

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 199/2016
R. G. Es. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
(Creditore procedente)

C/

[REDACTED]
(Debitore esecutato)

Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Stefano SALES

Brindisi II, 13 dicembre 2016

IL CTU

Arch. Pietro Carmine LODEDO

INDICE

● Premessa e mandato	pag. 3
● Quesiti	pag. 4
● Svolgimento operazioni peritali	pag.10
● Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	pag.11
Quesito 1. a. .	pag.12
Quesito 1. b.	pag.13
Quesito 1. c.	pag.15
Quesito 1. d.	pag.16
Quesito 2. a.	pag.20
Quesito 2. b.	pag.22
Quesito 2. c.	pag.25
Quesito 2. d.	pag.26
Quesito 2. e.	pag.31
Quesito 2. f.	pag.37
Quesito 2. g.	pag.38
Quesito 2.h.	pag.44
Conclusioni	pag.45

ALLEGATI

- Allegato 1.** Copia nomina C.T.U. e Verbale di giuramento
- Allegato 2.** Documentazione catastale con Visura catastale aggiornata, Estratto di Mappa e Planimetria catastale
- Allegato 3.** Copia comunicazione inizio operazioni peritali alle parti. Raccomandata a/r per Inizio operazioni peritali
- Allegato 4.** Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali
- Allegato 5.** Le pratiche edilizie. Elenco dei precedenti edilizi
- Allegato 6.** Ispezione ipotecaria ed accertamento ipotecario a far data dall'atto di pignoramento
- Allegato 7.** Documentazione fotografica
- Allegato 8.** Rilievo planimetrico dell'immobile rilevato
- Allegato 9.** Banca dati quotazioni immobiliari OMI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il.mo Sig. G. E. **Dott. Stefano SALES** Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sez. Civile del Tribunale di Brindisi.

OGGETTO: Espropriazione immobiliare post L. 80

1. **Procedura N. 199/16 R.G. Es. (BANCA DEI MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

C/ [REDACTED]

PREMESSA E MANDATO:

Con ordinanza pronunciata in data 07/10/2016 la S.V.I., nominava me sottoscritto Arch. LODEDO Pietro Carmine, con Studio in Francavilla Fontana (Br) alla via Vittorio Alfieri n. 15, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi con il n°.402 , **Consulente Tecnico d'Ufficio** iscritto all'Albo dei Consulenti di Brindisi con n. 2407 nella causa iscritta al ruolo generale n. **199/16 R.G.Es.** promossa dalla **BANCA DEI MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A (Società di capitali)** (C.F.: CL.: 00884060526) con sede in Siena in Piazza Salimbeni n. 3 con l'Avv. **MARRAZZA Tommaso** (C.F.:MRRRTMS55A10F284Q) – studio legale in Brindisi alla Via De Terribile n. 4 **contro** [REDACTED] **(Società di capitali)** [REDACTED] stabilendo il termine di giorni 60 dalla data del giuramento.

Il giorno 18 ottobre 2016 prestavo **giuramento** e mi **veniva affidato il mandato di procedere alla valutazione dell' immobile pignorato e di rispondere ai quesiti di seguito elencati.** Lo stesso giorno ritiravo in copia, l'**Atto di pignoramento immobiliare della Proc. es. 199/2016, la Nota di trascrizione dei pignoramenti, la Nota di iscrizione a ruolo e la Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c..** (Allegato 1).

QUESITI:

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

ARCH. PIETRO CARMINE LODEDO

VIA V. ALFIERI, 15 - 72021 FRANCAVILLA FONTANA (BR) TEL 338.2600853 P. IVA 02093070742

MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

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

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

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

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

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

2. Attraverso il software gratuito online TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito ufficiale del Tribunale (www.tribunale.brindisi.giustizia.it) alla pagina "Area periti" – Perizia Telematica", o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Agenzia del Territorio;

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

2.b. 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 essi offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

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

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

2. d1. per I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

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

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

ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministrazione 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;*

2.e. *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 elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti e finiture interne 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 ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi il 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;*

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

2.g. *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente:*

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

2.h. 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 foto esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetta 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, e la restante documentazione necessaria, integrando, se dal caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene, e copia della 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 ai punti n° 1 (avvisi di inizio delle 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 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. Predisponga altresì due CD ROM o DVD, uno da depositarsi in cancelleria a disposizione delle parti e l'altro che, a richiesta, verrà consegnato al delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione dell'ausiliario del GE deve contenere due distinte cartelle come di seguito:

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

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

Una sottocartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO 1, LOTTO 2, ecc..), contenente la documentazione per la pubblicità e precisamente:

- Perizia in formato Pdf già oscurata dei dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore, confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia privacy . pdf);
- Allegato grafico in formato PDF contenente le planimetrie, in A4 od A3 relative a ciascun lotto di vendita con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore e confinanti.

- Allegato fotografico in formato PDF inerente lo stesso lotto contenente le immagini più significative dell'immobile oggetto di vendita con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore e confinanti.
7. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata dal G.E. ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori procedenti ed intervenuti a mezzo pec, nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
 8. Il C.T.U. è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione **ex art. 567 C.P.C.**, che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
 9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
 10. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;
 11. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza 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.**

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto innanzitutto a ritirare dalla Cancelleria del Tribunale di Brindisi in data 18.10.2016 il **fascicolo relativo alla documentazione** disponibile agli atti.

Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui **all'art. 567 c.p.c.**, il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Pietro Carmine LODEDO ha reperito, il

ARTIBAPEEC S.P.A. - NG CA.3 Serial#: 21072076142144149167216123667858

giorno 18.10.2016, tutta la documentazione catastale disponibile presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi (visure aggiornate ed estratti di mappa) (Allegato 2).

Successivamente le ricerche si sono concentrate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi dove sono state reperite le pratiche edilizie (Allegato 5). Si è reperita anche la Visura ipotecaria aggiornata dalla Conservatoria R.I. di Brindisi.(Allegato 6).

