

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI/FALLIMENTI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. **Antonio Ivan NATALI**

Procedura Esecutiva n° **52/2023**

* * *

RELAZIONE

* * *

PREMESSA

Con Ordinanza in data 14.11.2023 il Giudice dott. **Antonio Ivan NATALI** nominava lo scrivente arch. **Massimo ROMA** quale Esperto Estimatore nell'ambito del procedimento esecutivo in epigrafe e avendo il sottoscritto accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 07.12.2023 procedeva agli occorrenti accertamenti ed alla redazione della presente relazione corredata dello specifico software TRIBU' OFFICE.

* * *

VERIFICA EX ART. 567 c.p.c.

Risultano depositati agli atti le visure storiche catastali relative al compendio dei beni pignorati riportati al NCEU del Comune di Francavilla Fontana (BR) al foglio 73 particella 150 subalterni 3-8-9.

Risulta inoltre allegato a firma del Notaio Giannandrea CORRADO di Brindisi il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 05.06.2023.

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 20.12.2023 e sono proseguite nelle date 03.01.2024 – 08.01.2024, 26.02.2024 con sopralluoghi sul compendio dei beni, nonché accessi agli atti del Comune di Francavilla Fontana nelle date del 21.12.2023 - 03.01.2024 - 08.01.2024, e verbale audizione del rappresentante legale dell' [REDACTED] in data 17.04.2024, come risulta dall'allegata documentazione relativa ai verbali ed alle richieste di accesso agli atti al suddetto Comune (Allegato 1 – Verbali e istanze).

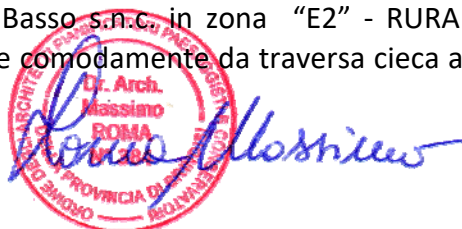
Durante le operazioni peritali è stata acquisita un'esauriente documentazione fotografica e si è proceduto al rilievo metrico di dettaglio dei beni restituendolo in formato C.A.D. per le successive richieste valutazioni.

* * *

1a.1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI

CAPANNONE INDUSTRIALE E NEGOZIO FACENTI PARTE DI UN FABBRICATO DESTINATO ANCHE AD ALTRI USI.

L'immobile è costituito da un capannone industriale e da un negozio, ubicati nel comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo di Noi di Basso s.n.c. in zona "E2" - RURALE con insediamenti produttivi e residenze connesse, accessibile comodamente da traversa cieca a fondo



asfaltato della Strada Provinciale n° 26 Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, alla progressiva chilometrica 8+900 circa (foto 1).

Gli immobili, adiacenti e tutti al piano terra, fanno parte di un fabbricato dove è ubicata su un parziale primo piano anche un'unità immobiliare ad uso residenziale non oggetto della presente procedura.

Si accede al complesso da ingresso comune dotato di passo carraio e pedonale con cancello in ferro scorrevole a comando elettrico, azionabile anche da remoto (foto 2-3).

Il complesso immobiliare sorge su di un lotto, recintato solo sui lati nord, sud ed ovest, che per la parte ineditata, sistemata con pavimentazione stradale parzialmente bituminosa e parzialmente cementizia, è destinato a transito, sosta ed uso comune (foto 6-11-12).

Il bene è articolato in varie zone, le principali intercomunicanti, ed ha raggiunto l'attuale consistenza per successivi ampliamenti che ne hanno scandito la partizione interna.

La zona è confinante con l'estrema periferia Nord di Francavilla Fontana, alla distanza di circa 2 Km, dove sono presenti tutti i servizi necessari: banche, uffici postali, uffici pubblici, ospedale, distributore di carburante, negozi di vario genere ed altro.

Al NCEU di Francavilla Fontana (BR) i suddetti beni sono riportati tutti al foglio 73, particella 150 con i seguenti subalterni: 3-8-9 comprendenti i diritti sul subalterno 7, Bene Comune Non Censibile, corrispondente alle aree esterne di pertinenza, come risulta *dall'atto di acquisto per Notaio Aldo Preite da Latiano (BR), Rep. n. 20.055 raccolta n. 10.437 registrato telematicamente al n. 526 in data 08.02.2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 09.02.2007 ai nn.3130/2129 e 3131/2130 (Allegato 2 – Titoli di provenienza)*. Nel predetto allegato sono riportati cronologicamente i passaggi di proprietà che interessano il compendio di beni oggetto della presente procedura.

Si fa presente che in porzione del subalterno 9, di fatto distaccata giacché delimitata da muratura e destinata a locale tecnico, è ubicata la centrale idrica con autoclave, di uso comune solo per i subalterni 8 e 10 (quest'ultimo non oggetto di procedura), in quanto i subalterni 3 e 9 non sono dotati di impianti idrici (foto 35-36).

