

**TRIBUNALE DI BRINDISI- UFFICIO ESECUZIONI
CONCORSUALI**

**CAUSA PROCEDURA ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 112/2025
di R.G.- GIUDICE DR. Francesco Maria GILIBERTI**

C.T.U.

Arch. Maurizio MARINAZZO

Custode Giudiziario

Avv. Francesco LOPRETE

RELAZIONE di CTU e PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Maurizio Marinazzo, iscritto presso l'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brindisi, con il n. 110, veniva nominato, in data 12/09/2025 dal Giudice dell'esecuzione Dr. Francesco Maria Giliberti, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G. esec. N. 112/2025,

Lo scrivente è stato nominato ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c., in sede di udienza in data 12/09/2025, per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

In corso di udienza in pari data è stato nominato, quale custode giudiziario, l'Avv. Francesco Loprete.

Il giuramento di rito è stato prestato, in via telematica, in data 16 settembre 2025. Allo scrivente esperto stimatore sono stati assegnati 120 giorni per il deposito della perizia, a decorrere dalla data di accettazione dell'incarico, con i relativi allegati, in modalità telematica e come previsto, secondo le indicazioni tecniche diramate dal Tribunale di Brindisi per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare sempre telematicamente.

Previa formale comunicazione con nota raccomandata AR, trasmessa all'indirizzo senza numero civico reperito attraverso gli uffici competenti del

Comune di Fasano in data 11/11/2025 dei debitori esegutati, si convocava per il giorno 24/11/2025, alle ore 9,30, il sopralluogo per il primo accesso e l'avvio delle operazioni peritali.

Preso atto del mancato ritiro della stessa per impossibilità di reperire l'interessato, si provvedeva a trasmettere nuova RR in data 15/12/2025, fissando quella per il sopralluogo in data 07/01/2026.

Al momento del sopralluogo presso il bene pignorato, l'abitazione identificata nel NCEU del Comune di Fasano

Durante questo sopralluogo si procedeva ad effettuare una ispezione dello stato dei luoghi, con una ricognizione fotografica ed un rilievo del manufatto pignorato, al fine di verificare la regolarità e la rispondenza fra stato di fatto e la situazione catastale. Lo scrivente aveva, a tal fine, già provveduto a richiedere la documentazione necessaria all'ufficio preposto del Comune di Fasano.

Si eseguiva anche la verifica fra stato dei luoghi e situazione catastale.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha affidato allo scrivente, esperto nominato ex artt. 569 c.p.c., il seguente incarico che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esegutato, provvedendo agli adempimenti di seguito indicati: "stima del compendio pignorato e compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc."

CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.,

L'esito del controllo è stato riportato in apposito MODULO DI CONTROLLO (Allegato n. 1 alla relazione di perizia).

In particolare, si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- lo scrivente ha acquisito l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che riguarda il medesimo periodo preso in

considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e comprendendo la data dell'atto di acquisto). (1 - All. 2). Contestualmente è stata acquisita la planimetria catastale. (2 - All. 3).

Dalle visure storiche per immobili si attesta che unico proprietario del bene pignorato è il sig. _____.

Lo scrivente ha acquisito i **certificati di residenza storici, i certificati di stato civile e di residenza storici, di stato di famiglia (3a, 3b, 3c, 3d- All. 4) (4 - All. 5)** per estratto **del debitore esecutato e dei componenti la sua famiglia**, relativamente all'unità immobiliare identificata al NCEU al _____ del Comune di Fasano.

Alla conclusione del controllo preliminare ed avendo accertato che lo stesso si può considerare chiuso con esito positivo, lo scrivente CTU ha proceduto, previa comunicazione con raccomandata RR, con l'avvio delle operazioni peritali, a seguito delle difficoltà riscontrate per reperire il compendio ed il debitore esecutato.

Descrizione dei luoghi

Il bene oggetto del pignoramento, facente parte della procedura esecutiva, è posto nel comune di Fasano, nella parte collinare fra la Selva di Fasano e Laureto, a ridosso della strada provinciale 2, che le collega, in un contesto paesaggistico di significativo rilievo. Nelle immediate vicinanze si colloca lo Zoo Safari e si incontrano percorsi naturalistici e ciclabili e storici, come la zona del Minareto. (All. 6 – 5).