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 02.11.2016 il perito inviava a **mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e raccomandata PEC comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali e richiesta di accesso all'immobile** per eseguire i rilievi metrici e fotografici sia al debitore e sia ai legali della parte convenuta. Il C.T.U. ha inviato la raccomandata A-R [REDACTED] che tra l'altro è uno dei fideiussori che riguardano il mutuo concesso dalla BANCA DEI MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. nei confronti [REDACTED]

Si elencano i dati relativi all'invio delle raccomandate:

1. [REDACTED] - N. Raccomandata A-R 144788093861-3 (Debitore) - (Allegato 3);
2. Avv. Marazza Tommaso (Proc. Legale del Creditore della BANCA DEI MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.) (Via De Terribile n. 4 - Brindisi - Raccomandata PEC riporta come attestato della consegna nella casella indicata identificativo messaggio ID: opec282.20161116224202.00575.02.1.16@pec.aruba.it (indirizzato a marazza.tommaso@coabrindisi.legalmail.it) - (Allegato 3);

- Sopralluogo n. 1

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10 novembre 2016 alle ore 9,30.

Sul posto sono convenuti [REDACTED] per la parte convenuta, il C.T.U. e il suo collaboratore Arch. Francesco Urso. Al perito è **stato consentito di accedere all'immobile** facente parte al pignoramento della Procedura Esecutiva n. 199/16 R.g.Es.. Il C.T.U. ha **effettuato il rilievo fotografico e il rilievo metrico** di tutti gli ambienti interni e i prospetti. Di conseguenza sono stati catalogati tutte le caratteristiche

strutturali, funzionali e tecniche. Sono stati verificati l'altezza interna degli immobili, la composizione interna, gli impianti, le condizioni di manutenzione, le finiture e i serramenti. Le operazioni peritali sono terminate alle ore 11,45 con la firma del verbale di sopralluogo di tutti i presenti. (Allegato 4).

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n° 1 a

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

I beni oggetto del procedimento di pignoramento facenti parte della procedura esecutiva individuati nel corso delle indagini, (Allegato 2) constano in:

- 1) **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20** costituito da:
 - **Fabbricato interamente adibito ad Uffici e vani w.c.;**
 - **Capannone adibito ad officina automezzi;**
 - **Capannone autorimessa;**
 - **L'intero complesso è completato da circostante area scoperta di pertinenza della complessiva superficie di circa mq 1918,83.**
- **Corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze**

I beni siti in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

■ **Verifica dell'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima**

Lotto unico

L'Opificio industriale sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

Da un raffronto con la planimetria catastale del piano terra depositata nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi Prot. BR0146049 del 03/09/2010 (Allegato 2) non risultano differenze con l'allegata planimetria riprodotta al CAD dopo il rilievo metrico nel sopralluogo (Allegato 8). La sagoma dell'esistente e degli ambienti interni di ogni immobile sono **identici a quelli riportati in Catasto**. Allo stato di fatto non è necessario nessun aggiornamento catastale.

Quesito n° 1 b

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

■ **LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

Lotto unico

- 1) **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 costituito da:**
 - **Fabbricato interamente adibito ad Uffici e vani w.c.;**
 - **Capannone adibito ad officina automezzi;**
 - **Capannone autorimessa;**
 - **L'intero complesso è completato da circostante area scoperta di pertinenza della complessiva superficie di circa mq 1954,87.**

I beni siti in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

■ **Elenco pratiche edilizie relative all'immobile**

In riferimento dei seguenti immobili elencati facenti parte del lotto unico, il perito da accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Brindisi ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione n. 2654/20 del 4/2/1984. Pratica edilizia n. 11. Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18 aprile 1983. (Allegato 5);
2. Concessione n. 2325/84 del 25/7/1985. Pratica edilizia n. 5. Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 13 giugno 1984. (Allegato 5);
3. Variante autorizzata - Prot n. 5301/10825. Pratica edilizia n. 5. Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11 luglio 1986. (Allegato 5);
4. Deposito calcoli statici - Pratica N. 24254 del 28/6/1984. Ufficio del Genio Civile di Brindisi;
5. Deposito relazione del Direttore dei Lavori in data 2/10/1986 n. 9238 relativa all'art. 6 della legge 5/11/1971 n. 1086 - Pratica N. 24254 del 28/6/1984. Ufficio del Genio Civile di Brindisi;
6. Deposito Certificato di Collaudo in data 14/11/1986 n. 10796 relativa all'art. 7 della legge 5/11/1971 n. 1086 - Pratica N. 24254 del 28/6/1984. Ufficio del Genio Civile di Brindisi;
7. Deposito relazione del Direttore dei Lavori in data 2/10/1986 n. 9238 relativa all'art. 6 della legge 5/11/1971 n. 1086 - Pratica N. 27865. Ufficio del Genio Civile di Brindisi;
8. Deposito Certificato di Collaudo in data 14/11/1986 n. 10797 relativa all'art. 7 della legge 5/11/1971 n. 1086 - Pratica N. 27865. Ufficio del Genio Civile di Brindisi;
9. Certificato di Prevenzione incendi - Protocollo n. 6251/10825 in data 11 marzo 1987 (Allegato 5);
10. Variazione del 3/9/2010 - Protocollo n. BR0146049 in atti dal 3/9/2010.

● **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'**

Per gli immobili del lotto unico e ubicati in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 e censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, il perito **ha rilevato l'esistenza del Certificato di Agibilità.**

• **Permesso di Abitabilità e Agibilità rilasciato il 3 aprile 1987.**

Per il complesso edilizio suddetto il Laboratorio d'igiene e Profilassi – Reparto Chimico – della U.S.L. BR/4, ha rilasciato parere favorevole per l'impianto di depurazione con nota del 2.4.1987, prot. n. 407 dalle opere eseguite come da regolare Permesso di costruzione in data 4.2.1984, 25.7.1984 e Variante autorizzata l'11.7.1986. Inoltre ha ottenuto approvazione il certificato di fine lavori rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 26.3.1987.

Quesito n° 1 c

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

• **Esistenza di opere abusive**

Dall'indagine effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistico di Brindisi e il Catasto risulta che tutti gli immobili pignorati e facenti parte del lotto unico sono stati legittimati con Concessione n. 2654/20 del 4/2/1984. Pratica edilizia n. 11. Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18 aprile 1983. Concessione n. 2325/84 del 25/7/1985. Pratica edilizia n. 5. Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 13 giugno 1984. Variante autorizzata - Prot n. 5301/10825. Pratica edilizia n. 5. Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11 luglio 1986. (Allegato 5). Variazione del 3/9/2010 – Protocollo n. BR0146049 in atti dal 3/9/2010. Lo stato di fatto è il risultato di regolarità edilizia e urbanistica derivante dagli interventi autorizzati e descritti in precedenza.