Inoltre il subalterno 9 risulta di fatto suddiviso in 5 distinte porzioni, compresa la predetta destinata a locale tecnico, separate da muratura e parzialmente interconnesse, come indicato nella planimetria allegata (porzioni "B", "C", "D", Locale Tecnico e Zona in Costruzione).

Al NCT di Francavilla Fontana (BR) l'immobile è riportato al foglio 73, particella 150, come da allegato stralcio di mappa catastale (Allegato 3 – Documentazione catastale).

La particella 150 del NCT confina a Nord con la particella 301, dalla quale la separa la strada di accesso con asse lungo il confine comune; ad Est con la particella 178; a Sud con la particella 277; ad Ovest con le particelle 282 e 279, queste ultime nell'ordine da sud verso nord.

Al NCEU di Francavilla Fontana (BR) l'immobile è riportato al foglio 73, particella 150, con i subalterni 3,8,9, interessati dalla procedura, con il subalterno 7 di uso comune a tutti i subalterni.

Si fa presente l'esistenza di un cancello in angolo sud-ovest della particella 150 per un diretto collegamento con la limitrofa particella 282 (foto 14).

* * *

1a.2 - RILIEVI FOTOGRAFICI

Si allegano n° 48 foto documentative (Allegato 4 – Documentazione fotografica).

* * *



1a.3- RILIEVO METRICO

In allegato è riportato il grafico con piante, sezioni, prospetti del compendio di beni in oggetto, con rilievo metrico sopralluogo, restituito in formato vettoriale CAD e reso graficamente nel formato pdf (Allegato 5 – Rilievo grafico).

* * *

1b.1 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

→ Per i subalterni 3 (Deposito) e 8 (Locale Negozio) fu rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2296 del 21.02.2006 relativo all'istanza di sanatoria a nome di [REDACTED] 10680 del 30.04.1986 (Allegato 6/a), mentre per il subalterno 9 (Fabbricato in corso di costruzione) fu rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 741 del 02.05.2006 relativo all'istanza di sanatoria a nome di [REDACTED] 10997 del 31.03.1995 (Allegato 6/b), come rappresentato anche dalla planimetria redatta successivamente in data aprile 2006 da parte dell'ing. [REDACTED], riscontrata in occasione dell'accesso agli atti della cartella edilizia del 21.12.2023, ed inserita in entrambi i sopracitati allegati.

Rispetto alla situazione attuale, sulla base della planimetria reperita in atti, vi sono delle differenze per quanto riguarda soprattutto gli accessi dei capannoni e la partizione interna del negozio.

La sagoma esterna del complesso immobiliare è sostanzialmente uguale all'attuale.

Occorre tuttavia osservare che nella planimetria generale del lotto le due particelle 150, di sedime del complesso immobiliare, e la limitrofa particella 178 sono rappresentate unite senza l'indicazione della linea di confine.

→ Fu rilasciato dal Comune di Francavilla Fontana (BR) il Permesso di Costruire n°124 del 29.04.2008 relativo ai *“Lavori di variazione di distribuzione interna e modifica di prospetti in complesso immobiliare destinato ad attività commerciale e deposito ubicato in località Carlo Di Noi di Basso”* con istanza presentata in data 17.01.2008 da parte dell'[REDACTED], protocollo n° 1775, n° 15/08 di registro (Allegato 6/c).

Lo stato di fatto rappresentato nelle tavole progettuali è conforme a quanto riscontrato nel grafico allegato ai precedenti permessi di costruire rilasciati in sanatoria.

Nella tavola relativa allo stato di progetto, rispetto alla situazione attuale, vi sono difformità riguardanti la disposizione dei bagni, la presenza di un soppalco interno accessibile con scale, diversa partizione interna, mancanza del bancone e del piccolo ufficio del negozio, difformità dei prospetti relativamente al numero ed alla forma delle aperture.

Inoltre è bene osservare che negli elaborati progettuali la particella 150 di sedime del complesso immobiliare è rappresentata ancora unitamente alla limitrofa particella 178 mediante eliminazione della linea di confine.

Sulla base dell'atto di compravendita del 08.02.2007 per Notaio Aldo PREITE da Latiano risulta che la [REDACTED] acquistava dall'[REDACTED] il complesso immobiliare ubicato sulla particella 150, mentre [REDACTED] acquistava la quota del 50% della limitrofa particella 178.

→ In data 02.05.2011 fu presentata DIA a nome della [REDACTED] il protocollo n° 17365/11 per i lavori di *“Realizzazione di impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 15,04 KWp ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) in C.da Carlo Di Noi di Basso”* (Allegato 6/d).