PIANO PRIMO
H = 2,70 mt



Durante i sopralluoghi si è proceduto ad effettuare una idonea **rilevazione fotografica**, in allegato, sia all'esterno che all'interno, per rappresentare lo stato dei luoghi e il loro stato di conservazione e utilizzo. Contestualmente si è eseguita una prima **rilevazione metrico-architettonica** del compendio, restituita graficamente **in formato vettoriale al C.A.D.** (Computer Aided Design), al fine di potere verificare l'esatta consistenza delle superfici reali, per la determinazione della superficie commerciale (**Allegato C, D.P.R. 138/1998**) per le successive operazioni di stima. Queste operazioni sono state confrontate, per la verifica della conformità dei luoghi, con le documentazioni, reperite presso gli uffici competenti, di natura amministrativa, "urbanistico-edilizia" e "catastale".

Con riferimento alla zona in cui è posto il fabbricato si è acquisito il dato

secondo cui lo stesso si trova in ambito-zona E2, zona a parco agricolo produttivo nello strumento urbanistico vigente. A tal fine si è richiesto il relativo certificato destinazione urbanistico. (6 – All. 7).

Il presente documento non sostituisce per fini legali e amministrativi le certificazioni tecnico - urbanistiche rilasciate dagli uffici tecnici comunali

INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA

foglio	particella	sub
053	503	

La particella nr 503 del foglio nr 053 ricade in :

- PRG Zona di vincolo paesistico in quota 100 %; - Articoli di normativa:Nessun Articolo
- PRG Zona di Vincolo Idrogeologico in quota 100 %; - Articoli di normativa:Nessun Articolo
- PPTR Struttura Antropica e storico-culturale - Componente culturali insediative UCP paesaggi rurali in quota 100 %; - Articoli di normativa:Art. 74 Individuazione delle componenti culturali e insediative e controllo paesaggistico ,Art. 77 Indirizzi per le componenti culturali e insediative ,Art. 78 Direttive per le componenti culturali e insediative ,Art. 76 Definizioni degli ulteriori contesti paesaggistici riguardanti le componenti culturali e insediative ,Art. 83 Individuazione delle componenti dei valori percettivi e controllo paesaggistico
- PPTR Struttura Antropica e storico-culturale - Componente culturali insediative BP Immobili di interesse pubblico in quota 100 %; - Articoli di normativa:Art. 74 Individuazione delle componenti culturali e insediative e controllo paesaggistico ,Art. 75 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti culturali e insediative ,Art. 77 Indirizzi per le componenti culturali e insediative ,Art. 78 Direttive per le componenti culturali e insediative ,Art. 79 Prescrizioni per le aree soggette a vincolo paesaggistico
- PPTR Struttura Idrogeomorfologica - Componente idrologica :Vincolo idrogeologico in quota 100 %; - Articoli di normativa:Art. 44 Direttive per le componenti idrologiche ,Art. 42 Definizioni degli ulteriori contesti di cui alle componenti idrologiche ,Art. 40 Individuazione delle componenti idrologiche ,Art. 43 Indirizzi per le componenti idrologiche
- PPTR Struttura Idrogeomorfologica - Componente geomorfologica :UCP Versanti pendenza >20% in quota 66,39 %; - Articoli di normativa:Art. 51 Indirizzi per le componenti geomorfologiche ,Art. 52 Direttive per le componenti geomorfologiche ,Art. 49 Individuazione delle componenti geomorfologiche ,Art. 53 Indirizzi per le componenti geomorfologiche ,Art. 50 Definizioni degli ulteriori contesti di cui alle componenti geomorfologiche
- Zona a Parco Agricolo Produttivo - E2 - artt. 67-72-74 in quota 100 %; - Articoli di normativa:Art. 66 - DISTANZE DAI CONFINI, DISArt. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI ,Art. 72 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO ,Art. 74 - ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO (E2)

Il presente documento non sostituisce per fini legali e amministrativi le certificazioni tecnico - urbanistiche rilasciate dagli uffici tecnici comunali