Dal confronto del rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale aggiornata non ci sono differenze delle dimensioni degli ambienti interni, delle volumetrie e la sagoma di tutti gli immobili.

L' Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 costituito da fabbricato interamente adibito ad uffici e vani w.c., capannone adibito ad officina automazione e capannone autorimessa, attualmente, è **identico** alla planimetria catastale reperita dal C.T.U. in data 10-11-2016 – n. BR0097451. L'elaborato catastale ha come protocollo n. BR0146049 del 03-09-2010.

Da questa indagine non risultano ambienti abusivi realizzati senza autorizzazioni amministrative rilasciati dall'Ufficio Urbanistico di Brindisi.

Quesito n° 1 d

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

- **L'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**

Nel presente le particelle degli immobili, così come la documentazione di pignoramento e da visure effettuate dal sottoscritto C.T.U., risultano accatastate in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi come di seguito. (Allegato 2).

■ LOTTO UNICO

1) **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 costituito**

da:

- **Fabbricato interamente adibito ad Uffici e vani w.c.;**
- **Capannone adibito ad officina automezzi;**

L'intero complesso è completato da circostante area scoperta di pertinenza della complessiva superficie di circa mq 1954,87.

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2011**

• **DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio 80 Particella 602 Subalterno 1 Piano terra Via A. Artom, n. 20

- **DATI DI CLASSAMENTO**

▪ **Situazione degli intestati dal 22/08/2011**

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**

- **DATI DERIVANTI**

Variazione nel classamento del 22/08/2011 protocollo n. BR0144118 in atti dal 22/08/2011.

Variazione nel classamento (n. 19209. 1/2011).

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2010**

• **DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio 80 Particella 602 Subalterno 1 Piano terra Via A. Artom, n. 20

- **DATI DI CLASSAMENTO**

Zona cens.:1 Categoria:D/7 Rendita: Euro 5.210,00

▪ **Situazione degli intestati**

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**

- **DATI DERIVANTI**

Variazione nel classamento del 03/09/2010 protocollo n. BR0146049 in atti dal 03/09/2010.

DEMOLIZIONE PARZIALE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11458.1/2010).

▪ Situazione degli intestati dal 04/04/2010

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1 fino al 03/09/2010**

- DATI DERIVANTI

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2010. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2010. Repertorio n. 4373. Rogante: Corrado Gianandrea. Sede: Brindisi. Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3805.1/2010).

▪ Situazione degli intestati dal 14/05/2009

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1 fino al 01/04/2010**

- DATI DERIVANTI

DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 14/05/2009. Trascrizioni in atti dal 08/06/2009. Repertorio n. 1042. Rogante: TRIBUNALE Sede: Brindisi. Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 7377.1/2009)

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/08/2005

● DATI IDENTIFICATIVI

Foglio 80 Particella 602 Subalterno - Piano terra Via A. Artom, n. 3

- DATI DI CLASSAMENTO

Zona cens.:1 Categoria:D/7 Rendita: Euro 5.646,00

▪ Situazione degli intestati

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1 fino al 14/05/2009**

- DATI DERIVANTI

Variatione nel classamento del 12/08/2005 protocollo n. BR0091015 in atti dal 12/08/2005.
Variatione di classamento (n. 14636. 1/2005).

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 4/08/2004**

• **DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio 80 Particella 602 Subalterno - Piano terra Via A. Artom, n. 3

- **DATI IDENTIFICATIVI**

Zona cens.:1 Categoria: in corso di definizione Rendita: -----

- **DATI DERIVANTI**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2004 protocollo n. BR0151300 in atti dal 04/08/2004.

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 60582. 1/2004).

▪ **Situazione degli intestati**

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1 fino al 14/05/2009**

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2004**

• **DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio 80 Particella 602 Subalterno - Piano terra Via A. Artom, n. 3

- **DATI DI CLASSAMENTO**

Zona cens.:1 Categoria: in corso di definizione Rendita: -----

- **DATI DERIVANTI**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2004 protocollo n. BR0124839 in atti dal 16/07/2004.

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39343. 1/2004).

▪ **Situazione degli intestati**

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1 fino al 14/05/2009**

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1990**

• **DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio 80 Particella 602 Subalterno - Piano terra Via A. Artom, n. 3

- **DATI DI CLASSAMENTO**

Zona cens.:1 Categoria: in corso di definizione Rendita: -----

- DATI DERIVANTI

COSTITUZIONE IN ATTI dal 23/10/1990

▪ Situazione degli intestati

a) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1 fino al 14/05/2009**

Gli identificativi catastali su citati corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento presente agli atti.

Quesito n° 2 a

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

■ **LOTTO UNICO**

BENE A

- **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20**
censito nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi costituito da:

1) **FABBRICATO INTERAMENTE ADIBITO AD UFFICI E VANI W.C.**

Il bene A, sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80, particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

● **Tipologia**

Il bene A è una unità immobiliare a piano terra con destinazione uffici e vani w.c.. Il bene A è organizzato con locali che comprendono gli uffici operativi e di rappresentanza.

L'immobile tipologicamente è semplice ed è realizzato per esigenze industriali.

● **Ubicazione**

Il bene A è sito in agro di Brindisi alla zona industriale, alla Via Alessandro Artom n. 20.

- **Accesso**

Al bene A si accede dalla Via Alessandro Artom n. 20 mediante il cancello d'ingresso principale e un cancello più piccolo posti nel muro di recinzione. Dall'area pertinenziale poi si accede dal portone d'ingresso direttamente nel fabbricato adibito ad uffici e w.c..

- **Il bene A confina:**

A Nord con area pertinenziale interna al lotto unico;

Ad Ovest con l'immobile avente particella 534;

A Sud con Via Alessandro Artom;

Ad Est con area penitenziale interna al lotto unico.

BENE B

- **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 censito nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi costituito da:**

- 2) **CAPANNONE ADIBITO AD OFFICINA AUTOMEZZI**

Il bene B sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

- **Tipologia**

Il bene B è una unità immobiliare a piano terra con destinazione officina automezzi. Il bene B è composto da un unico vano. La tipologia è di un capannone di tipo industriale con copertura a due falde.

- **Ubicazione**

Il bene B è sito in agro di Brindisi alla zona industriale, alla Via Alessandro Artom n. 20

- **Accesso**

Al bene B si accede dalla Via Alessandro Artom n. 20 mediante il cancello d'ingresso principale e un cancello più piccolo posti nel muro di recinzione. Dall'area pertinenziale poi si accede dal portone d'ingresso direttamente nel capannone adibito ad officina automezzi.