Dall'esame della documentazione edilizia-urbanistica si evince che l'impianto fotovoltaico non è conforme per il n. 71 dei pannelli indicati a fronte dei 64 attuali, tuttavia a parità di potenza elettrica di circa 15,04 KWp ed anche la disposizione dei pannelli è difforme da quella attuale in quanto negli elaborati progettuali sono posizionati sulla porzione centrale del capannone mentre l'attuale disposizione interessa solo la fascia lato sud della copertura dei capannoni.

Tuttavia nella pratica espletata presso il GSE il numero e la posizione dei pannelli corrispondono agli attuali.

→ Fu rilasciato dal Comune di Francavilla Fontana (BR) il Permesso di Costruire n° 262 del 07.10.2011 relativo al *"Progetto di variante in corso d'opera al progetto di distribuzione interna e modifica di prospetti, al complesso immobiliare destinato ad attività commerciale e deposito, sito in Contrada Carlo Di Noi di Basso, in agro di Francavilla Fontana"* con istanza presentata in data 07.06.2011 a nome della [REDACTED] protocollo n° 22470, pratica edilizia n° 177/2011 (Allegato 6/e), pratica che riguardava esclusivamente la particella 150 di sedime del complesso immobiliare.

Comunque, a seguito dell'accesso agli atti, è stata riscontrata la raccomandata protocollo 33531/2015 del 16.10.2015 che attestava che la pratica 177 del 2011 intestata alla ditta [REDACTED] risultava smarrita giusta denuncia di smarrimento prot. 31745 del 5/10/2015.

Inoltre agli atti del Comune di Francavilla Fontana risulta una nota protocollo 9862/2012 del 21.03.2012 relativa allo smarrimento della pratica edilizia SCIA protocollo 7677/2012 del 05.03.2012, avente per oggetto: *"Modifiche delle tramezzature a piano terra e cambio della destinazione d'uso, senza opere, a piano primo, all'immobile sito in Francavilla Fontana alla contrada Carlo di Noi di Basso"*.

Nonostante ciò in sede di consultazione degli atti comunali la predetta SCIA è risultata esistente (Allegato 6/f) e costituita da relazione illustrativa e grafico correlato, con richiamo delle precedenti autorizzazioni: Permesso di Costruire n° 124 del 29.04.2008 (Allegato 6/c) e modifiche autorizzate con Permesso di Costruire n° 262 del 7.10.2011 (Allegato 6/e).

Rispetto alla situazione verificata nel corso dei sopralluoghi le difformità riscontrate risultano essenzialmente relative alla diversa distribuzione interna ed ai prospetti per diversa forma e numero degli infissi esterni.

Inoltre sussiste la difformità urbanistico-edilizia per insufficiente distacco dai confini est ed ovest.

A riguardo occorre osservare che nel progetto approvato con Permesso di Costruire n° 124/2008 le particelle limitrofe 150 e 178 sono rappresentate unite senza l'indicazione della linea di confine comune.

Il progetto è stato presentato dalla [REDACTED] nella persona dell'Amministratore [REDACTED] e che la particella 178 apparteneva allo stesso soggetto giuridico [REDACTED] per la quota pari al 50% al momento della presentazione del progetto e continua ad appartenere all'attualità (Allegato 3 – Documentazione catastale).

In ogni caso si fa presente che il confine ad est con la particella 178 è ubicato parallelamente al fronte est del fabbricato alla distanza di circa 2,50 metri inferiore alla distanza di rispetto di 10 metri.

Il confine ad ovest corre obliquamente rispetto al fronte del fabbricato, con distanza di circa 7,25 metri in angolo sud-ovest e di circa 3,50 metri in angolo nord-ovest, inferiori entrambe alla distanza di rispetto di 10 metri.



Anche per tale confine esiste per le particelle 282 e 279 la situazione evidenziata per la particella 178, con quota di proprietà del sig. [REDACTED] per entrambe pari a 1/4.

* * *

1b.2 – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Il Certificato di Agibilità n. 15 è stato rilasciato il 31.01.2012 con Protocollo 49071/2011, con menzione della Dichiarazione di Conformità alle autorizzazioni rilasciate da parte dell'Ing. [REDACTED] in data 25.11.2011, con menzione del Certificato di Idoneità statica delle opere rilasciato dall'ing. [REDACTED] in data 25.11.2011, con menzione dell'autorizzazione igienico-sanitaria rilasciata per lo scarico in vasca tipo fossa Imhoff delle acque reflue n° 15481/2 E 6-3-0 dell' 8.01.2012 rilasciata dall'Ufficio Ecologia ed Ambiente, e per il fabbricato composto da piano terra, ammezzato e primo piano destinato in parte a deposito ed attività commerciale il piano terra a deposito il piano ammezzato mentre il piano primo ad abitazione ed ufficio (Allegato 7 – Certificato di Agibilità).