r

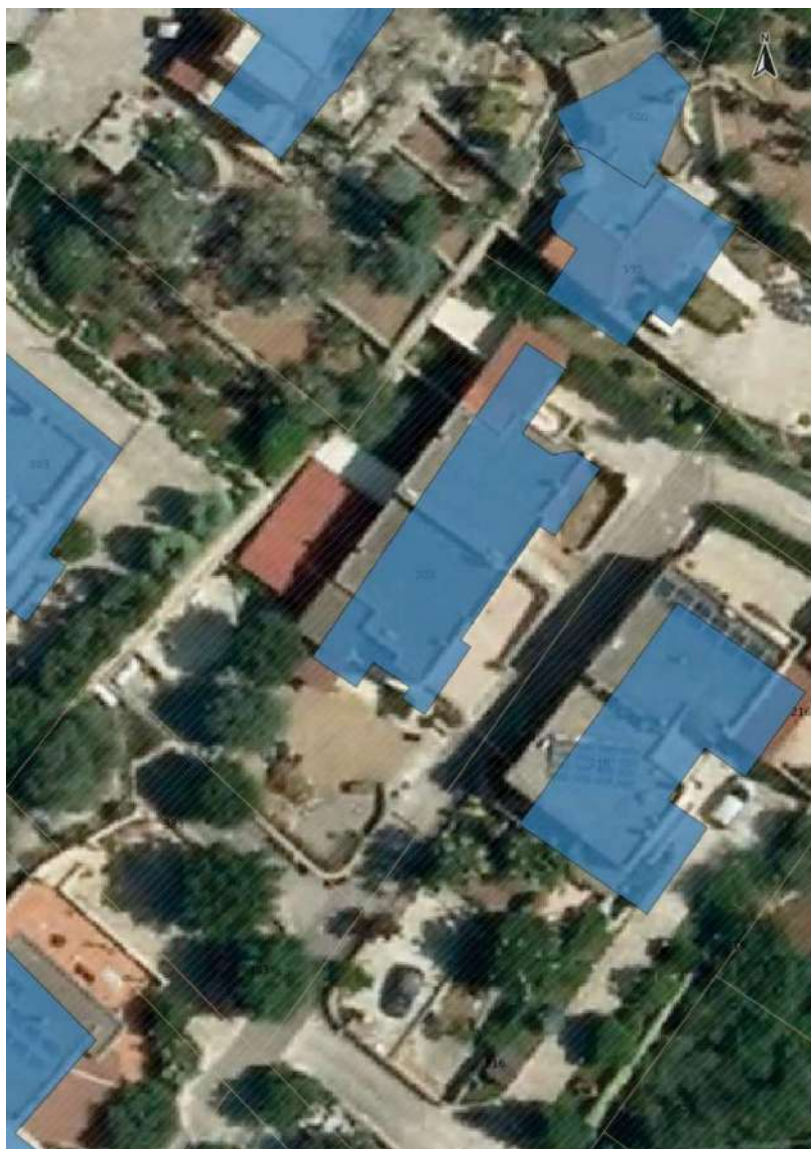
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

In ordine ai **diritti reali pignorati**, si è effettuato il controllo per la corrispondenza fra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutato per ciò che riguarda le unità immobiliari sopra meglio descritte.

In particolare, per quanto riguarda l'abitazione sita alla Strada Canale- Selva, Contrada Gordini, n. 95.

In ordine al **bene pignorato**, è stato già chiarito l'oggetto del pignoramento, avendo assunto come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento stesso. I dati assunti sono quelli già riportati. Non

sono stati considerati, come richiesto, quelli di altro tipo.
Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto ci soccorre l'utilizzo delle ortofoto, come reperite sul sito del Comune di Fasano, dello stralcio di PRG vigente e l'estratto mappale del NCEU, in sovrapposizione. **(7, 8 e 9, - All.ti 8, 9 e 10).**







La documentazione è allegata nell'ambito della relazione e separatamente fra gli altri allegati alla perizia.

Trattandosi di un solo bene pignorato si procederà con la formazione di un unico lotto di vendita.

Descrizione del lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno di una lottizzazione a ridosso della Strada provinciale 2 che collega la Selva di Fasano a Laureto e, quindi, nella zona collinare e verde del comune di Fasano, nella Contrada Gordini. La zona è caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale con ville uni o bifamigliari con terreni a verde e frutteti.

L'unità immobiliare pignorata è posta all'interno di un complesso di ville e in un fabbricato su due livelli e spazi pertinenziali pavimentati con aree a verde e per posti auto.

All'appartamento si accede per tramite di una scala in cemento armato ad una rampa scoperta ed un patio coperto superiormente. I muretti di recinzione, con ringhiera in ferro superiormente, sono rivestiti in pietra calcarea, come la parte inferiore dei prospetti del fabbricato. La pavimentazione è in pietra calcarea ed in ceramica. All'interno si sviluppa attraverso un primo ambiente con soggiorno e cucina comunicanti e due camere da letto ed un bagno, divisi da un ridotto disimpegno centrale. Il fabbricato è realizzato con murature portanti in doppio paramento con blocchetti di cemento e conci in tufo. I solai di copertura sono del tipo latero-cementizio, con divisioni interne in murature

in tufelle. I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno, gli stipiti delle finestre e delle porte-finestre sono rivestiti in marmo. I serramenti interni sono in legno, quelli esterni con persiane in anticorodal. Le pareti sia interne che esterne sono del tipo ad intonaco civile liscio a tre strati. Gli impianti elettrici sono a norma, ma non sono state reperite le relative dichiarazioni e certificazioni di conformità.