- **Il bene B confina:**

A Nord con area pertinenziale interna al lotto unico;

Ad Ovest con area pertinenziale interna al lotto unico;

A Sud con area pertinenziale interna al lotto unico;

Ad Est con l'immobile avente particella 983.

BENE C

- **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20**
censito nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi costituito da:

3) CAPANNONE AUTORIMESSA

Il bene C sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

● **Tipologia**

Il bene C è una unità immobiliare a piano terra con destinazione autorimessa. Il bene C è composto da un unico vano. La tipologia è di un capannone di tipo industriale con copertura piana.

● **Ubicazione**

Il bene C è sito in agro di Brindisi alla zona industriale, alla Via Alessandro Artom n. 20.

● **Accesso**

Al bene C si accede dalla Via Alessandro Artom n. 20 mediante il cancello d'ingresso principale e un cancello più piccolo posti nel muro di recinzione. Dall'area pertinenziale poi si accede dal portone d'ingresso direttamente nel capannone autorimessa.

● **Il bene C confina:**

A Nord con area pertinenziale interna al lotto unico;

Ad Ovest con area pertinenziale interna al lotto unico;

A Sud con area pertinenziale interna al lotto unico;

Ad Est con area pertinenziale interna al lotto unico.

Quesito n° 2 b

2. b. *effettui 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 essi offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;*

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

LOTTO UNICO

BENE A – Immobile n.1

- **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 censito nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi costituito da:**

1) FABBRICATO INTERAMENTE ADIBITO AD UFFICI E VANI W.C.

Il fabbricato interamente adibito ad uffici e vani w.c. sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

Il bene A ha l'accesso dalla Via Alessandro Artom n. 20, mediante un cancello grande e uno piccolo. Entrambi siti nel muro di recinzione sulla Via A. Artom n. 20. Dall'area pertinenziale si accede comodamente da un porta che fa parte dell'ingresso e un lungo disimpegno dove convergono quattro ambienti per uso ufficio e due w.c.. L'immobile perciò ha la forma planimetrica di un rettangolo in cui le finestre e le porte di tutti gli ambienti si affacciano sull'area pertinenziale interna dell'opificio industriale. La copertura del fabbricato è piana e non ci sono scale per accedere sul tetto. La tipologia edilizia è quella di un immobile semplice ad un livello.

La zona in cui ricade l'immobile pignorato è adeguatamente fornita di servizi. Esistenza della rete dell'acquedotto consortile, rete fognante consortile e Enel. Le caratteristiche delle zone confinanti è quella di una zona industriale costituita prevalentemente da immobili con destinazione prevalentemente industriale, artigianale, commerciale, produttiva e ampi spazi a verde, per cui il tessuto urbano è dotato di giardini. Le strade vicinali sono comode e si può parcheggiare con gli automezzi senza trovare difficoltà.

BENE B – Immobile n. 2

- **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 censito nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi costituito da:**

2) CAPANNONE ADIBITO AD OFFICINA AUTOMEZZI

Il capannone adibito ad officina automezzi sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

Il bene B ha l'accesso dalla Via Alessandro Artom n. 20, mediante un cancello grande e uno piccolo. Entrambi siti nel muro di recinzione sulla Via A. Artom n. 20. L'immobile è costituito da un solo ambiente che ha la forma planimetrica di un rettangolo in cui le finestre e le porte di tutti gli ambienti si affacciano sull'area pertinenziale interna dell'opificio industriale.

La copertura è di tipo inclinato a due falde è tipologicamente ha le caratteristiche dei capannoni industriali con dimensioni volumetriche notevoli rispetto ai fabbricati per uso residenziale.

Non ci sono scale per accedere sul tetto.

La zona in cui ricade l'immobile pignorato è adeguatamente fornita di servizi. Esistenza della rete dell'acquedotto consortile, rete fognante consortile e Enel.

Le caratteristiche delle zone confinanti è quella di una zona industriale costituita prevalentemente da immobili con destinazione prevalentemente industriale, artigianale, commerciale, produttiva e ampi spazi a verde, per cui il tessuto urbano è dotato di giardini. Le strade vicinali sono comode e si può parcheggiare con gli automezzi senza trovare difficoltà.

BENE C – Immobile n. 3

- **Opificio industriale sito in Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 censito nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi costituito da:**

3) CAPANNONE AUTORIMESSA

Il capannone adibito ad autorimessa sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

Il bene C ha l'accesso dalla Via Alessandro Artom n. 20, mediante un cancello grande e uno piccolo. Entrambi siti nel muro di recinzione sulla Via A. Artom n. 20. L'immobile è costituito da un solo ambiente costituito che ha la forma planimetrica di un rettangolo in cui i portoni, le porte e finestre di tutti gli ambienti si affacciano sull'area pertinenziale interna dell'opificio industriale. La copertura del fabbricato è piana e non ci sono scale per accedere

sul tetto. La tipologia edilizia ha le caratteristiche dei capannoni con dimensioni volumetriche notevoli rispetto ai fabbricati per uso residenziale.

La zona in cui ricade l'immobile pignorato è adeguatamente fornita di servizi. Esistenza della rete dell'acquedotto consortile, rete fognante consortile e Enel.

Le caratteristiche delle zone confinanti è quella di una zona industriale costituita prevalentemente da immobili con destinazione prevalentemente industriale, artigianale, commerciale e ampi spazi a verde, per cui il tessuto urbano è dotato di giardini. Le strade vicinali sono comode e si può parcheggiare con gli automezzi senza trovare difficoltà.

Quesito n° 2 c

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

● **LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

▪ **Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.**

Attualmente tutti gli immobili pignorati che costituiscono il lotto unico e ubicati in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00 sono **utilizzati e occupati dal debitore** [REDACTED]

Lo stato di possesso di tutti gli immobili pignorati risulta dalle operazioni peritali che è gestito dal debitore per tutto l'anno.