Si fa presente che allo stato attuale il piano ammezzato non è esistente.

* * *

1b.3 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Negli atti del Comune di Francavilla è stato reperito un certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 06.02.2011 per le particelle 150-178 del foglio di mappa 73 del Comune di Francavilla Fontana (BR), nel quale la zona urbanistica viene qualificata come ZONA "E2" - RURALE.

Si è proceduto all'aggiornamento di tale certificato, limitatamente alla particella 150 oggetto del procedimento, con conferma puntuale di quanto già indicato nel predetto certificato ormai scaduto (Allegato 8 – Certificato Destinazione Urbanistica).

* * *

1.c – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

La difformità urbanistica relativa alla distanza di rispetto di 10,00 metri dal confine non rende possibile richiedere la sanatoria mediante ricorso agli articoli 36-37 del DPR 380/2001 in quanto non ricorre la doppia conformità necessaria sia all'epoca dell'abuso sia alla data odierna.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Francavilla Fontana (BR) è stata accertata l'insussistenza di pratiche di condono edilizio in corso.

Per quanto riguarda la possibilità di accedere al condono edilizio in virtù dell'art. 40, sesto comma, della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 8 giugno 2001 n° 380, si fa presente la sussistenza del diritto di terzi proprietari dei fondi limitrofi che potrebbero richiedere il rispetto, sia pure tardivo, delle distanze legali dal confine con conseguente richiesta di rimozione delle opere a minore distanza.

La quantificazione in € 7.000 per la sanatoria edilizia è stata in dettaglio effettuata nell'ultimo capitolo della presente perizia.

Tuttavia occorre considerare che nel progetto approvato con Permesso di Costruire n° 124/2008 le particelle limitrofe 150 e 178 sono rappresentate unite senza l'indicazione della linea di confine comune, che il progetto è stato presentato dalla [REDACTED] alla persona dell'Amministratore Unico sig. [REDACTED] e che la particella 178 appartiene allo stesso soggetto giuridico [REDACTED] per la quota pari al 50% anche al momento della presentazione del progetto.

Analoga situazione per la linea di confine ad ovest.



* * *

1d.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili nello stato attuale corrispondono ai dati di individuazione e classificazione catastale, tuttavia vi sono le seguenti osservazioni:

Per il deposito subalterno 3 la pianta presenta difformità relative all'indicazione degli accessi ed alla mancanza della parete divisoria a sud, e non viene indicato l'accesso esistente di fatto con l'attuale subalterno 9.

Inoltre manca l'indicazione dei pilastri intermedi inseriti successivamente alla prima edificazione per cautelativa riduzione delle sollecitazioni delle travi di maggiore luce.

Manca infine l'indicazione del collegamento attualmente esistente con il subalterno 8 in corrispondenza dell'angolo nord-ovest.

Per il locale commerciale subalterno 8 le difformità in pianta sono significative in quanto rispetto all'attuale planimetria catastale vi sono le seguenti difformità:

- nella zona indicata nella planimetria catastale come ufficio sono attualmente ubicati i servizi igienici e le zone antibagno adibite a spogliatoio;
 - la zona deposito e servizi igienici è stata trasformata nella zona ufficio/deposito, senza partizione interna e con l'inserimento di un pilastro in posizione centrale;
 - inoltre sono stati variati il numero e le dimensioni delle finestre e delle porte di ingresso di tutti i locali rappresentati, con eliminazioni e nuovi inserimenti;
 - risulta variata anche la posizione delle porte interne di accesso alla zona principale dell'immobile.
- Le indicazioni catastali di perizia ed agli atti della procedura relativi al NCEU – Comune di Francavilla Fontana (BR) - FG. 73 P.Ila 150 sub nn. 3-8-9 (u.i.u.) e sub. 7 (BCNC) corrispondono ai dati catastali in atti. Vi sono difformità per quanto riguarda la distribuzione interna e la necessità di aggiornamento delle categorie e dei subalterni.

Pertanto si renderà necessario l'aggiornamento delle relative planimetrie catastali, in modo da conformare l'assetto attuale con le suddette certificazioni.

Per quanto riguarda il subalterno 9 l'attuale destinazione catastale F/3 (fabbricato in corso di costruzione) non richiede la presentazione di planimetria, tuttavia occorre considerare che al momento la costruzione del subalterno 9 è sostanzialmente ultimata in quanto mancano solo gli infissi esterni della porzione sul lato est ed inoltre la restante porzione è stata suddivisa con murature in 4 parti comunicanti parzialmente tra di esse e parzialmente con il subalterno 3.

