

TRIBUNALE DI BRINDISI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021 R.G. –Dott. Stefano SALES

promossa da:

- [redacted] (Partita Iva [redacted] con sede legale in Mesagne (Br) [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] (codice fiscale [redacted] del Foro di Brindisi, ed elettivamente domiciliata presso lo studio legale di quest'ultimo sito in Mesagne (Br) alla [redacted]

contro:

- _____ nato a _____ e Mesagne (Br) il _____ residente a _____ e domiciliato in Mesagne (Br) alla via _____.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA e MANDATO

Con decreto del 10 maggio 2021 il G.E. del Tribunale di Brindisi, Dott. Stefano SALES, nominava lo scrivente, Ing. Biagio Fabio MONOPOLI, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n.1309 sez. A, nonché all'Albo dei C.T.U. presso Codesto Tribunale al n. 2582, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 17 maggio 2021, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico e inviava nel fascicolo informatico della presente procedura esecutiva il verbale di giuramento sottoscritto digitalmente, prendendo atto dei quesiti di cui al verbale di conferimento incarico che di seguito si riportano“*provveda il perito, prima di ogni altra attività*

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

- 1a.** *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali,*



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

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

1c. *all'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art.30 del T.U.E., D.P.R. 06 giugno 2001, n°380;*

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

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

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

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



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

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

2.d.1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

difformità urbanistiche - edilizie;

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

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

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

pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

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

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

6. Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizioni delle parti



deve contenere in formato Pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato deve contenere due distinte cartelle come di seguito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere estratto dal fascicolo informatico copia di ogni atto/documento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., riscontrando che lo stesso creditore ha provveduto al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione delle iscrizioni si



estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e quella delle trascrizioni risale ad un atto di acquisto della proprietà del bene pignorato trascritto in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (successione legittima di [redacted] giusta Dichiarazione di Successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brindisi il giorno 12 settembre 2001, classata al n.86 e vol. 555, e trascritta nei Registri Immobiliari di Brindisi in data 10 dicembre 2002 al n.19.211 d'ordine al n.16.140 di formalità). Risulta altresì depositato dal creditore procedente l'estratto catastale storico del bene pignorato (cfr. all. n.4) ma non risulta prodotto il certificato di stato civile del debitore esecutato; a detto adempimento ha provveduto lo scrivente, così accertando che il debitore esecutato [redacted] risulta di stato libero (cfr. all. n.14).

In data 09 giugno 2021 il sottoscritto si recava presso l'immobile pignorato sito in Mesagne (Br) alla via Dottore Emanuele Cavaliere n.19 al piano terra, per procedere all'inizio delle operazioni peritali, dopo averne dato regolare comunicazione alle parti. (cfr. all. n.17).

Sul posto, alle ore 15:30 circa, era presente il sottoscritto CTU ed il suo collaboratore geometra [redacted] nonché il debitore esecutato, signo

quale garantiva l'accesso ai luoghi di accertamento. Era presente altresì il dottor Augusto DE CASTRO in qualità di custode dei beni pignorati, giusta decreto di nomina del Tribunale di Brindisi del 10/05/2021; nessuno compariva per il creditore procedente né per il creditore intervenuto.

Il sottoscritto alla presenza costante degli intervenuti, procedeva all'ispezione dell'immobile effettuando i rilievi metrici e fotografici dei luoghi; verificava lo stato di fatto con le planimetrie e le visure catastali acquisite preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi nonché con la documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico competente (cfr. all. n.18).

Il successivo giorno 10 giugno 2021 lo scrivente, dopo aver contattato per le vie brevi il debitore esecutato, si recava nuovamente presso l'abitazione oggetto di stima al fine di procedere ad un'ulteriore ispezione ricognitiva dei luoghi (cfr. all. n.18).

