

Ing. Pierangelo SANTORO

Via Nino Sansone n. 47 – 72017 Ostuni (BR)
Cell. 333 2382757 - pec: santoro.pierangelo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/2023 R.G. Es.

BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PA

C/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il G.E.

Dott. Stefano SALES

Il C.T.U.



(Ing. Pierangelo SANTORO)

La presente C.T.U. è stata suddivisa nei seguenti paragrafi:

<i>PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>pag. 2</i>
<i>CONTROLLO PRELIMINARE (ex art. 567 c.p.c.)</i>	<i>pag. 4</i>
<i>ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</i>	<i>pag. 5</i>
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	<i>pag. 6</i>
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	<i>pag. 7</i>
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	<i>pag. 12</i>
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	<i>pag. 14</i>
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	<i>pag. 15</i>
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	<i>pag. 17</i>
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile</i>	<i>pag. 18</i>
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>pag. 18</i>
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	<i>pag. 21</i>
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	<i>pag. 21</i>
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	<i>pag. 21</i>
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</i>	<i>pag. 22</i>
<i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	<i>pag. 23</i>
<i>QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	<i>pag. 23</i>
<i>RIEPILOGO</i>	<i>pag. 24</i>

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con decreto di fissazione udienza ex art. 569 notificato a mezzo p.e.c. il 21.09.2023 l'Illustrissimo G.E. dott. Stefano SALES nominava C.T.U. della procedura esecutiva n. 95/2023 il sottoscritto ing. Pierangelo SANTORO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 727, nonché negli elenchi dei C.T.U.- Sezione Civile del Tribunale di Brindisi al n. 1741, nonché il custode giudiziario, Avv.ssa Angela APRUZZI.

Non appena giurato l'incarico acquisivo dal Sito "Sister" dell'Agenzia del Territorio la documentazione catastale occorrente (visure, planimetrie e stralcio di mappa) propedeutica alle operazioni peritali di sopralluogo sul bene oggetto di c.t.u.

Ottenuta la documentazione richiesta contattavo il custode giudiziario al fine di concordare la prima data utile per effettuare il primo accesso al compendio immobiliare pignorato.

Il sopralluogo avveniva il giorno 13 ottobre 2023 ore 10,00, alla presenza del sottoscritto c.t.u. e del custode giudiziario; il debitore esecutato, pur regolarmente avvisato e convocato a mezzo raccomandata A.R., non si è presentato.

In tal giorno veniva effettuata una ricognizione conoscitiva del bene pignorato, un rilievo fotografico ed un raffronto visivo tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale precedentemente scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio.

Si constatava che non vi era alcuna delimitazione, né alcun tipo di segnale che potesse distinguere le particelle catastali pignorate nn. 870 - 873 dalle particelle limitrofe nn. 714 -717, non pignorate e pertanto non oggetto di c.t.u.

Congiuntamente si decideva che era necessario effettuare un riconfinamento delle due particelle pignorate, al fine di distinguere visivamente e perfettamente i beni pignorati.

A tal fine lo scrivente richiedeva ed acquisiva apposito preventivo pari a complessive € 640,50 e, di conseguenza, presentava al G.E istanza di anticipo spese; il G.E., in data 14/02/2024 accoglieva ed autorizzava la richiesta.

Una volta ottenuto l'anticipo, nel pomeriggio del giorno 11 giugno si procedeva ai preliminari rilievi topografici, mentre nella mattinata del successivo 25 giugno si effettuavano le operazioni materiali di delimitazione ("riconfinamento") delle due particelle pignorate, con apposizione di picchetti in ferro e nastro segnalatore bianco-rosso (vedi allegato "E" – Verbale del 11/06/2024); il tutto come meglio descritto nella documentazione fotografica riportata a pag. 11 (foto nn. 7-12).

A questo punto, esperite tutte le necessarie indagini ed attività propedeutiche alla vendita all'asta dei beni pignorati, procedevo al completamento e deposito dell'elaborato peritale.

➤ **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

La procedura esecutiva in oggetto è a favore della **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PA c** [REDACTED] grava sul seguente bene:

LOTTO UNICO

“terreno edificabile sito nel comune di Cellino San Marco, identificato in catasto al foglio 30, particella 870 di are 06 e centiare 28 e p.lla 873, di are 04 e centiare 15”.