* * *

2a. - ELENCO E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO composto da:

1 – **Locale Negozio**, ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, su traversa a fondo cieco della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, senza numero civico, al Piano Terra del lato Nord del fabbricato nel quale il bene è inserito. Si accede da cancello d'ingresso comune e con ingresso indipendente dal piazzale di pertinenza di uso comune subalterno 7, confina a nord, ad est e ad ovest con detto piazzale comune, a sud coi subalterni 3 e 9, parzialmente sottostante al subalterno 10. Al NCEU di Francavilla Fontana (BR) al foglio 73, particella 150, **subalterno 8**, Categoria C/1, Classe 3[^], Consistenza 233 mq, superficie catastale 241 mq, Rendita Euro 3.333,27.



2 – **Locale Deposito (A)**, ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, su traversa a fondo cieco della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, senza numero civico, al Piano Terra al centro del fabbricato nel quale il bene è inserito. Si accede da cancello d'ingresso comune e piazzale di pertinenza di uso comune subalterno 7, con ingresso attraverso sia dal subalterno 8 sia dal subalterno 9, confina a nord col subalterno 8, mentre ad est, a sud e ad ovest con il subalterno 9. Al NCEU di Francavilla Fontana (BR) al foglio 73, particella 150, **subalterno 3**, Categoria C/2, Classe 2^a, Consistenza 275 mq, superficie catastale 289 mq, Rendita Euro 1.036,79.

3 – **Locale Deposito (B)**, porzione del subalterno 9, ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, su traversa a fondo cieco della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, senza numero civico, al piano terra del lato sud del fabbricato nel quale il bene è inserito. Si accede da cancello d'ingresso con ingresso indipendente dal piazzale di pertinenza di uso comune subalterno 7, confina a nord col subalterno 3, ad est con altra porzione del subalterno 9, a sud col piazzale comune subalterno 7 e ad ovest con altra porzione del subalterno 9. Al NCEU di Francavilla Fontana (BR), ancora nell'interrezza, al foglio 73, particella 150, **subalterno 9**, ancora in Categoria F/3, senza rendita, da aggiornare con frazionamento e nuovo classamento.

4 – **Locale in costruzione**, porzione del subalterno 9, ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, su traversa a fondo cieco della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, senza numero civico, al piano terra del lato est del fabbricato nel quale il bene è inserito. Si accede da cancello d'ingresso comune, con ingresso indipendente dal piazzale, confina a nord, ad est, a sud col piazzale comune subalterno 7 e ad ovest con il subalterno 3 ed altra porzione (B) del subalterno 9. Al NCEU di Francavilla Fontana (BR) al foglio 73, particella 150, **subalterno 9**, Categoria F/3, senza rendita.

5 – **Locale Deposito (C)**, porzione del subalterno 9, ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, su traversa a fondo cieco della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, senza numero civico, al piano terra in angolo sud-ovest del fabbricato nel quale il bene è inserito. Si accede da cancello d'ingresso comune, con ingresso indipendente dal piazzale di uso comune subalterno 7, attualmente confina a nord con altra porzione dello stesso subalterno 9 destinata a deposito (D), ad est con altra porzione del subalterno 9 (B), a sud col piazzale comune subalterno 7 e ad ovest con porzione di piazzale comune delimitata da chiusura a serranda. Al NCEU di Francavilla Fontana (BR), ancora nell'interrezza, al foglio 73, particella 150, **subalterno 9**, ancora in Categoria F/3, senza rendita, da aggiornare con frazionamento e nuovo classamento.

6 – **Locale Deposito (D)**, frazione del subalterno 9, ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, su traversa a fondo cieco della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, senza numero civico, al piano terra del lato ovest del fabbricato nel quale il bene è inserito. Si accede da cancello d'ingresso comune, con ingresso attraverso il subalterno 3, attualmente confina a nord con altra porzione dello stesso subalterno 9 destinata a locale tecnico 8, ad est col subalterno 3, a sud con altra porzione del subalterno 9 (C) e ad ovest con porzione di piazzale comune delimitata da chiusura a serranda. Al NCEU di Francavilla Fontana (BR), ancora nell'interrezza, al foglio 73, particella 150, **subalterno 9**, ancora in Categoria F/3, senza rendita, da aggiornare con frazionamento e nuovo classamento.



7 – **Locale Tecnico**, frazione del subalterno 9, ubicato nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, su traversa a fondo cieco della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, senza numero civico, al piano terra del lato ovest del fabbricato nel quale il bene è inserito. Si accede da cancello d'ingresso comune e, data l'interclusione, dal subalterno 3. Confina a nord col subalterno 8 a est col subalterno 3, a sud con altra porzione del subalterno 9 (D) e ad ovest con porzione del piazzale comune delimitato da chiusura a serranda dello stesso complesso. Al NCEU di Francavilla Fontana (BR), ancora nell'interezza, al foglio 73, particella 150, **subalterno 9**, ancora in Categoria F/3, da aggiornare con frazionamento e nuovo classamento.