Gli impianti fognanti sono dotati di depurazione biologica con vasche ubicate a valle del lotto. L'approvvigionamento idrico è assicurato mediante allacciamento alla rete dell'E.A.A.P.

La descrizione dello stato dei luoghi è stata resa attraverso una idonea documentazione fotografica, per rendere agevole la comprensione della descrizione fornita, inserita tra gli allegati alla relazione in formato UNI A4, con formato file pdf, con le foto numerate rappresentative dell'immobile, con appositi punti di ripresa negli elaborati grafici.

Al riguardo si rappresenta il lotto di vendita, con i relativi elaborati grafici di inquadramento territoriale-urbanistico e catastale connessi allo specifico ambito urbano, con l'individuazione del bene oggetto di pignoramento e consistenti nella planimetria aerofotogrammetrica, nella stessa con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e nello stralcio catastale. L'ulteriore tavola è rappresentativa della pianta del rilievo metrico - architettonico espletato. Di seguito una documentazione fotografica riferita allo stato dei luoghi (**foto da 1 a 11, All. 11**).

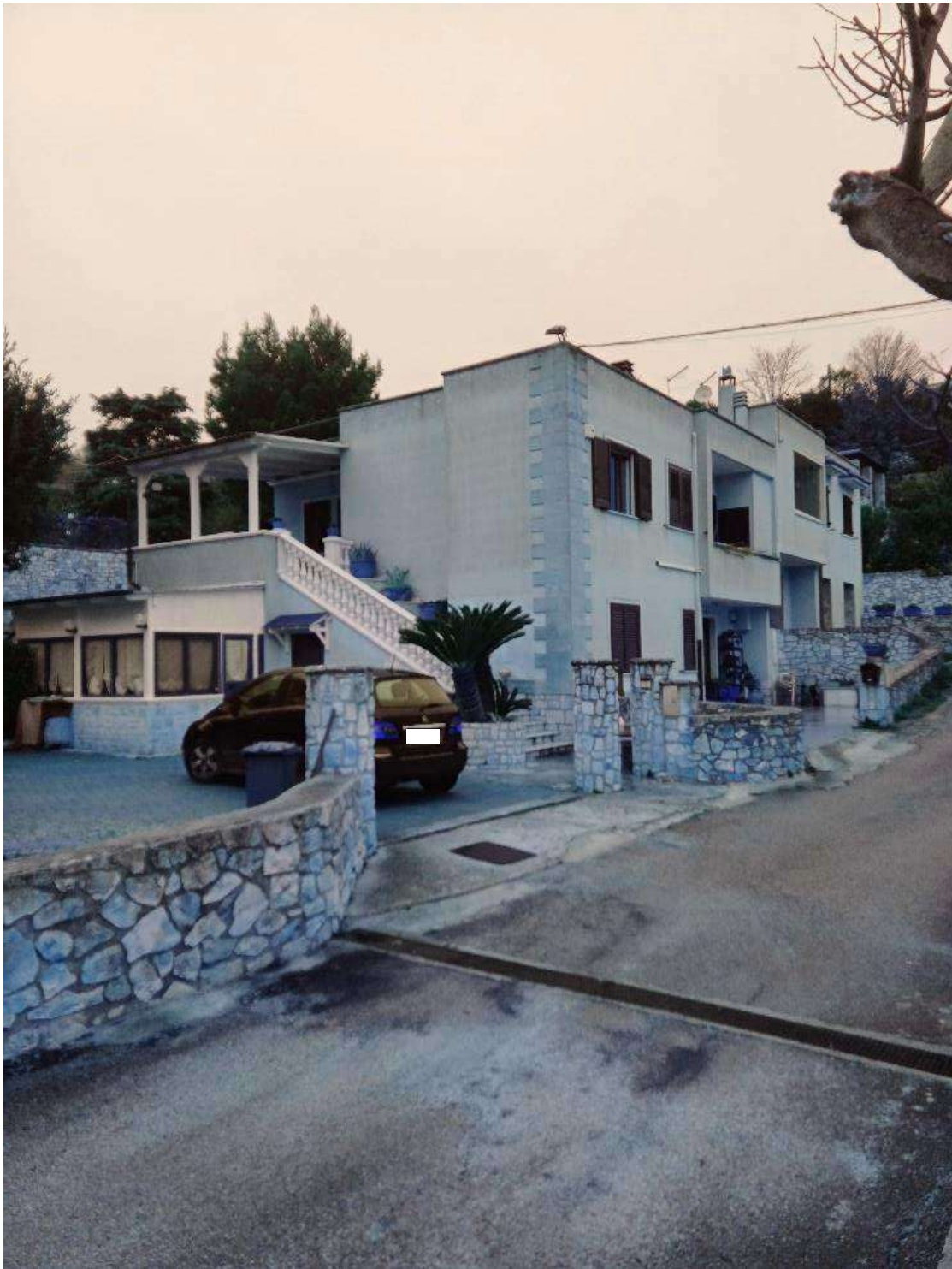


Foto n. 1

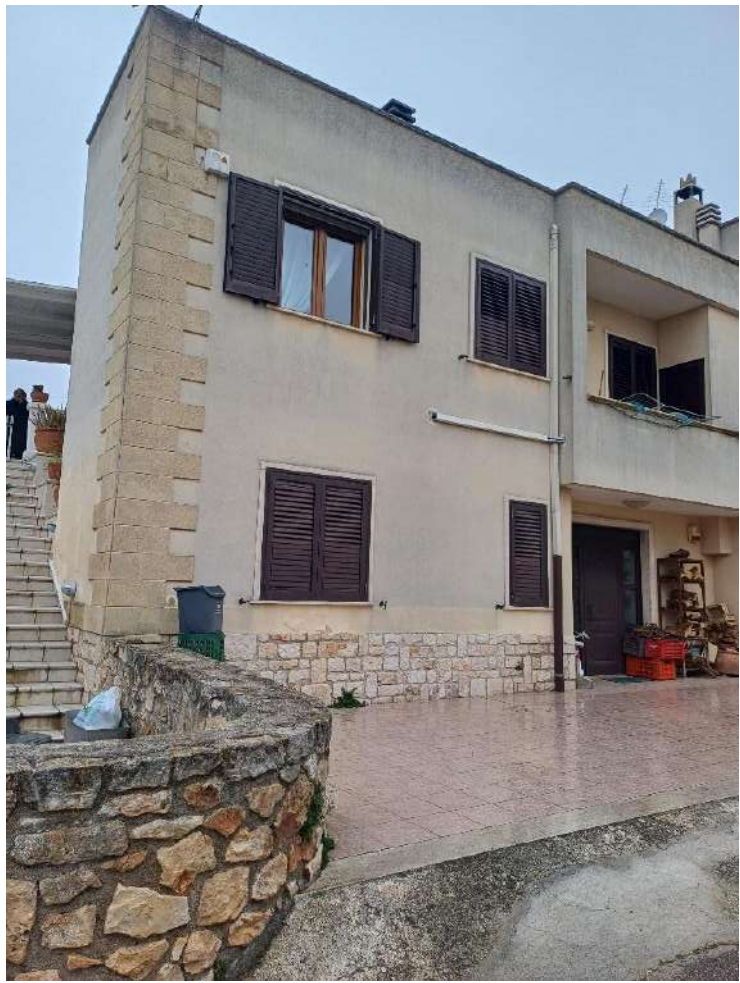


Foto nn. 2 - 3





Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10 11