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

1a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi



i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rivelazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico – edilizio e catastale presso gli uffici competenti;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione indipendente che si sviluppa su un livello (piano terra) e che individueremo nel modo di seguito indicato:

Bene "A" abitazione, ubicata nel tessuto urbano del comune di Mesagne (Br) alla via Dottore Emanuele Cavaliere civico 19, piano T, censita nel N.C.E.U. del Comune di Mesagne (F152) e contraddistinta dai seguenti dati catastali: Foglio 132, Particella 142, Subalterno 2 graffato con il 12, Categoria A/3 - Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale: Totale 127 mq - Totale escluse aree scoperte 123 mq, Rendita € 298,77;

Intestazione: nato a Mesagne (Br) - proprietà 1/1;

Detta unità immobiliare urbana confina con strada pubblica via Dottore Emanuele Cavaliere, con proprietà oi aventi causa e con proprietà suoi aventi causa, salvo altri e diversi confini.

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesagne (richiesta di accesso agli atti amministrativi del 20/05/2021 prot. nr.16204/A) si è accertato quanto segue. L'immobile oggetto di stima, costituito da una casa ad uso civile abitazione, è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e, più precisamente in data anteriore al 17 agosto 1942. All'uopo, in data 06 luglio 2017 è stato rilasciato dal Comune di Mesagne al signor

Preso d'Atto n.93/2017 (Prot.



nr.16596 del 16/06/2017, Pratica Edilizia nr.50/2017) relativo al rilievo di consistenza dell'immobile con destinazione d'uso residenziale sito in via Ettore Cavaliere n.19 al piano terra e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 132 P.IIa 142 Sub 2, come da elaborato tecnico-grafico a firma del tecnico [redacted] (cfr. all. n.8).

In data 07/05/2018 il debitore esecutato signor [redacted] presentava presso il competente ufficio la **S.C.I.A.** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - allibrata dall'Ufficio Tecnico ricevente al **n.127/2018** (Prot. nr.14070 del 07/05/2018, Pratica Edilizia nr.50/2017) avente ad oggetto lavori di ristrutturazione totale dell'immobile con modifiche interne e di prospetto (cfr. all. n.9).

A seguito di sopralluogo, dall'analisi delle planimetrie catastali acquisite dall'Agenzia del Territorio di Brindisi, nonché dalla documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico competente e dal confronto degli elaborati progettuali in atti con lo stato di fatto, il sottoscritto CTU ha riscontrato l'esistenza di difformità urbanistico-edilizie consistenti nella realizzazione di opere non contemplate nelle predette pratiche edilizie. In particolare si rileva:

- la realizzazione di un vano ascensore con struttura in cemento armato insistente sulla veranda al piano terra posizionata nel retro dell'abitazione, privo del mezzo elevatore che metterebbe in comunicazione il piano terra ed il piano primo dell'immobile. Si precisa inoltre che la realizzazione della veranda è stata possibile a seguito di demolizione di parte della muratura portante perimetrale del vano cucina preesistente, e che per garantire la stabilità della struttura dopo la predetta demolizione è stato realizzato un telaio misto costituito da pilastri in c.a. e travi di collegamento su cui poggia la copertura della suddetta veranda;
- la demolizione di un ripostiglio e di una legnaia posizionati nella parte nord del cortile retrostante l'abitazione e la realizzazione nella medesima posizione di un unico portico. Tale opera presenta una struttura di copertura in latero cemento con al centro un lucernario assicurato da infissi amovibili;
- una diversa distribuzione degli spazi interni legata principalmente alla posizione del bagno in una delle due camere da letto nonché modifiche di prospetto consistenti nella realizzazione di una verandina antistante l'ingresso con conseguente rimodulazione della porta d'ingresso e realizzazione di due finestrini su ciascun lato della porta.

Pertanto, alla luce di quanto sopra si può affermare che il bene oggetto di stima non risulta regolare sotto il profilo urbanistico.



Al fine di regolarizzare il bene A sotto il profilo urbanistico sarà necessario presentare all'Ufficio Tecnico competente, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, richiesta di permesso di costruire in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di prospetto (*cosiddetto accertamento di conformità*). Tale richiesta dovrà essere anticipata da una ulteriore pratica edilizia ovvero una C.I.L.A. - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - per la demolizione, ove è possibile, delle opere realizzate abusivamente di cui al precedente punto 1 e 2. Da informazioni assunte presso gli uffici comunali è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa minima pari a € 516,00, oltre al pagamento di circa € 150,00 quali diritti di segreteria e € 32,00 di valori bollati salvo eventuali aggiornamenti, oltre alle spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare le relative pratiche edilizie che si stimano in complessivi € 4.000,00.