Quesito n° 2 d

2. d. I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; in particolare il C.T.U. dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

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

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

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

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

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministrazione del condominio;
- l'individuazione dei beni proprietari nel ventennio e la data di trascrizione in 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;

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

- **Domande giudiziali:** No.
- **Atti di asservimento urbanistici:** No
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** No
- **Difformità urbanistico-edilizie:** No
- **Difformità catastali che necessitano di preventiva istruttoria e di approvazione degli uffici tecnici comunali:** No
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso:** No

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

momento della vendita a cura e spese della procedura:

Le Dichiarazioni effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Brindisi e sulla base della documentazione ipocatastale fornita al sottoscritto, sui beni pignorati al lotto unico gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita sono:

TRASCRIZIONE CONTRO del 01.09.2016

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - Registro particolare n. 12024 e Registro generale 15124 – Presentazione n. 22 del 01.09.2016 trascritto a favore di BANCA DEI MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Società di Capitali) – Codice fiscale: 00884060526.

Atto giudiziario del 28.07.2016 – Repertorio n. 1593 - Notifica Tribunale di Brindisi contro [REDACTED] (Società di Capitali) – Codice fiscale:

[REDACTED] Data iscrizione a ruolo: 03.05.2016. Data notifica precetto: 30.05.2016.

Pignoramento per la somma di Euro 291.889,27 (controversia e credito) oltre interessi e spese relativo alla seguente unità negoziale:

Unità negoziale n. 1:

I beni siti in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 22.11.2013

Registro particolare n. 1709 e Registro generale 16385 – Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 573/2413 del 13.11.2013.

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (Art. 27 del D.P.R. N. 602 del 1973)

Immobili siti in Brindisi

3. ISCRIZIONE CONTRO del 02.04.2010

Registro particolare n. 1268 e Registro generale 6028 – Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA. Repertorio 4376/3575 del 01.04.2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La Banca Monte dei Paschi di Siena ha concesso, ai sensi dell'art. 38 e segg. capo VI D.L. 1.9.1993 N. 385, [REDACTED]

[REDACTED] in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante pro-tempor [REDACTED]

[REDACTED] un mutuo fondiario di € 300.000,00 mediante pagamento di n. 180 rate mensili.

Immobili siti in Brindisi

I beni siti in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7.

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02.04.2010

Registro particolare n. 3805 e Registro generale 6012 – Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA. Repertorio 4373/3572 del 01.04.2010.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Brindisi

- **I costi neces** [redacted] **mento** e degli oneri giuridici presso la Conservatoria dei RR.II. ammontano a:

Cancellazione - Pignoramento immobiliare. Reg. gen. n. 15124 del 01.09.2016

(€ 200,00 per imposte ipotecarie + € 59,00 per imposte di bollo

+ € 40,00 per tasse ipotecarie) =

€ 299,00

3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministrazione del condominio

Gli immobili pignorati non hanno spese di gestione o manutenzione poiché non esiste il 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 della annuale relazione notarile

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata e dalle visure catastali aggiornate ed effettuate presso l'Agenzia del territorio, risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento della presente perizia nel ventennio hanno avuto i seguenti proprietari:

LOTTO UNICO

- Al ventennio gli immobili di cui sopra appartenevano a:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02.04.2010

Registro particolare n. 3805 e Registro generale 6012 - Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA. Repertorio 4373/3572 del 01.04.2010.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Brindisi in Via Alessandro Artom n. 20 e censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80, particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

La società [redacted] con sede [redacted] otteneva la Trascrizione a favore e risultava proprietaria della particella 602, subalterno 1, in forza di

acquisto dal [redacted] effettuato con atto in data 1 aprile 2010 n. 4373/3572 di repertorio Dott. Gianandrea Corrado, Notaio in Brindisi, trascritto a Brindisi con nota in data 2 aprile 2010 ai n.ri 6012/3805.

2. DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 14/05/2009

Trascrizioni in atti dal 08/06/2009. Repertorio n. 1042. Rogante: TRIBUNALE Sede: Brindisi. Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 7377.1/2009).

[redacted]
divenne proprietario della particella 602, subalterno 1, in forza di decreto di trasferimento immobili effettuato con atto giudiziario in data 14 maggio 2009 n. 1042/2009 di repertorio del Tribunale di Brindisi, trascritto a Brindisi con nota in data 8 giugno 2009 ai n.ri 10702/7377 a carico della società [redacted] con sede [redacted] codice [redacted]

▪ Situazione degli intestati dal 14/05/2009

[redacted]
Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 fino al 01/04/2010

- DATI DERIVANTI

DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 14/05/2009. Trascrizioni in atti dal 08/06/2009. Repertorio n. 1042. Rogante: TRIBUNALE Sede: Brindisi. Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 7377.1/2009)

3. COSTITUZIONE IN ATTI dal 23/10/1990

▪ Situazione degli intestati

[redacted]
proprietà per 1/1 fino al 14/05/2009

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/08/2005

● DATI IDENTIFICATIVI

Foglio 80 Particella 602 Subalterno - Piano terra Via A. Artom, n. 3

- DATI DI CLASSAMENTO

Zona cono 1 - Categoria: D/7 Rendita: Euro 5.646,00

Quesito n° 2 e

2. e. *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 elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali 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 ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi il 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;*

1. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO UNICO: FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI E VANI W.C.

■ Descrizione analitica del Bene A

▪ La tipologia del bene.

Il fabbricato interamente adibito ad uffici e vani w.c. sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

La tipologia edilizia è quella di un immobile semplice ad un piano.

▪ **Dati tecnici.**

La superficie lorda complessiva del piano terra esistente del bene A rilevata nel corso delle operazioni peritali è di 144,96 mq. Invece la superficie utile è di 122,79 mq.

▪ **L'altezza interna utile media.**

L'altezza interna dell'immobile n. 1 è di m 3,00.

▪ **La composizione interna.**

Il bene A ha l'accesso dalla Via Alessandro Artom n. 20, mediante un cancello grande e uno piccolo. Entrambi siti nel muro di recinzione sulla Via A. Artom n. 20. Dall'area pertinenziale si accede comodamente da una porta che fa parte dell'ingresso e un lungo disimpegno dove convergono quattro ambienti per uso ufficio e due w.c.. Ogni ambiente ha una o più finestre che si affacciano sull'area interna pertinenziale.

▪ **L'esposizione.**

Il prospetto dove è collocato il portone d'ingresso e i quattro ambienti per uso ufficio e due w.c. è esposto a est. Il prospetto senza finestre su Via Alessandro Artom n. 20 è sito verso sud. L'altro prospetto senza finestre è rivolto a nord. Invece il prospetto sul confine è a ovest.