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto, anche se le due particelle nn. 870 - 873 potrebbero costituire due lotti edificabili separatamente vendibili, poiché la particella n. 873 risulterebbe maggiormente penalizzata ai fini della vendita rispetto all'altra particella n. 870 per i seguenti motivi:

- la p.lla 873 si affaccia sulla retrostante strada comunale via Don Giuseppe Cavallo, tuttora priva delle opere principali di urbanizzazione primaria, mentre la particella 870 si affaccia sulla viabilità principale via San Donaci, su cui vi sono realizzate da tempo le opere di urbanizzazione primaria;
- la p.lla 873 è di dimensioni piuttosto limitate per cui, di conseguenza, si riuscirebbe a realizzare un fabbricato piuttosto modesto di dimensioni molto contenute;
- viceversa, il lotto unico costituito da entrambe le particelle 870 e 873 è sicuramente più appetibile, sia per le maggiori dimensioni, per cui si potrebbe realizzare un buon fabbricato maggiormente appetibile, sia perché potrebbe usufruire delle opere di urbanizzazione già realizzate su via San Donaci.

➤ **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO

"Terreno edificabile sito nel comune di Cellino San Marco, identificato in catasto al foglio 30, particella 870 di are 06 e centiare 28 e p.lla 873, di are 04 e centiare 15".

Il bene pignorato risulta censito al Catasto Terreni ed intestato alla ditta:

[REDACTED]

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

➤ **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il bene pignorato è terreno edificabile ubicato su via San Donaci (il cui prosieguo è la S.P. 75 per Sandonaci), all'interno del centro abitato di Cellino San Marco, nella zona urbanistica **"Zona Residenziale di Espansione Semiestensiva"** del Piano Particolareggiato C1 sub 1 di Cellino San Marco.



Stralcio S.I.T. - Puglia

La particella 870, della superficie di circa 628 mq (are 06 e centiare 28) ha forma simile ad un quadrato (al netto della "striscia" di terreno prospiciente la viabilità principale), la particella limitrofa 873, di circa 415 mq (are 04 e centiare 15), ha invece una forma più simile ad un rettangolo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona è periferica, ubicata sulla viabilità principale S.P. 75, pertanto piuttosto trafficata, ed è una classica zona residenziale ma distante dai principali servizi (negozi, supermercati, uffici bancari e postali, comune, etc.), ubicati nella zona centrale del paese, raggiungibili solo con l'utilizzo del proprio mezzo privato.

Di fronte, dall'altro lato della strada provinciale, vi è il distributore di benzina "MF Carburanti".



COERENZE E CONFINI: A nord con via San Donaci (ex S.P. 75), ad est con p.lle 714-717

p.lla 75

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il terreno costituito dalle particelle 870 - 873 è un suolo edificabile, caratterizzato da ottima accessibilità, ubicazione ed esposizione, giacitura di tipo pianeggiante.

Alla data del primo accesso il terreno risultava allo stato incolto, caratterizzato per lo più da erbacce.



Foto nn. 1-2: Il terreno edificabile pignorato, visto rispettivamente dalla S.P. 75 Cellino – San Donaci e dalla strada comunale via Don Giuseppe Cavallo.

Foto nn. 3-4: Altre visuali del terreno pignorato, riprese dalla strada comunale via Don Giuseppe Cavallo.



All'interno della particella 873, in corrispondenza della retrostante strada comunale via Don Giuseppe Cavallo, vi è un ammasso di materiale edile di risulta nonché una buca larga all'incirca 2 mq, ricoperta in maniera posticcia con una pedana in legno e con materiale edile di risulta (blocchetti di cls, conci di pietra ,etc.), inquadrata nelle foto nn. 5-6.



Come già anticipato, "in loco" non è stato riscontrato alcun segno che potesse contraddistinguere materialmente le due particelle pignorate nn. 870 – 873 dalle limitrofe



nell'identico stato di abbandono; per cui è stata presentata al Giudice dell'Esecuzione richiesta di "riconfinamento" delle due particelle pignorate, realizzato materialmente con una semplice recinzione con paletti in ferro e nastro segnalatore bianco-rosso (vedi foto nn. 5-6-7 riportate a pag. 4 della presente relazione), in maniera che nel prosieguo della Procedura Esecutiva chiunque fosse interessato all'acquisto all'asta del suolo edificatorio pignorato, possa rendersi conto dall'esame della c.t.u. che detto suolo è costituito dalle sole particelle nn. 870 – 873 (e non anche dalle due particelle limitrofe 714 e 717).