8 – **Impianto Fotovoltaico**, composto da n. 64 pannelli solari fotovoltaici di potenza complessiva di 15,04 KWp posizionati sulla fascia lato sud della copertura del complesso dei capannoni, da n° 2 inverter e relativi quadri elettrici ubicati nella zona tecnica del subalterno 8, funzionante, collegato alla rete pubblica, in produzione accertata fino alla data del novembre 2023. Impianto da inserire nel nuovo assetto catastale.

* * *

2b. – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il compendio di beni è composto sostanzialmente da tre zone, individuabili attraverso l'attuale destinazione d'uso.

ZONA NEGOZIO – (sub 8)

La porzione lato Nord, è la più vicina all'ingresso, è stata utilizzata per la vendita di prodotti edili, con annessa zona deposito/archivio, con relativi servizi igienici, uomini e donne, dotati entrambi di antibagno/spogliatoio, con zona destinata ad impianti elettrici antistante il disimpegno innanzi ai servizi igienici, di superficie lorda complessiva di 309 mq, superficie netta di 272 mq ed altezza netta interna pari a 2,75 metri. Al di sopra di tale porzione è presente parzialmente un immobile con destinazione residenziale non oggetto dell'esecuzione e parzialmente il terrazzo di copertura.

La struttura portante è in calcestruzzo armato ordinario, con solai del tipo piano e murature esterne e di tramezzo in tufo e/o blocchetti in CLS pressovibrato, con rivestimento in tufo a faccia a vista per le facciate nord ed est, mentre con intonaco tinteggiato per la facciata ad ovest.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetri, protetti sul lato esterno da cancelli e grate in ferro lavorato (foto 9-15).

Le rifiniture interne sono di tipo corrente, con intonaci trattati con tinteggiatura, pavimento in cemento del tipo industriale, zona servizi igienici e spogliatoi rifinita con rivestimento in ceramica per pavimenti e pareti, con porte interne in legno di tipo tamburato impellicciate, mancanti per due servizi igienici (foto 15-16-17-18-19), carente di manutenzione.

L'impianto elettrico è di tipo in vista con canaline in PVC a sezione circolare e cassette di derivazione, prese e punti luce in vista, con plafoniere al neon per l'illuminazione.

L'impianto idrico dei servizi igienici è di tipo tradizionale, i reflui dell'intero complesso sono convogliati in fossa di raccolta ubicata sul lato ovest del fabbricato, ad insufficiente distanza dal confine.

In ciascuno dei due maggiori vani al piano terra sono stati inseriti in posizione centrale dei pilastri intermedi a sezione circolare e rettangolare, per rinforzare le travi di maggiore luce.



Lo stato manutentivo è sostanzialmente buono, con l'eccezione della zona servizi igienici, che risente dell'assenza di uso e manutenzione da lungo tempo, oltre che di una limitata infiltrazione alla base della vetrata lato nord della zona vendita (foto 15).

ZONA DEPOSITO CENTRALE INTERCLUSA – (A – sub 3)

Occupava la parte centrale, è utilizzata come deposito, di superficie lorda complessiva di 286 mq, di superficie netta 278 mq ed altezza netta interna pari a 4,00 metri.

La struttura portante è in calcestruzzo ordinario per fondazioni, pilastri e travi, con copertura con solaio di tipo piano in latero-cemento, con inserimento di pilastri in calcestruzzo a sezione circolare in posizione intermedia delle pilastrate per rinforzo delle luci maggiori (foto 25-26-27-28).

Infatti il capannone aveva precedentemente subito gli effetti di un incendio con sfondellamento delle pignatte ed il probabile indebolimento dei travetti.

Pertanto l'attuale controsoffittatura a quadrotti, con 15 plafoniere, è stata posizionata in alternativa al ripristino dell'intradosso del solaio, assegnando un adeguato grado di finitura al succielo (foto 24).

Le murature di confine sono in tufo e/o blocchetti di cemento.

L'altezza interna attuale è pari a 4,00 metri, a fronte dell'originaria di circa 4,30 metri.

La pavimentazione del tipo industriale in cemento, gli intonaci del tipo civile con tinteggiatura.

L'impianto elettrico è esistente e funzionante con corpi illuminanti inseriti nel controsoffitto.

Lo stato di manutenzione è ordinario, a parte la già evidenziata carenza di rifinitura dell'intradosso del solaio.