Nell'elaborato grafico si riportano per ciascun ambiente le quote, la superficie utile e le altezze; oltre ai dati metrici generali dell'immobile, ovvero la superficie lorda totale, la superficie totale utile e le superfici dei vani accessori.

Identificazione catastale del bene pignorato.

Come detto precedentemente, è' stato acquisito **estratto catastale anche storico** per il bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente e depositata tra gli allegati alla relazione.

Con riferimento alla **rispondenza** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, nella planimetria in atti la consistenza non corrisponde con l'attuale stato dei luoghi.

Durante il sopralluogo infatti è stata accertata la presenza di un vano costruito interamente in muratura e legno e sul cortile antistante il fabbricato, a ridosso dello stesso e del corpo scala esterno scoperto. Tutti i diversi passaggi catastali sono riportati all'interno della visura catastale allegata in relazione.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – piena proprietà per il debitore esecutato _____ di **unità immobiliare** ubicata in Fasano, Contrada Gordini, Strada Canale- Selva n. 95, piano primo, composto da n. 3 vani, oltre ad un bagno ed una cucina, un patio di accesso all'appartamento e il cortile al piano terreno affacciantesi su una strada privata. Confina con altri sub della stessa particella a nord con altre proprietà a sud e ad ovest, ad est con una strada privata del complesso edilizio.