Foto nn. 7-8: Rilievi topografici propedeutici alle operazioni di riconfinamento.



Foto nn. 9-10: Rilievi topografici propedeutici alle operazioni di riconfinamento.

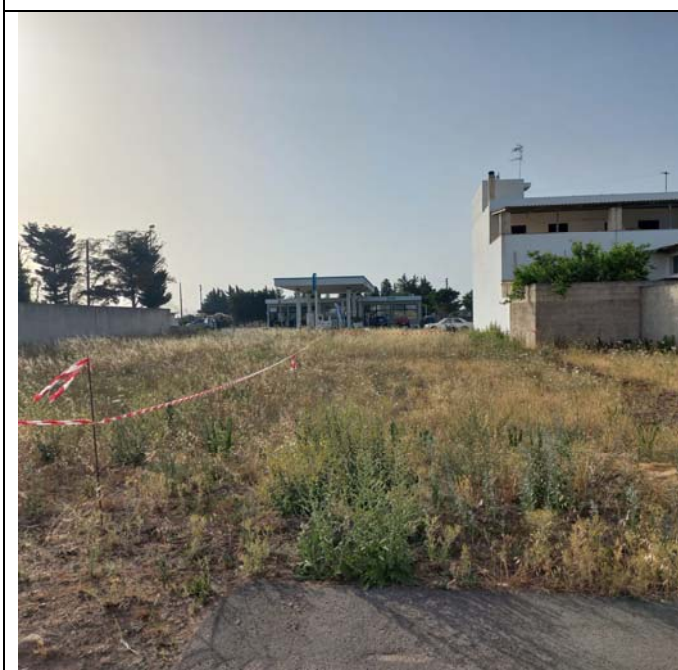
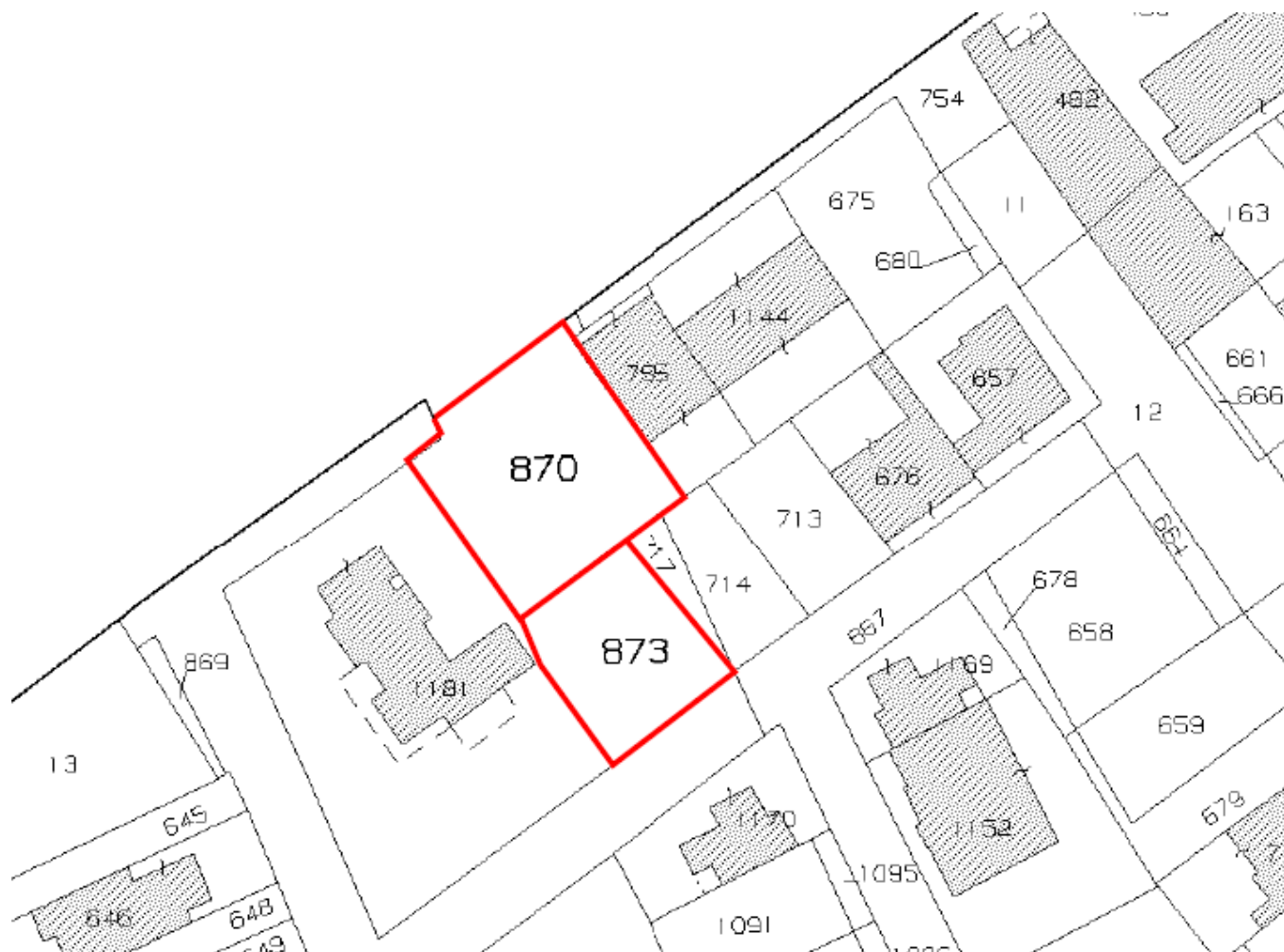