Ai predetti costi si dovrà aggiungere una ulteriore spesa per il ripristino dello stato dei luoghi conseguentemente alla demolizione delle parti abusive, che si quantifica forfettariamente in € 1.500,00. Detto importo comprende i costi della manodopera per la demolizione delle murature, lo smontaggio degli infissi del lucernario del portico, l'accatastamento del materiale con relativo calo e trasporto con automezzo, nonché l'onere per il conferimento in discarica.

A seguito dell'espletamento della suddetta pratica edilizia si dovrà provvedere all'aggiornamento DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati) per una corretta rappresentazione grafica legata alla diversa distribuzione degli spazi interni e alle modifiche di prospetto oggetto della sanatoria, le cui spese vive ammontano ad € 50,00, oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica catastale che si stimano in complessivi € 800,00.

Inoltre lo scrivente CTU dal confronto della documentazione catastale in suo possesso, ovvero stralcio di mappa catastale (*cf. all. n.3*), ultimo elaborato planimetrico in atti (*cf. all. n.7*) e planimetria catastale dell'immobile pignorato (*cf. all. n.6*), ha constatato che la particella 142 su cui insiste l'immobile identificato come bene A non risulta *campita* (rappresentata) correttamente nel relativo foglio di mappa (n.132). Dalla visura storica catastale per immobile Catasto Terreni della suddetta particella (*cf. all. n.5*) risulta l'esistenza, a far data dal 22/01/2002 (prot. n.5038), di un tipo mappale relativo allo stesso bene mai inserito nel foglio di mappa di riferimento. Pertanto bisognerà presentare formale richiesta presso il competente Ufficio della Agenzia del Territorio affinché provveda all'inserimento in mappa del predetto tipo mappale con aggiornamento WEGIS, così



sanando la difformità catastale riscontrata. Per l'espletamento di quest'ultima pratica catastale si stima una spesa per il tecnico incaricato pari a € 200,00.

Non risultano esistenti presso il competente ufficio tecnico ulteriori pratiche edilizie relative all'immobile pignorato oltre a quelle su menzionate; si precisa inoltre che il bene pignorato non è stato oggetto di alcun condono edilizio.

1c. all'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art.30 del T.U.E., D.P.R. 06 giugno 2001, n°380;

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesagne non risulta rilasciata alcuna licenza di abitabilità o certificato di agibilità per l'abitazione per cui si scrive.

Si precisa comunque che a seguito dell'espletamento della pratica edilizia in sanatoria e degli aggiornamenti catastali descritti al precedente punto 1b, si dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Competente l'agibilità dell'abitazione mediante presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) per una spesa complessiva di € 600,00 comprensiva delle spese e competenze del tecnico incaricato ad espletare la suddetta pratica.

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

I dati catastali dell'immobile pignorato trovano esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.



Si precisa, ad ogni modo, che nella nota di trascrizione del pignoramento è stato erroneamente indicato il nome del debitore esecutato ovvero
anziché | seppure risulta essere correttamente indicato tanto il codice fiscale che i dati anagrafici dello stesso debitore (cfr. all. nn. 12 e 13).

A seguito dell'espletamento della pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente punto 1b, si dovrà provvedere al conseguente aggiornamento catastale DOCFA, nonché all'aggiornamento WEGIS del tipo mappale, come meglio sopra specificato.

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

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

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un'abitazione di tipo indipendente che si sviluppa su un unico livello; pertanto il cespite formerà un UNICO LOTTO costituito dal Bene A.