PREZZO BASE € 116.500,00;

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Si è, quindi, proceduto alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà, da cui si è compreso che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Il bene è pervenuto al sig. _____

_____ (10 – All. 12).

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dal punto di vista della verifica della regolarità del bene, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si riporta più dettagliatamente quanto di seguito relativamente al compendio oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente si è accertata la presenza di una concessione edilizia (la n. 367/1988, con pratica edilizia n. 452/1988) rilasciata in data 16/06/1988 relativa alla costruzione del fabbricato ed una successiva autorizzazione edilizia relativa alla realizzazione di opere di finitura e sistemazione esterna: la n. 19 in data 17.01.2003.

Dalla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto approvato, con la concessione citata (**10a e b - All. 12**) si evidenzia una sostanziale **coincidenza**. L'unica differenza sta nel locale costruito successivamente nel cortile di proprietà del debitore esecutato, che, per tale motivo, si porterà in demolizione, ed un piccolo vano caldaia sul balcone. (**11- All. 13**).

Stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile.

In questa fase si precisa che l'immobile pignorato in Strada Canale Selva-Contrada Gordini n. 95, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal sig. _____ e dalla sua coniuge. Gli stessi hanno affermato di occupare l'abitazione in modo permanente con i figli _____

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si è, quindi, proceduto alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare si è:

- a) verificata l'assenza di trascrizioni di pignoramenti attivi diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e, quindi, di pendenze di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati. L'ispezione aveva riportato la presenza di ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutui.
- b) verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati e, quindi, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, oltre a quelli oggetto del presente procedimento. (**11- All. 13**).

La documentazione così acquisita è allegata alla relazione;

- non sussistono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- non sono state indicazioni in merito all'esistenza di un condominio e, quindi, di un **regolamento condominiale**;
- non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo e livello o uso civico.

Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non sono state fornite dal debitore esecutato **informazioni concernenti:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.
- 2) non è stata data notizia in merito ad eventuali spese straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 3) non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Valutazione del bene.

Di seguito si riporta la valutazione del bene costituente il lotto di vendita, indicando i criteri di stima utilizzati e la **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.**

Il mercato immobiliare di Fasano e delle zone circostanti, con particolare riguardo alla zona collinare ed a quella costiera è da tempo fortemente condizionato dalla richiesta/offerta di tipo ricettivo turistico, che ha interessato in modo sempre più consistente masserie, casali, complessi di trulli e ville. Come di norma, nella valutazione di un bene da porre in vendita si devono tenere in considerazione tutti quei parametri che in misura maggiore o minore concorrono alla costruzione dei valori stessi. Quelli generali quali l'ubicazione e la consistenza dell'immobile, la commerciabilità della zona, la conoscenza delle eventuali richiesta ed offerta di immobili analoghi, i collegamenti e la mobilità, la presenza di servizi, etc.

Quelli particolari e specifici quali la vetustà e la tipologia del fabbricato, la superficie, i lavori da eseguire, i servizi interni e gli impianti, l'accessibilità, le condizioni dell'appartamento e del fabbricato, i coefficienti di esposizione e di orientamento, etc.

Si è fatto, ovviamente, riferimento alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa basandosi sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed ai dati acquisiti attraverso il confronto con tecnici ed operatori del settore. E' stato interrogato il portale, consultando le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso, utilizzando sia la tradizionale ricerca testuale che la ricerca su mappa tramite il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, fruibile tramite tutti i browser che consentano una esposizione grafica full SVG (Scalable Vector Graphics) compliant (ad es. IE versione 6.x o superiori).

Per l'unità in oggetto ci si è riferiti al primo semestre (l'ultimo consultabile) del 2025, alla fascia suburbana di Selva di Fasano e Laureto, con il codice E10 di zona e microzona catastale n. 3. Le abitazioni che risultano prevalenti nella zona sono quelle di tipo con destinazione residenziale, con tipologia ad

abitazioni signorili ed a ville e villini. Nel primo caso il valore OMI può anche superare i 3.000,00 €/mq., ma la tipologia qui prevista è la seconda. Il range del valore di mercato va da un minimo di 1.050 €/mq ad un massimo di 1.300 €/mq, assumendo uno stato normale di conservazione.

I valori, comunque, vanno considerati quali indicatori di massima di potenziali valori attesi di vendita che, data la divisione cartografica, si possono caratterizzare per disomogeneità e differenze fra massimo e minimo e che fanno riferimento ad immobili venduti nell'ultimo periodo nella medesima divisione cartografica.

Contestualmente si è cercato di operare un confronto attraverso il riferimento ad atti di compravendita, alla data degli stessi e alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti, alla conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per immobili analoghi.