ZONA IN CATEGORIA F/3 – IMMOBILI IN COSTRUZIONE (sub 9)

L'immobile è attualmente costituito da locali parzialmente finiti e da un locale ancora in fase di completamento, costituenti nell'insieme l'attuale subalterno 9, ed eventualmente da frazionare in considerazione dello stato attualmente riscontrato.

Le singole porzioni, nel seguito dettagliatamente descritte, risultano: locale deposito nella parte centrale a sud; locale in costruzione nella zona laterale ad est; locale deposito nell'angolo sud-ovest; locale deposito in corrispondenza del lato ovest; locale tecnico lato ovest confinante con i servizi del subalterno 8.

PORZIONE CENTRALE SUL FRONTE SUD - (B)

Si tratta della porzione centrale lungo il fronte sud, di più recente edificazione, di superficie lorda di 138 mq e superficie netta di 132 mq e con altezza netta interna pari a 5,10 metri.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai piani del tipo "predalle". Le murature divisorie a confine interne e la tompagnatura sono in muratura di tufo e/o blocchetti di cemento (foto 28).

Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione industriale in cemento ed intonaci del tipo civile liscio con tinteggiatura finale, mancanti all'intradosso del solaio dato il sufficiente grado di finitura assicurato dall'intradosso.



Il fronte esterno è rifinito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni con cornice a riquadro del portone di ingresso e zoccolatura, entrambe in carparo.

Il portone di ingresso è in metallo partito in quattro ante con sopraluce vetrato.

L'impianto elettrico è normalmente eseguito e completo, con canaline in PVC a vista e relative cassette a muro, con adeguato numero di punti luce.

Lo stato manutentivo è ordinario.

PORZIONE LATERALE AD EST - (in costruzione)

Si tratta della porzione laterale ad est del fabbricato, da considerare ancora in costruzione per l'assenza degli infissi esterni, in numero di 7 di uguali larghezza di 3,0 metri ed altezza di 3,60 metri, limitati al solo controtelaio metallico (foto 9-10).

Il deposito ha una superficie lorda di 167 mq, per una superficie netta di 150 mq, con altezza interna pari a 4,30 m per la porzione lato nord della lunghezza di 20,40 metri e pari a 5,10 metri per la residua porzione a sud della lunghezza di 9,70 metri.

La facciata esterna sui lati nord ed est è rivestita con una fodera di fette di tufo colorato, mentre sul lato sud con formazione di cornice in carparo lungo il perimetro dell'apertura chiusa (foto 9-10-11).

Le rifiniture interne presentano una pavimentazione cementizia del tipo industriale ed intonaci del tipo civile liscio tinteggiati.

E' presente solo l'impianto elettrico limitato alle predisposizioni con guaina corrugata sotto traccia e cassette a muro, senza infilaggio di cavi.

Lo stato manutentivo è complessivamente ordinario.

PORZIONE LATERALE AD OVEST - (C)

Si tratta della porzione in angolo sud-ovest, della zona laterale ad ovest, delimitata da altra porzione (D) del subalterno 9 da una muratura divisoria che ne ha eliminato il collegamento.

La superficie lorda è di 51 mq, quella netta di 45 mq, l'altezza interna è pari a 4,85 metri.

La struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato con solai del tipo piano in latero-cemento, protetti da massetto e guaina all'estradosso.

Le murature perimetrali e interne sono in tufo e/o blocchetti in CLS pressovibrato, con rifinitura con intonaco liscio tinteggiato sia per l'interno che per l'esterno.

La pavimentazione è del tipo industriale in cemento.

Il portone di ingresso è in metallo partito in tre ante con sopraluce unico in vetro.

L'impianto elettrico è ordinario, con sufficiente numero di corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è ordinario (foto 31-32).

PORZIONE LATERALE AD OVEST (D)

Si tratta della porzione centrale, laterale ad ovest, confinante con la porzione "C" precedentemente descritta e con altra porzione a nord destinata a locale tecnico.

La superficie lorda è di 109 mq, quella netta di 100 mq, l'altezza interna è pari a 4,50 metri.

La struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato con solai del tipo piano in latero-cemento, protetti da massetto e guaina all'estradosso.

Le murature perimetrali e interne sono in tufo e/o blocchetti in CLS pressovibrato, con rifinitura con intonaco liscio tinteggiato sia per l'interno che per l'esterno (foto 33-34).



La pavimentazione è del tipo industriale in cemento.
L'impianto elettrico è ordinario, con sufficiente numero di corpi illuminanti.
Lo stato di manutenzione è ordinario.

PORZIONE LOCALE TECNICO

A confine tra l'attuale subalterno 9 ed il subalterno 8 è presente un vano destinato a locale tecnico dove è posizionato l'impianto di autoclave a servizio sia del limitrofo subalterno 8 sia del subalterno 10 sovrastante, quest'ultimo con destinazione residenziale e non facente parte della procedura.