ABITAZIONE IDENTIFICATO COME BENE A

Ubicazione: 72023 Mesagne (Br), via Dottore Emanuele Cavaliere n.19, piano T;
Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Mesagne (F152) Foglio 132, Particella 142, Subalterno 2 graffato con il Subalterno 12;
Destinazione: destinazione ordinaria residenziale - Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico);
Accesso: da strada pubblica via Dottore Emanuele Cavaliere n.19;



Confini: detta unità immobiliare urbana confina con strada pubblica via Dottore Emanuele Cavaliere, con proprietà suoi aventi causa e con propriet suoi aventi causa, salvo altri e diversi confini.

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

L'unità immobiliare pignorata identificata come Bene A appartiene al tessuto urbano del Comune di Mesagne (Br) tipizzato in zona B1 - zona omogenea di completamento - dello strumento urbanistico vigente ovvero il Piano Regolatore Generale adeguato alle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera della Giunta Regionale n.1113 del 04/08/2004 ed approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n.1013 del 21/07/2005. Gli interventi edilizi previsti, quindi, dovranno eseguirsi nel rispetto del suddetto strumento urbanistico e del relativo regolamento edilizio.

Trattasi di zona semicentrale del territorio comunale completamente urbanizzata, fornita delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie, con prevalenza di insediamenti residenziali (la maggior parte indipendenti) e commerciali. La zona è fornita da accessi stradali con derivazioni su strade principali.

Detto immobile è costituito da una abitazione indipendente di tipo economico al piano terra di consistenza catastale pari a 6,5 vani, dotata di tutti gli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle rispettive reti pubbliche. Tale unità immobiliare, attualmente in fase di ristrutturazione, si presenta così composta: una verandina, un ingresso, un ripostiglio, un soggiorno e due camere da letto ciascuna delle quali dotata di servizio bagno. Nella parte retrostante l'abitazione vi è una veranda, un patio e un portico; sulla predetta veranda insiste un ulteriore bagno e un vano ascensore (cfr. All. nn.1, 2.1 e 2.2).

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



non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

L'immobile pignorato identificato come bene A è nel possesso del signor
cfr. all. n.15).

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

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

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

Non ricorre.

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non ricorre.

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

Non ricorre.

difformità urbanistiche - edilizie;

Ricorre, come precisato al punto 1b. Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica, ivi comprese le spese e competenze professionali del tecnico incaricato nonché le spese per il ripristino dello stato dei luoghi che ammontano a complessivi € 4.698,00.

Sono altresì a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi comprese le spese e competenze professionali del tecnico incaricato che ammontano a complessivi € 600,00.

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

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



Ricorre, come precisato al punto 1b. Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, ivi comprese le spese e competenze professionali del tecnico incaricato, che ammontano a complessivi € 1.050,00.

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

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

Non ricorre.

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

pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

Sulla scorta della documentazione ipotecaria in atti e dalle visure ipotecarie aggiornate (cfr. all. n.16) si evince che nel ventennio il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Non ricorre;

TRASCRIZIONE CONTRO:

- PIGNORAMENTO trascritto in data 16 marzo 2021 al n.3573 Reg. Part. e n. 4534 Reg. Gen. presso Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il credito della somma di Euro 15.917,18 oltre interessi e spese, in favore di _____ con sede in Mesagne (Br), _____ (codice fiscale _____) 1959, per la quota di proprietà 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Mesagne -Br- (F152) al Foglio 132 Particella 142 Subalterno 2 graffato con il Subalterno 12, UNEP-Tribunale di Brindisi Rep. n. 269/2021 del 19 febbraio 2021.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE E CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI

I costi necessari per la cancellazione del pignoramento immobiliare del 16 marzo 2021 nn.3573/4534 ammontano a complessivi € 294,00, di cui € 200,00 per imposta fissa di cancellazione, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 a titolo di tassa, salvo aggiornamenti.



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

Ricorre relativamente al solo aggiornamento WEGIS del tipo mappale come descritto al precedente punto 1b.

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

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

Non ricorre.