Foto nn. 11 – 12: Il terreno edificabile pignorato, formato dalle p.lle catastali nn. 870 – 873, delimitato con picchetti e nastro segnalatore bianco-rosso.

➤ **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Vedere Allegati "A": Documentazione catastale – ipotecaria



Stralcio di mappa catastale

LOTTO UNICO

Il LOTTO (**Terreno edificabile sito nel comune di Cellino San Marco, identificato in catasto al foglio 30, particella 870 di are 06 e centiare 28 e p.Ila 873, di are 04 e centiare 15**), risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cellino San Marco ed intestato alla ditta:



Unità immobiliare dal 21/12/2009

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie m ²			Reddito		
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
30	870	SEMINATIVO 1[^]		06	28	Euro 3,08	Euro 1,78	Tabella di variazione del 21/12/2009 Pratica n. BR0312820 in atti dal 21/12/2009 – Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 6015.1/2009)
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie m ²			Reddito		
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
30	873	SEMINATIVO 1[^]		04	15	Euro 2,04	Euro 1,18	Tabella di variazione del 21/12/2009 Pratica n. BR0312821 in atti dal 21/12/2009 – Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 6016.1/2009)

Prima del frazionamento n. 4478.5/1994 del 21/12/1994 il terreno in esame era censito come VIGNETO di 2[^] classe.

Il terreno rilevato risulta CONFORME per superficie, forma e qualità a quanto riportato nella visura e stralcio di mappa catastale.

All'interno del terreno non è stato rilevato alcun fabbricato di cui accertare la conformità catastale.

➤ **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: – Terreno edificabile sito nel comune di Cellino San Marco, identificato in catasto al foglio 30, particella 870 di are 06 e centiare 28 e p.lla 873, di are 04 e centiare 15.

COERENZE E CONFINI: A nord con via San Donaci (ex S.P. 75), ad est con p.lla 714-717

p.lla 75

È riportato nel C.F. del Comune di Celino San Marco al foglio 30, p.lle 870-873, qualità seminativo di 1[^], superficie complessiva are 10 centiare 43 (rispettivamente are 06 centiare 28 ed are 04 centiare 15); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Secondo lo strumento urbanistico vigente risulta avere come destinazione urbanistica: "PIANO PARTICOLAREGGIATO C1 sub 1 "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SEMIESTENSIVA"

Lo stato dei luoghi è conforme a detta destinazione urbanistica.

