,00 €	15,74
				2.361,00 €
10%oblazione imm. residenziali				
			10,00 €	52,43
				524,30 €
10% oblazione imm. non residenziali				
			15,00 €	15,74
				236,10 €
totale oneri lotto "A"				10204,99 €
LOTTO "B"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	69,04			69,04
GARAGE		40,26	24,16	24,16
totale superficie				93,20
oneri concessori cambio dest. uso				
			27,00 €	93,20
				2.516,40 €
oblazione immobili residenziali				
			100,00 €	69,04
				6.904,00 €
oblazione immobili non residenziali				
			150,00 €	24,16
				3.624,00 €
10%oblazione imm. non residenziali				
			10,00 €	69,04
				690,40 €
10% oblazione imm. non residenziali				
			15,00 €	24,16
				362,40 €
totale oneri lotto "B"				14.097,20 €
LOTTO "C"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie
ABITAZIONE	65,36			65,36
GARAGE		102,65	61,59	61,59
totale superficie				126,95
oneri concessori cambio dest. uso				
			27,00 €	126,95
				3.427,65 €
oblazione immobili residenziali				
			100,00 €	65,36
				6.536,00 €
oblazione immobili non residenziali				
			150,00 €	61,59
				9.238,50 €
10%oblazione imm. residenziali				
			10,00 €	65,36
				653,60 €
10% oblazione imm. non residenziali				
			15,00 €	61,59
				923,85 €



totale oneri lotto C					20.779,60€
LOTTO "D"	sup. utile residenziale	snr	60% snr	TOT superficie	
ABITAZIONE	73,31			73,31	
GARAGE		35,58	21,35	21,35	
totale superficie				94,66	
oneri concessori cambio dest. uso					27,00 €
oblazione immobili residenziali					100,00 €
oblazione immobili non residenziali					150,00 €
10% oblazione imm. residenziali					10,00 €
10% oblazione imm. non residenziali					15,00 €
totale oneri lotto "D"					14.142,67 €

**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 (15% del valore).**

Il valore forfettario da detrarre dal valore lordo del lotto è il seguente:

$$(\text{€ } 142.928,70 \times 0,15\%) = \text{€ } 21.439,30$$

**Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni.**

Il valore netto del lotto al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è uguale al valore lordo del lotto meno:

- i. Il valore forfettario da detrarre;
- ii. Il costo del frazionamento e accatastamento;
- iii. Le spese totali della sanatoria.

$$(\text{€ } 142.928,70 - \text{€ } 21.439,30 - \text{€ } 880,00 - \text{€ } 15.642,67) =$$

**Alla somma di € 104.966,73**

**Il valore netto del lotto (D) è uguale alla somma di € 104.966,73  
centoquattromilanovecentosessantasei/settantatre euro**

Tanto dovevo e tanto ho relazionato in perfetta e buona fede ed evocazione dell'incarico ricevuto.

Brindisi 08.01.2019

IL CTU  
Dottor Giuseppe Spina