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

- **Dall'11/10/2017 a tutt'oggi** l'immobile identificato come Bene A risulta essere di proprietà del debitore esecutato signor _____ (codice fiscale _____), che accettava ed acquistava il diritto di piena ed esclusiva proprietà di una casa ad uso civile abitazione sita nel Comune di Mesagne (Br) alla via Emanuele Cavaliere civico 19, posta al piano terra e composta da cinque vani, accessori e un piccolo retrostante scoperto di pertinenza, censita al N.C.E.U. al Foglio 132, Particella 142, Sub 2 graffato con Sub 12, dai signori _____

_____, ciascuno per la quota di propria spettanza e unitamente per l'intero, in forza di atto di COMPRAVENDITA dell' 11 ottobre 2017 a rogito del Notaio

da Mesagne, Repertorio nn. 796/648, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi in data 02 novembre 2017 ai nn. 16775 Reg. Gen. e 13102 Reg. Part. (*cfr. all. n.10*);



- Dal 11/10/2017 per le suddette parti venditrici, ciascuna titolare del diritto di proprietà sulla quota di $\frac{1}{4}$ dell'interno, si possono elencare i seguenti titoli di provenienza:

limitatamente al diritto di nuda proprietà sulla quota di $\frac{2}{12}$ ciascuno (e congiuntamente sulla quota di $\frac{8}{12}$), la successione legittima del padre _____ e deceduto

_____ a

presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brindisi il giorno 12 settembre 2001, classata al n.86 e vol. 555, e trascritta nei Registri Immobiliari di Brindisi in data 10 dicembre 2002 al n.19.211 d'ordine al n.16.140 di formalità; **Si precisa che il consolidamento della piena proprietà sulla quota in oggetto, a favore delle suddette parti venditrici, si è verificato con l'estinzione dell'usufrutto precedentemente esistente in capo alla di loro madre,**

limitatamente al diritto di piena proprietà sulla quota di $\frac{1}{12}$ ciascuno (e congiuntamente sulla quota di $\frac{4}{12}$), la successione legittima della sopra citata madre _____

_____ sta Dichiarazione di Successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brindisi il giorno 29 dicembre 2014, classata al n.2230 e vol. 9990, e trascritta nei Registri Immobiliari di Brindisi in data 22 luglio 2016 al n.12.829 d'ordine al n.10.159 di formalità (cfr. all. n.11).

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



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

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE BENE A - LOTTO "A"

Trattasi di un'abitazione indipendente di tipo economico che si sviluppa su unico livello a piano terra, di consistenza catastale pari a 6,5 vani, dotata di tutti gli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle rispettive reti pubbliche. L'accesso avviene unicamente dalla strada pubblica di via Dottore Emanuele Cavaliere all'altezza del civico 19.

Tale unità immobiliare misura una superficie totale calpestabile di circa 160 mq per un'altezza interna utile massima rilevata di circa 4,20 mt risultando così composta: una verandina di 4,60 mq, un ingresso di 20,60 mq, un ripostiglio di 2,80 mq, un soggiorno di 19,80 mq, due camere da letto, una di 17,20 mq e l'altra di 15,20 mq, ciascuna delle quali con annesso servizio bagno rispettivamente di 5,30 mq e di 2,80 mq. Nella parte retrostante l'abitazione vi è una veranda di 12,70 mq, sulla quale insiste un ulteriore bagno di 2,80 mq e un vano ascensore di 2,00 mq, un patio di 33,60 mq e un portico di 18,20 mq (cfr. All. nn.1, 2.1 e 2.2). L'immobile, attualmente in fase di ristrutturazione, risulta privo di infissi sia interni che esterni e gli impianti idrico/sanitario ed elettrico sono in fase di completamento. La pavimentazione è in ceramica e le murature sono intonacate internamente ed esternamente con intonaco tradizionale. L'immobile è di vecchia costruzione, tanto si evince anche dalla tipologia strutturale e dalla disposizione delle stanze che risultano collegate l'una con l'altra. L'abitazione risulta priva di idonea illuminazione e areazione, non garantendo così il corretto rapporto aero-illuminante. Strutturalmente l'immobile è costituito da muratura portante in conci di tufo su fondazioni molto probabilmente del tipo ciclopico mentre le coperture sono a volte del tipo a stella e a



botte, interamente realizzate in pietra tufacea. L'abitazione per tutto il suo sviluppo è sormontata da un'altra civile abitazione di cui il debitore esecutato risulta comproprietario.