La valutazione a mezzo di stima diretta comparativa si basa sempre su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con una consultazione delle schede e della banca dati della stessa, relativamente ad un arco temporale relativo al primo semestre del 2025. Come noto, il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni. Questa verifica non ha dato alcun esito, poiché l'indirizzo del compendio pignorato non risulta rintracciabile.

Si è, infine, operata una verifica di immobili analoghi posti in vendita da alcune agenzie immobiliari, consultando alcuni siti principali. Da questa analisi sono emersi valori molto distanti fra di loro e, pertanto, si sono esclusi ovviamente gli immobili di maggiore superficie, dotati di piscina o maggiori attrattività, per favorire quelli più analoghi. Si è, infine, contattato direttamente operatori del settore, impegnati in compravendita nella zona in oggetto, sulla base delle cui informazioni si è pervenuti ad una valutazione del bene pari a **€/mq. 1.300,00**.

Per quanto sopra rappresentato ed accertato in fase di sopralluogo vanno detratti costi per la demolizione del vano non regolare e, comunque, data la tipologia di costruzione e dei materiali di utilizzo, facilmente removibile all'esterno del cortile e rappresentato qui sia per rilievo che per documentazione fotografica.

Questi adempimenti vengono di seguito così individuati:

- demolizione opere abusive e ripristino stato dei luoghi. Il riferimento è alla voce 01.E02.003 del prezzario Regione Puglia, come aggiornato nel 2025, riferito alla demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo,.....pietrame,, effettuata con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta, cernita dei materiali, accatastamento,...., e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno. Al

mc. € 29,41; € **1.012,00**.

- voce teloni impermeabili in cotone trattato occhiellati per protezione dalle piogge, compresi ancoraggi del materiale...ed ogni altro onere e magistero per fornire l'opera a regola d'arte. Al mq. 13,32; € **253,00**.
- Voce E01 061.001. Trasporto con qualunque mezzo a discarica di materiale di risulta di qualunque natura esente da amianto fino ad una distanza di km. 15, compreso il carico e scarico, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica. Al mc. € 19,00; € **654,00**.
- Voce 01.E01.065. Noleggio container per accumulo di materiale edile nel cantiere, proveniente da demolizioni, comprese la consegna ed il ritiro. Al giorno mc/g. € 13,92; € **480,00**.
- Voce 01.E01.067.009. Conferimento a sito e a discarica autorizzata di materiale proveniente dalle demolizioni, previa caratterizzazione, con certificazione da formulario da identificazione rifiuti, compilato in ogni sua parte che sarà con segnato per la contabilizzazione. Al q. 3,22; € **200,00**.
- Sgombero di materiali, attrezzature ed arredi di vario genere, compresi smontaggio e trasporto in altra area. A corpo € **500,00**.
- Oneri per distacco di impianti elettrici. A corpo € **500,00**.
- pratiche edilizie e spese tecniche ed oneri connessi e propedeutici € **1.500,00**.
- **Oneri e costi complessivi € 5.100,00**.

Nella determinazione del valore venale del bene si procede al calcolo delle superfici per l'immobile, con indicazione della superficie commerciale (ai sensi dell'Allegato C, D.P.R. 138/1998), del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto ovviamente riferimento all'Agenzia del Territorio per ciò che riguarda i criteri generali relativamente alla superficie commerciale, alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti e delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e delle pertinenze esclusive accessorie a servizio della stessa.

Sulla scorta del valore venale determinato come sopra, si propone al Giudice dell'Esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, anche sulla scorta dei rilievi, delle analisi e delle criticità evidenziati e, nel caso specifico tali differenze possono concretizzarsi in queste circostanze:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali **diverse modalità fiscali** tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (**rivalutazione/svalutazione**), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante **rilanci in sede di gara**.

Per il lotto posto in vendita abbiamo:

Vani principali e accessori diretti:	Mq 92,0	Mq 92,0
Pertinenze di ornamento:	Mq 6,57+ 9,2 + 2,31	Mq
Pertinenze di servizio:	Mq	Mq
Totale pertinenze:	Mq	Mq 18,08
Totale immobile:	Mq	Mq 110,08

Da cui deriva:

mq. 110,08 X €/mq. 1.300,00 = € 143.104,00, che si arrotonda a € 143.100,00 e a cui si applica una riduzione prudenziale del 15% come sopra specificato, per cui il prezzo di base è:

€ 121.635,00, che si arrotonda a € 121.600,00 e, con la detrazione delle somme e delle spese tecniche per regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia, si giunge a € **116.500,00**.

Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe.