▪ **Caratteristiche strutturali**

L'immobile del bene esistente ha le seguenti caratteristiche strutturali:

- **Struttura in fondazione:** il fabbricato si sviluppa su un solo piano fuori terra e poggia su un terreno di fondazione di natura sabbioso limoso con intercalati strati di calcareniti di buona consistenza e profondità. Le fondamenta sono costituiti da travi rovescie continue in cemento armato ben dimensionati collegati perimetralmente da un cordolo in c.a. che serve a sorreggere la muratura di elevazione.
- **Struttura in elevazione:** la struttura verticale è stata realizzata con pilastri di sezione adeguata che si agganciano a travi portanti in c.a..
- **Le murature perimetrali esterne:** la tompagnatura esterna è stata realizzata con fette di tufo e blocchi di calcestruzzo vibro-compresi di cm 30 in opera con malta.
- **I tramezzi:** i muri divisorii sono state realizzate con fette di tufo di cm 10 in opera con malta.
- **Struttura in elevazione – solaio - copertura:** il solaio di copertura è di tipo piano a struttura mista di mattoni forati e travetti di cemento armato precompresso ancorati alle travi perimetrali.

- La copertura è stata realizzata con la coibentazione dei solai e le adeguate pendenze per il depluvio delle acque meteoriche (pendenza minima 2%). La pavimentazione del manto di copertura è costituita da basole di Corsi. Le acque meteoriche sono così convogliate in appositi bocchettoni e tubi pluviali.

- Prescrizioni materiali

Sia per le strutture di fondazione che per le strutture in elevazione dei fabbricati realizzati sono stati impiegati, secondo la relazione tecnica, i seguenti materiali:

◦ Calcestruzzo di Classe non inferiore ad R'BK 250 avente resistenza caratteristica dopo 28 giorni $> f_{ck}$ = 250 per una tensione di lavoro ammissibile σ_b = 85 kg/cmq.

◦ Acciaio FeB38k avente limite allo snervamento σ_s = 38 kg/mm² per una tensione ammissibile σ_f = 1.900 kg/cmq.

- Caratteristiche degli impianti

- L'impianto elettrico

Il bene A risulta allacciato alla rete Enel.

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e secondo le disposizioni normative previste dalla Legge 10/91 (D. L. 192/05 e 311/06) e successivi decreti applicativi.

- L'impianto igienico-sanitario

Il bene A risulta allacciato alla rete fognante consortile. Il bene A è fornito di acqua potabile. Non si riscontrano perdite alla rete di alimentazione.

- Sistema dei complementi e finiture interne dell' immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni.

- Intonaci e rivestimenti esterni

Le murature interne del bene A nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a due strati e con pitturazioni.

Le pareti esterne del bene A sono intonacate e finite con rivestimento plastico.

- Pavimenti e rivestimenti interni

La pavimentazione del bene A è costituito da mattonelle in ceramica per tutto i locali adibiti a uffici. I battiscopi hanno le dimensioni di cm 10. I bagni sono rivestiti di ceramica gres in mosaico e i pezzi sanitari risultano rovinati e alcuni mancanti.

- Serramenti esterni

Il portoncino e la porta esterna sono in legno-metallo.

Le finestre sono in legno-metallo.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO UNICO: CAPANNONE ADIBITO AD OFFICINA AUTOMEZZI

■ Descrizione analitica del Bene B

▪ La tipologia del bene.

Il capannone adibito ad officina automezzi sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

La tipologia edilizia è quella di un immobile che ha le caratteristiche dei capannoni con dimensioni volumetriche notevoli rispetto ai fabbricati per uso residenziale.

▪ Dati tecnici.

La superficie lorda complessiva del piano terra esistente del bene B rilevata nel corso delle operazioni peritali è di 390,28 mq. Invece la superficie utile totale è di 366,38 mq.

▪ L'altezza interna utile media.

L'altezza interna dell'immobile n. 2 è altezza al colmo di m 6,00 e alle imposte di m 4.48.

▪ La composizione interna.

L'immobile n. 2 è posto al piano terra ed è costituito da un unico ambiente.

▪ L'esposizione.

Il prospetto dove è collocato il portone d'ingresso è esposto a nord.

▪ Caratteristiche strutturali

L'immobile del bene esistente ha le seguenti caratteristiche strutturali:

- Struttura in fondazione: il fabbricato si sviluppa su un solo piano fuori terra e poggia su un terreno di fondazione di natura sabbioso limoso con intercalati strati di calcareniti di buona consistenza e profondità. Le fondamenta sono costituiti da plinti e travi rovescie in cemento armato ben dimensionati collegati perimetralmente da un cordolo in c.a. che serve a sorreggere la muratura di elevazione.
- Struttura in elevazione: la struttura verticale è stata realizzata con pilastri di sezione adeguata a doppia falda provviste di tirante di acciaio.
- Le murature perimetrali esterne sono state realizzate con blocchi di calcestruzzo vibro-compressi.

- La copertura è stata realizzata con copertura a capriata in lamiera zincata con travi in acciaio con travetti in ferro. Le acque meteoriche sono così convogliate in appositi bocchettoni e tubi pluviali.

▪ **Caratteristiche degli impianti**

- L'impianto elettrico

Il bene B risulta allacciato alla rete Enel.

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e secondo le disposizioni normative previste dalla Legge 10/91 (D. I. 192/05 e 311/06) e successivi decreti applicativi.

- L'impianto idrico-sanitario, fognante e autoclave

Il bene B è fornito di acqua potabile. Non si riscontrano perdite né alla rete di alimentazione. Il bene A risulta allacciato alla rete fognante consortile.

▪ **Sistema dei completamenti e finiture interne dell' immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni.**

- Intonaci e rivestimenti esterni

Le murature interne del bene B nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a due strati e con pitturazioni.

Le pareti esterne del bene B sono intonacate e finite con rivestimento plastico.

- Pavimenti e rivestimenti interni

La pavimentazione del bene B è costituito da lastricato in cemento industriale.

- Serramenti esterni

Tutti i portoni d'ingresso sono in ferro zincato

Le finestre sono in ferro zincato e vetro.

**3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO UNICO: CAPANNONE
AUTORIMESSA**

■ **Descrizione analitica del Bene C**

▪ **La tipologia del bene.**

L'immobile n. 3 (bene C) sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

La tipologia edilizia è quella di un immobile di tipo capannone.

▪ **Dati tecnici.**

La superficie lorda complessiva del piano terra esistente del bene C rilevata nel corso delle operazioni peritali è di 209,89 mq. Invece la superficie utile totale è di 192,58 mq.