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

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

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A

<i>Cfr. allegati nn.1, 2.1 e 2.2</i>	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Correzione	Superficie Commerciale (mq)
<u>Piano Terra</u>				
Veranda (antistante ingresso)	4,60	7,80	0,60	4,70
Ingresso	20,60	24,10	1,00	24,10
Ripostiglio	2,80	4,00	1,00	4,00
Soggiorno	19,80	23,60	1,00	23,60
Camera da letto	17,20	21,80	1,00	21,80
Bagno	5,30	7,70	1,00	7,70
Camera da letto	15,20	18,50	1,00	18,50
Bagno	2,80	3,50	1,00	3,50
Veranda (retrostante abitazione)	12,70	13,90	0,60	8,30
Bagno (veranda)	2,80	3,70	0,80	3,00
Vano ascensore	2,00	2,60	-	-



Patio	33,60	36,50		
		25,00	0,15	3,80
		11,50	0,05	0,60
Portico	18,20	22,60	0,30	6,80
<u>TOTALE Superficie</u> Bene A	157,60	190,30	-	130,40

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE A = 130,40 MQ

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

Non ricorre.

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

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

Si è stimato il più probabile valore di mercato del bene applicando il **metodo sintetico-comparativo** (metodo di stima diretta che avviene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia), ed in particolare il metodo di stima per *valore unitario*, determinato prendendo a riferimento il prezzo al mq degli immobili sulla scorta delle quotazioni correnti della zona e sulla base delle quotazioni immobiliari risultanti dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (cfr. all. n.19), valutando l'effettiva possibilità di realizzo di ciascun immobile e tenendo conto altresì di tutte le considerazioni su esposte.



Detto metodo di stima basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, sulle ricerche di settore effettuate su siti web e sull'analisi delle più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, fornisce il "più probabile valore di mercato unitario medio" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili inserite nel vigente strumento urbanistico del Comune di Mesagne ove è situato l'immobile oggetto della presente relazione di stima. Pertanto, considerando il più probabile valore di mercato attuale (agosto 2021), tenendo presente le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche ed i costi di costruzione dei fabbricati e l'ubicazione del cespite, si stima quanto di seguito riportato:

I prezzi attuali di vendita di beni immobili aventi caratteristiche analoghe al Bene A oscillano tra € 750,00 e € 850,00 al mq di superficie commerciale (Sc); Pertanto il valore unitario da prendere in considerazione corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento, quindi € 800,00 al mq di superficie commerciale.

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

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

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

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



- grado e qualità delle finiture;
- vetustà dell'immobile.

In riferimento al bene oggetto di stima si ritiene opportuno assumere un coefficiente globale correttivo **Kt pari a 0,90**, ottenuto nel seguente modo:

Coefficiente K1: coefficiente standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona. L'immobile ricade in una zona semicentrale del tessuto urbano del Comune di Mesagne (dista meno di 1 Km dal centro, dal presidio ospedaliero e/o punto di primo soccorso, da scuole di ogni ordine e grado, e da chiese), e presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili rispetto ai fabbricati della zona, per cui:

$$K1 = 1,00$$

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

$$K2 = 1,03$$

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

	Buono	Medio	Pessimo	%
Prospetto/Facciate			X	0,050
Impianti a norma			X	0,080
Struttura		X		0,030
Totale				0,160

$$K3 = 1,05 + (-0,160) = 0,89$$

Coefficiente K4: coefficiente di dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione la richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. L'immobile in esame ha una discreta richiesta di mercato anche in ragione della superficie dell'abitazione superiore ai 100 mq con annessi più servizi bagno, per cui:

$$K4 = 1,07$$

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

il coefficiente di piano;

il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento e al rumore;



Trattasi di un'abitazione indipendente su un unico livello a piano terra. L'immobile in oggetto è caratterizzato da bassi costi di gestione ed ha accesso diretto dalla strada pubblica a medio/bassa intensità veicolare (discreto il fattore rumore) con derivazioni su strade principali.