Sono stati richiesti ed acquisiti presso i competenti uffici comunali i **certificati di residenza** del debitore esecutato ed è stato accertato che il sig. _____ risiede con la coniuge e i due figli dal 16/07/2003 in Contrada Gordini- Strada Canale- Selva n. 95.

SEZIONE B: AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice autorizza l'esperto:

- a) ad accedere ad ogni documento presso i PP.UU. concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio Notarile se ancora in esercizio ed in caso diverso presso
- b) l'Archivio Notarile Distrettuale competente, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di

cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”;

nonché:

c) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

d) a richiedere al Comune competente il certificato di stato civile dell'esecutato e l'eventuale certificato di matrimonio.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto, ad integrazione delle prescrizioni contenute nelle DISPOSIZIONI GENERALI adottate dalla SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni e Fallimenti, pubblicate sul SITO INTERNET del TRIBUNALE che devono ritenersi obbligatorie e vincolanti ai fini dell'espletamento del presente incarico:

- 1) **fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;**
- 2) avvisi con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);
- 3) **ALLEGHI** alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 4) INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo posta o e-mail, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 5) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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 relazione notarile;
- 6) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
 - 7) **COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;**
 - 8) **rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.**
In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso;

Il giudice concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di **cause oggettive** che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – **prima della scadenza del termine** – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

SEZIONE D: COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

L'esperto – sotto la propria responsabilità – dichiara altresì:

1. di essere reperibile presso i **seguenti recapiti**:
 - a. Indirizzo studio:
 - b. Cellulare
 - c. Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)
 - d. Indirizzo Mail
2. di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni **della PEC** entro il termine di 30 giorni;

3. di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal giudice e delle DISPOSIZIONI GENERALI adottate dalla SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE DI BRINDISI e pubblicate sul sito del Tribunale, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati;
4. di essere consapevole del fatto che la relazione di stima persegue una **pluralità di funzioni** ed è, conseguentemente, indirizzata ad una pluralità di destinatari, atteso che:
 - a. in primo luogo, la relazione è destinata a fornire al **giudice dell'esecuzione** (nonché, in seconda battuta, al **professionista delegato delle operazioni di vendita**) le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita degli immobili pignorati (nonché per predisporre in maniera corretta e completa l'avviso di vendita);
 - b. in secondo luogo, la relazione è destinata a chiarire alle **parti della procedura** espropriativa (creditore pignorante; creditori intervenuti; soggetto/i esecutato/i) gli elementi sulla base dei quali il giudice dell'esecuzione assumerà le determinazioni sull'istanza di vendita (in particolare, quanto alla determinazione del prezzo), ragion per cui – sotto questo profilo – la relazione deve fornire in maniera chiara ed esauriente le informazioni che possano consentire alle parti di interloquire eventualmente con il giudice dell'esecuzione;
 - c. infine, la relazione è destinata altresì al pubblico dei **potenziali acquirenti**, nonché a coloro ai quali gli acquirenti eventualmente si rivolgano nel procedere all'acquisto (principalmente, istituti di credito nel caso di richiesta di finanziamento per l'acquisto), ragion per cui – sotto questo profilo – anche in considerazione della pubblicazione della perizia sui siti *internet* indicati dal giudice nell'ordinanza di autorizzazione della vendita, la relazione di stima costituisce il principale strumento d'informazione del pubblico interessato a procedere all'acquisto dell'immobile pignorato e deve fornire tutti gli elementi sulla base dei quali il pubblico potrà adottare in piena consapevolezza le proprie determinazioni.
 - d. L'esperto si obbliga pertanto a redigere la relazione con modalità tali da risultare **“appetibile”** per il pubblico dei potenziali acquirenti (nel senso cioè che la relazione deve facilitare, nei limiti del possibile, l'interesse del pubblico per l'immobile oggetto di vendita).
 - e. In particolare, l'esperto si obbliga a fornire tutte le informazioni relative al bene con modalità comprensibili per un pubblico di soggetti “non addetti ai lavori” quali il pubblico dei

potenziali acquirenti.

5. di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la **verifica della congruità del valore di stima** in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito
6. di impegnarsi a fornire assistenza e consulenza al custode giudiziario durante l'intero corso della procedura esecutiva con riferimento a problematiche relative alla manutenzione dell'immobile, la sicurezza, la valutazione dei canoni o qualsiasi altra esigenza di tipo tecnico possa insorgere durante l'espletamento delle sue funzioni di conservazione, gestione e liquidazione dell'immobile pignorato.

Il CTU / Stimatore

Arch. Maurizio Marinazzo