▪ **L'altezza interna utile media.**

L'altezza interna dell'immobile n. 3 è di 4,87 m.

▪ **La composizione interna.**

L'immobile n. 3 è posto al piano terra ed è costituito da un unico ambiente.

▪ **L'esposizione.**

Il prospetto dove è collocato il portone d'ingresso è esposto a nord.

▪ **Caratteristiche strutturali**

L'immobile del bene esistente ha le seguenti caratteristiche strutturali:

- Struttura in fondazione: il fabbricato si sviluppa su un solo piano fuori terra e poggia su un terreno di fondazione di natura sabbioso limoso con intercalati strati di calcareniti di buona consistenza e profondità. Le fondamenta sono costituiti da plinti e travi rovescie in cemento armato ben dimensionati collegati perimetralmente da un cordolo in c.a. che serve a sorreggere la muratura di elevazione.
- Struttura in elevazione: la struttura verticale è stata realizzata con pilastri di sezione adeguata.
- Le murature perimetrali esterne sono state realizzate con blocchi di calcestruzzo vibro-compresi.
- La copertura è stata realizzata con solaio prefabbricato in cemento con travi. Le acque meteoriche sono così convogliate in appositi bocchettoni e tubi pluviali.
- Prescrizioni materiali

Sia per le strutture di fondazione che per le strutture in elevazione dei fabbricati realizzati sono stati impiegati, secondo la relazione tecnica, i seguenti materiali:

- Calcestruzzo di Classe non inferiore ad R'BK 250 avente resistenza caratteristica dopo 28 giorni $> a$ kg/cm 250 per una tensione di lavoro ammissibile $\sigma'b = 85$ kg/cmq.
- Acciaio FeB38k avente limite allo snervamento $\sigma's = 38$ kg/mm² per una tensione ammissibile $\sigma'f = 1.900$ kg/cmq.

▪ **Caratteristiche degli impianti**

- **L'impianto elettrico**

Il bene C risulta allacciato alla rete Enel.

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e secondo le disposizioni normative previste dalla Legge 10/91 (D. l. 192/05 e 311/06) e successivi decreti applicativi.

- **L'impianto idrico-sanitario, fognante e autoclave**

Il bene C è fornito di acqua potabile. Non si riscontrano perdite né alla rete di alimentazione. Il bene C risulta allacciato alla rete fognante consortile.

▪ **Sistema dei completamenti e finiture interne dell' immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni.**

- **Intonaci e rivestimenti esterni**

Le murature interne del bene C nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a due strati e con pitturazioni.

Le pareti esterne del bene C sono intonacate e finite con rivestimento plastico.

- **Pavimenti e rivestimenti interni**

La pavimentazione del bene C è costituito da mattoni di graniglia.

- **Serramenti esterni**

Tutti i portoni d'ingresso sono in ferro zincato

Le finestre sono in ferro zincato e vetro.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO UNICO: AREA PERTINENZIALE

■ **Descrizione analitica del Bene D**

▪ **La tipologia del bene.**

L'immobile n. 4 (bene D) sito in agro di Brindisi alla Via Alessandro Artom n. 20 è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80 , particella 602, subalterno 1, piano terra, zona cens. 1, categoria D/7, rendita catastale Euro 5.210,00.

L'area pertinenziale è costituita da pavimentazione e alcune piante vicino all'immobile degli uffici.

▪ **Pavimenti**

La pavimentazione del bene D è costituito da lastricato in cemento.

▪ **Dati tecnici.**

La superficie lorda complessiva dell'area pertinenziale esistente del bene D rilevata nel corso delle operazioni peritali è di 1.954,87 mq.

▪ **La composizione interna.**

L'immobile n. 4 è posto al piano terra ed è presente in ogni parte del lotto unico ad esclusione delle parti costruite.

▪ **L'esposizione.**

L'immobile n. 4 prende luce da tutte le parti.

▪ **Lo stato di manutenzione.**

Lotto unico – Dati catastali: Foglio 80 – Particella 602 – Subalterno 1

- **Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile 1 (bene A) è buono.**
- **Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile 2 (bene B) è pessimo.**
- **Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile 3 (bene C) è pessimo.**
- **Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile 4 (bene D) è pessimo.**

Attualmente l'immobile 1 che costituisce il lotto unico non presenta lesioni o umidità rilevante di risalita. Il fabbricato è in buone condizioni. Ma necessita di una manutenzione ordinaria e un ripristino di infissi, pezzi sanitari, impianti e illuminazione.

Gli immobili 2 e 3 che costituiscono il lotto unico sono in stato di degrado e di abbandono. Perciò è necessario almeno una manutenzione ordinaria e un ripristino di infissi, pavimentazione, intonaci, impianti e illuminazione.

Quesito n° 2 f

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

Poiché gli immobili pignorati non sono ubicati in un contesto urbano le eventuali dotazioni condominiali non esistono.

Quesito n° 2 g

2. g. *la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente:*

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

■ LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

1) I criteri di stima adottati:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato dei beni pignorati si ritiene di procedere applicando il **metodo di stima sintetica comparativa**. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene) e analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili si determina il **più probabile valore di mercato normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima**.

Il parametro di riferimento, "**unità di superficie commerciale**", è il mq. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

2) Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima:

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha

definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche **estrinseche ed intrinseche** dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - l'Agenzia delle entrate di Brindisi e da mediatori immobiliari di zona (Tecnocasa, Gabetti, ecc.) che conoscono bene il mercato locale.

Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato attualmente è senza manutenzione e in particolare i due capannoni non si trovano in condizioni accettabili, mentre il fabbricato per uso uffici è in buone condizioni. (Allegato 9).

E' bene tener conto anche che l'immobile pignorato è situato nella zona industriale vicino Brindisi dove sono ubicati principalmente immobili con destinazione produttiva e commerciale. Inoltre il cespite si affaccia su una strada larga e comoda per effettuare eventuali carichi e scarichi delle merci. I prezzi della zona variano anche in base alla comodità.

Assodato tutto ciò si può stimare il giusto prezzo unitario di mercato pari ad **€. 350/mq per ogni unità immobiliare.**

3) Il calcolo delle superfici per ciascun immobile con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. del valore totale:

- Verifica della consistenza delle superfici

Per il calcolo del valore venale degli immobili è necessario determinare la superficie commerciale.