PREZZO BASE euro 90.000,00

➤ **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

(INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (data, notaio, data e numero di registrazione e di trascrizione):

ATTUALE PROPRIETARIO:



Situazione degli intestati dal 03/08/1976 fino al 21/12/1994



Situazione degli intestati dal 21/12/1994 fino al 06/07/2000



Dati derivanti da:

VARIAZIONE GEOMETRICA del 21/12/1994 in atti dal 12/11/1997 (n. 4478.1/1994)

FRAZIONAMENTO del 21/12/1994 in atti dal 12/11/1997 (n. 4478.5/1994)

Situazione degli intestati dal 06/07/2000 fino al 01/08/2022



DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/07/2000 - UR Sede LECCE 08/06/2001LE) Registrazione Volume 582 n. 31 registrata in data 03/01/2001, e successivamente trascritta a Brindisi in data 08/06/2002 al n. 9420 d'ordine e n. 8005 particolare - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 743.1/2001 - Pratica n. 00250621 in atti dal 24/01/2002, con la quale la *de cuius* lasciava eredi dell'intero i figli [REDACTED] le nipot [REDACTED]

Per tale Successione vi è stata ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', per atto Notar F. Di Gregorio del 14.01.2004, trascritta in data 06.12.2007 al n. 26649 d'ordine e n. 17829 [REDACTED]

Nell'ambito di questo periodo 2000 -2022, vi sono state le seguenti VARIAZIONI COLTURALI:

- TABELLA DI VARIAZIONE n. 6015.1/2009 del 21/12/2009 da "VIGNETO di classe 2^" a "SEMINATIVO di classe 1^" - Pratica n. BR0312820 in atti dal 21/12/2009 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, riferita alla particella 870 di are6,28;
- TABELLA DI VARIAZIONE n. 6016.1/2009 del 21/12/2009 da "VIGNETO di classe 2^" a "SEMINATIVO di classe 1^" - Pratica n. BR0312821 in atti dal 21/12/2009 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, riferita alla particella 873 di are 4,15.

Situazione degli intestati dal 01/08/2022

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: (Vedi allegato "F" – Atto di compravendita)

Atto di COMPRAVENDITA del 01/08/2022 per Notar FRANCO Cesare - Sede LECCE (LE) Repertorio n. 29443, trascritto il 04.08.2022 al n. 15974 d'ordine e n. 12909 particolare - Nota presentata con Modello Unico n. 12909.1/2022 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/08/2022

➤ **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

(Vedi Allegato "B" – Certificato di Destinazione Urbanistica)

Dall'esame dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 30, particelle 870 e 873, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

"Piano Particolareggiato C1 sub 1 - Zona Residenziale di Espansione Semintensiva"

con i seguenti indici planovolumetrici:

- Rapporto di copertura: 40/100 mq./mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,35 mc./mq.;
- Altezza massima: 7,00 mt.;
- Distacco dai confini: minimo 5,00 mt. o edificazione in aderenza;
- Distanze tra fabbricati: minimo 10,00 mt. o edificazione in aderenza;
- Distanze tra pareti finestrate: 10,00 mt.;
- Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 2,50;
- Arretramento dal filo stradale di Via Tito Schipa: minimo mt. 8,00.

Alla data del rilascio (02.10.2023) del predetto Certificato di destinazione Urbanistica, il Piano Particolareggiato risulta scaduto.

Si veda l'allegato C.D.U. per maggiori dettagli.

- **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile.**

LOTTO UNICO

Il bene pignorato risulta attualmente allo stato incolto, non occupato né utilizzato in alcun modo dalla società proprietaria.

- **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- **SEZIONE A: Oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente**

Dalle ricerche effettuate sui beni oggetto di pignoramento risulta quanto segue:

- non vi sono domande giudiziali in corso;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso etc.).

➤ **SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

(Vedi Allegati "A" – Documentazione catastale – ipotecaria)

Dalla disamina del certificato ipotecario del 17.08.2023 inserito nel fascicolo telematico, si evince che nel periodo ventennale 2003 - 2023, a carico del bene pignorato oggetto di c.t.u. sono stati rilevati i seguenti GRAVAMI (o FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI):

1) IPOTECA GIUDIZIALE del 22/02/2023

Reg. Part. 336, Reg. Gen. 3455,

per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brindisi del 10/02/2023, in favore di:

Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni, con sede in Parabita (LE), (domicilio ipotecario eletto: via Guagnano n. 1, San Donaci), rappresentata e difesa dallo studio Legale Lolli del Foro di Brindisi

contro:



Per € 200.000,00 di cui € 129.083,80 per sorte capitale.

2) TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 17/08/2023

Reg. Part. 13526, Reg. Gen. 16331,

in virtù Atto Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi il 21/07/2023, in favore di:

Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni, con sede in Parabita (LE), (domicilio ipotecario eletto: via Guagnano n. 1, San Donaci), rappresentata e difesa dallo studio Legale Lolli del Foro di Brindisi

contro:



Sino alla concorrenza di € 133.637,16 oltre interessi e spese.

SPESE DI CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

I costi di cancellazione del pignoramento ammontano a:

- € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Per un totale di **€ 294,00**.

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

(Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Trattandosi di lotto non ancora edificato, non vi è da accertare alcuna difformità urbanistico-edilizia.

DIFFORMITA' CATASTALI

Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Non sono state ravvisate difformità catastali.

➤ **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il bene pignorato oggetto di c.t.u. **non** ricade su suolo demaniale.

➤ **QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle indagini eseguite non è risultato che sul bene pignorato oggetto di c.t.u. vi siano pesi ed oneri di altro tipo.

➤ **QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Nulla da segnalare al riguardo.

➤ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

LOTTO UNICO

Terreno edificabile sito nel comune di Cellino San Marco, identificato in catasto al foglio 30, particella 870 di are 06 e centiare 28 e p.lla 873, di are 04 e centiare 15.

Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato, per immobili aventi le medesime caratteristiche in considerazione della loro ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà e degrado, si è ritenuto opportuno applicare la stima sintetica in base ai prezzi unitari di vendita di beni similari.

Da indagini effettuate presso studi notarili, agenzie immobiliari della zona, analisi delle più recenti operazioni di compravendita, Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agazia delle Entrate, si è accertato che terreni edificabili aventi caratteristiche simili vengono alienati al prezzo oscillante tra un minimo di 90,00 €/mq ed un max di 110,00 €/mq, per cui il valore medio unitario è pari a **100,00 €/mq** di superficie.

Pertanto:

LOTTO UNICO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
FG. 30, P.LLE 870 + 873	TERRENO EDIFICABILE	mq. 1.043 (628 + 415)	100,00	€ 105.000,00 Valore arrotondato)

➤ **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Il bene é di esclusiva piena proprietà della società debitrice [REDACTED]
pertanto non si tratta di quota indivisa.

➤ **QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

(Vedi Allegato "D" – Visura camerale della società esecutata [REDACTED])

Dall'esame della Visura Camerale risulta quanto segue:



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE ALL'ASTA)

Per il valore finale di vendita giudiziaria (valore all'asta) occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario (15% del valore di stima) per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti, per cui **il valore di piena proprietà del bene al netto della citata decurtazione e arrotondamenti è pari a € 90.000** (dico EURO NOVANTAMILA/00).

RIEPILOGO

LOTTO	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	VALORE CON ABBATTIMENTO DEL 15%
UNICO	€ 105.000,00	€ 90.000,00

Ritenendo di aver ben adempiuto all'incarico affidatomi e non avendo null'altro da aggiungere, rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e ringraziandola per la fiducia accordatami.

Ostuni (BR), 05 luglio 2024

Il C.T.U.



(Dott. Ing. Pierangelo SANTORO)

ALLEGATI

Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti allegati:

- **Allegati "A"** - *Documentazione catastale – ipotecaria*
(Visure, stralcio di mappa, copia libretto di campagna, visura della nota, aggiornamento del certificato ipotecario)

- **Allegato "B"** - *Documentazione da Comune di Cellino San Marco: Certificato di Destinazione Urbanistica e Norme Tecniche di attuazione*

- **Allegati "C"** - *Stralci di mappa: stralcio S.I.T. Puglia, Google Maps, mappa catastale*

- **Allegato "D"** - *Visura camerale della societ*

- **Allegato "E"** - *Verbale del 11/06/2024 (operazioni preliminari al riconfinamento)*

- **Allegato "F"** - *Atto di compravendita del 01/08/2022*

- **Allegati "G"** - *ISTANZE: Richiesta C.D.U. - Istanza al Giudice dell'Esecuzione (con allegato il preventivo per operazioni di riconfinamento particelle pignorate)*