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

$$K5 = 0,98$$

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

I materiali utilizzati sono in linea con gli standard dell'epoca di costruzione dell'immobile e comunque di buona qualità; l'abitazione è caratterizzata da una scarsa distribuzione degli spazi interni, pertanto si ha:

$$K6 = 0,97$$

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

Nel caso di specie non è presente alcun impianto di riscaldamento. La zona interessata è fornita da accessi stradali carrabili con derivazioni su strade principali, per cui:

$$K7 = 0,97$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati si ottiene un coefficiente globale K_t pari a **0,90** che ci permetterà di passare dal valore ideale al valore reale dell'immobile identificato come Bene A.

$$\begin{aligned} K_t &= K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = \\ &= 1,00 \times 1,03 \times 0,89 \times 1,07 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,97 = 0,9044 \end{aligned}$$

$$K_t = 0,9044 = \mathbf{0,90}$$

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

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

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



dove

V_M = Valore venale (reale) dell'immobile

V_m = Valore unitario medio della zona

K_t = Coefficiente globale correttivo

Sc_{tot} = Superficie commerciale totale

per cui avremo:

LOTTO UNICO costituito dal Bene A (abitazione)

$$\begin{array}{r} \text{Bene A } V_M = 800,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 130,40 \text{ mq} = \text{€ } \underline{93.888,00} \\ \text{LOTTO UNICO} \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{€ } 93.888,00 \end{array}$$

Per cui IL VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO costituito dal BENE A è pari a
€ 93.888,00 approssimato a € 93.900,00

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

Non ricorre.

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

L'immobile pignorato identificato come bene A è nel possesso del signor _____

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

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene utile procedere all'abbattimento forfettario del valore venale sopra determinato nella misura del 15%, che nel caso di specie è pari ad € 14.083,20.

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

Non ricorre.

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

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

a) Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie	€	4.698,00
b) Spese per il ripristino dello stato dei luoghi	€	1.500,00
c) Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali	€	1.050,00

23/25



d) Oneri per la presentazione della S.C.A.	€ 600,00
e) Abbattimento forfettario del 15%	€ 14.083,20
	€ 21.931,20

Per tutto quanto sopra detto, lo scrivente può riferire che **IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO UNICO costituito dal BENE A**, nel mese di agosto 2021, al netto delle decurtazioni, risulta:

VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO UNICO _____	€ 93.900,00
Decurtazioni a detrarre _____	-€ 21.931,20
	€ 71.968,80

**approssimato a € 72.000,00
(Euro Settantaduemila/00)**

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

Non ricorre.

Allegati:

1. Planimetria stato attuale dei luoghi LOTTO UNICO - Bene A;
2. 2.1 Rilievo fotografico LOTTO UNICO - Bene A;
2.2 Planimetria punti di ripresa fotografica LOTTO UNICO - Bene A;
3. Stralcio di mappa catastale;
4. Visura storica per immobile – catasto fabbricati;
5. Visura storica per immobile – catasto terreni;
6. Planimetria catastale bene pignorato;
7. Ultimo elaborato planimetrico in atti relativo alla P.Ila 142;
8. Presa d'Atto n.93/2017 del 6 luglio 2017 (Pratica Edilizia nr.50/2017) con relativi allegati grafici;
9. S.C.I.A. n.127/2018 - prot. nr.14070 del 07/05/2018 (Pratica Edilizia nr.50/2017) con relativi allegati grafici;
10. Titolo di provenienza immobile pignorato;
11. Dichiarazione di successione del 29/12/2014 di _____
12. Certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza del debitore esecutato;



13. Certificato di storico di residenza del debitore esecutato;
14. Certificato anagrafico di stato civile del debitore esecutato;
15. Nota del 20 luglio 2021 – Ufficio Servizi Finanziari e Tributi del Comune di Mesagne;
16. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
17. Comunicazione inizio operazioni peritali e relative ricevute di consegna;
18. Verbale di sopralluogo del 9/06/2021 e del 10/06/2021;
19. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate.

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

Ostuni/Brindisi, lì 30 agosto 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Biagio Fabio MONOPOLI

Ingegnere MONOPOLI Biagio Fabio
Iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al nr.1309 sez. A