La determinazione della **superficie commerciale del bene**, secondo quanto indicato dalla norma UNI 1075 e D.P.R. 138/98, si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. Essa è la somma delle seguenti superfici:

- 1) 100% delle superfici calpestabili, comprensive (al lordo) delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- 2) 100% della superficie occupata dai divisori interni;

- 3) 100% della superficie pareti perimetrali esterne;
 - 4) 50% delle superfici dei muri di confine con altra proprietà o unità immobiliare;
 - 5) 60% superfici di verande e locali tecnici;
 - 6) 30% della superficie dei balconi o terrazzi fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq della superficie;
 - 7) 10% aree di pertinenza esterne;
- e nel caso in esame sono le seguenti:

LOTTO UNICO – Calcolo superficie commerciale per ciascun immobile

LOTTO UNICO				
<ol style="list-style-type: none"> 1. FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI E VANI W.C. - PIANO TERRA 2. LOCALE AUTOFFICINA - PIANO TERRA 3. LOCALE AUTORIMESSA - PIANO TERRA 4. AREA PERTINENZIALE <p>Identificativi catastali: Foglio 80 Particella 602 sub. 1</p>				
Ambiente	Superficie netta (utile)	Superficie lorda	Coefficiente ai fini del Calcolo Superfic. com.	Superficie commerciale
1) Ufficio 1	23,35 mq	28,15 mq	1,00	28,15 mq
2) Ingresso/Disimpegno	18,67 mq	24,03 mq	1,00	24,03 mq
3) Ufficio 2	14,32 mq	16,02 mq	1,00	16,01 mq
4) W. C. 1	5,49 mq	6,42 mq	1,00	6,42 mq
5) W. C. 2	5,49 mq	6,42 mq	1,00	6,42 mq
6) Ufficio 3	17,13 mq	19,06 mq	1,00	19,06 mq
7) Ufficio 4	38,34 mq	44,86 mq	1,00	44,86 mq
8) Locale Autofficina	366,38 mq	390,28 mq	1,00	390,28 mq
9) Locale Autorimessa	192,58 mq	209,89 mq	1,00	209,89 mq
10) Area di pertinenza	1.954,87 mq	1.954,87 mq	0,10	195,48 mq
Totale complessivo	205,27 mq	218,76 mq	-----	<u>940,60 mq</u>

Superficie commerciale totale delle unità immobiliari del lotto unico = 940,60 mq

4) Gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione:

metodo della stima sintetica-comparativa

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

$$V_{media} = S_c \times V_{m^2}$$

Dove

V_{media} = Valutazione media dell'immobile

S_c = Superficie commerciale

V_{m^2} = Valore unitario medio

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la **quotazione media** di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il **probabile valore di mercato dell'immobile** è pari a :

$$V_{attuale} = V_{media} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

- a) **Coefficiente K1: standard sociale.** Rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona.
- b) **Coefficiente K2: qualità edilizia.** Rappresenta lo standard dei servizi e consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla tipologia di fabbricato più comune nell'area urbana di riferimento.
- c) **Coefficiente K3: standard di manutenzione.** Rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di manutenzione straordinaria necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive medie.
- d) **Coefficiente K4: dimensione dell'immobile.** Tiene in considerazione della richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni.
- e) **Coefficiente K5: posizione dell'immobile.** Prende in considerazione il coefficiente di piano e il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento ed al rumore.
- f) **Coefficiente K6: la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.**

Coefficiente di manufatto che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati per la realizzazione del fabbricato.

g) **Coefficiente K7: funzionalità.** Prende in considerazione la presenza o meno dell'impianto di riscaldamento autonomo, e la presenza di strade carrabili.

VALUTAZIONE DI STIMA DEL BENE A E BENE B

LOTTO UNICO Valore totale medio di mercato:

$$V_{\text{immobilededio}} = S_c \times V_{m^2} = 940,60 \text{ mq} \times 350 \text{ Euro} = V_{\text{immobilededio}} = \text{€. } 329.210,00$$

• **metodo della stima sintetica-comparativa**

- | | |
|---|------------------|
| a) Coefficiente K1: standard sociale | K1 = 1,00 |
| b) Coefficiente K2: qualità edilizia | K2 = 0,95 |
| c) Coefficiente K3: standard di manutenzione | K3 = 0,75 |
| d) Coefficiente K4: dimensione dell'immobile | K4 = 1,00 |
| e) Coefficiente K5: posizione dell'immobile | K5 = 1,00 |
| f) Coefficiente K6: la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile | K6 = 1,00 |
| g) Coefficiente K7: funzionalità | K7 = 0,92 |

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati, scaturisce il coefficiente K che dal valore ideale dell'immobile conduce al valore reale.

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00 \times 0,95 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,92 =$$

$$K = 0,6555 \quad \text{Valore immobile}$$

$V_{\text{immobile}} = V_{\text{immob. medio}} \times K$
--

Valore totale medio di mercato:

LOTTO UNICO $V_{\text{immobilededio}} = \text{€. } 329.210,00$

1) $V_{\text{immobile}} = \text{€. } 329.210,00 \times K = \text{€. } 329.210,00 \times 0,6555 = 215.797,15 \text{ Euro}$

LOTTO UNICO Valore totale medio di mercato 215.797,15 Euro

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

Lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura non risultano nelle indagini effettuate.

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

Al valore totale del lotto unico va applicata una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute, per cui il valore dei beni stimati è pari a:

LOTTO UNICO

$V_{\text{bene}} = 215.797,15 \text{ Euro}$ Valore totale bene

$V_{\text{finale}} = \text{€. } 215.797,15 - 15\% \text{ (di €. } 215.797,15) = \text{€. } 215.797,15 - \text{€. } 32.369,57 =$

183.427,58 Euro

(Eurocentoottantatrequattrocentoventisette/58)

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

Non ci sono eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n° 2 h

2. h. *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 risultano proprietà indivise.

8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

CONCLUSIONI

Stima LOTTO UNICO (Foglio 80, particella 602, subalterno 1):

- VALORE FINALE del bene al netto di correzioni e decurtazioni

Il valore finale attuale del lotto unico è pari a:

183.427,58 Euro

(Eurocentoottantatrequattrocentoventisette/58

Ritenendo di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, deposito la seguente relazione peritale dichiarando sin d'ora la disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che dovessero necessitare.

Brindisi, 13 Dicembre 2016

II C.T.U.

Arch. Pietro Carmine Lodedo