La struttura è simile a quella già descritta per la zona precedente ad ovest, la superficie lorda è di 14 mq, quella netta di circa 8 mq, con forma trapezia allungata e con la presenza di due nicchie laterali, di cui una sopraelevata rispetto al pavimento (foto 35-36).

Si accede mediante porta in ferro dall'angolo nord-ovest del subalterno 3.

Il locale è dotato di impianto elettrico per illuminazione e per il funzionamento dell'autoclave.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il capannone è dotato di impianto fotovoltaico della potenza di 15,04 Kwp, con 64 pannelli fotovoltaici realizzato con autorizzazione edilizia DIA protocollo 365/2011 del 05.05.2011 (Allegato 6/d).

Nel subalterno 8 sono installate le apparecchiature di gestione dell'impianto Fotovoltaico con contatore ENEL collegato alla rete elettrica, incluso il quadro elettrico generale del tipo industriale per l'alimentazione delle singole parti del capannone (foto 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48).

* * *

2.c – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili sono occupati dalla Società debitrice in quanto proprietaria.

2.d – VINCOLI E ONERI GRAVANTI

I beni oggetto della procedura sono di proprietà della [redacted]
[redacted] e su di essi gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale** numero 676 del 04.06.2014 a favore della [redacted] contro [redacted] per € 10.000,00 di cui € 5.000,00 per sorte capitale, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brindisi del 14.10.2013 - Grava su locale magazzino in Francavilla Fontana al foglio 73 particella 150 subalterno 3;
- **Ipoteca giudiziale** numero 2097 del 28.10.2016 - [redacted] contro [redacted] e [redacted], nonché contro [redacted], per altri beni per € 120.000,00 di cui € 93.476,19 per sorte capitale, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brindisi del 13.02.2014. Grava su locale magazzino in Francavilla Fontana, alla Contrada Carlo Di Noi di Basso, categoria C/2 di mq 275, al foglio 73, particella 150, subalterno 3; su locale negozio



in Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Carlo di Noi di Basso, di mq 233, categoria C/1, al foglio 73, particella 150, subalterno 8, e fabbricato in corso di costruzione in Francavilla Fontana (BR) alla contrada Carlo Di Noi di Basso, categoria F/3 al foglio 73, particella 150, subalterno 9, ed altri beni;

- **Pignoramento immobiliare** numero 7644 del 17.05.2023 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] - Notifica Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Brindisi del 27.04.2023 per il credito di € 156.970,05, oltre interessi e spese. Grava sui beni descritti in premessa.

2d.1- Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

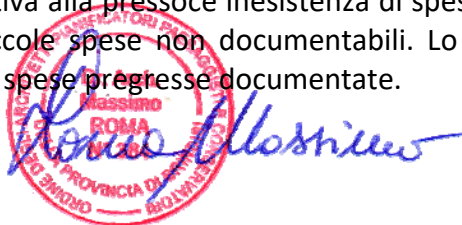
- Non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra elencate;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- Non vi sono convezioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Vi sono difformità Urbanistico-Edilizie relative alla diversa distribuzione interna degli immobili, al numero e la forma degli infissi sui prospetti e al mancato rispetto della distanza dai confini per i subalterni 8 e 9;
- Vi sono difformità catastali che devono essere sanate e che necessitano di preventiva e/o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali;
- Le difformità edilizie potranno essere sanate per quanto riguarda la diversa distribuzione interna e le varianti di prospetto per la diversa posizione e dimensione degli infissi, mentre per quanto riguarda l'irregolare distanza dal confine di parti di fabbrica, per quanto sanabile con la presentazione di pratica di condono presso il Comune nel termine sancito dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, presenta tuttavia l'incognita dell'eventuale esercizio del diritto di riduzione delle distanze da parte dei terzi confinanti.

2d.2 - Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Saranno estinti a seguito della vendita, nell'ordine per legge, le trascrizioni pregiudizievoli e il pignoramento di che al precedente punto 2.d1 di perizia.

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

- Nel verbale di audizione facente parte dell'allegato 2 vi è la dichiarazione da parte del rappresentante legale della [REDACTED] relativa alla pressocé inesistenza di spese fisse di gestione e/o di manutenzione, salvo per piccole spese non documentabili. Lo stesso rappresentante legale ha riferito che non vi sono spese pregresse documentate.



- Il rappresentante legale della [REDACTED] ha inoltre dichiarato nello stesso verbale di audizione che negli immobili oggetto di procedura esecutiva la Società [REDACTED] non svolge attualmente alcuna attività.
- Nello stesso verbale viene dichiarato che non esiste un regolamento per la gestione dei beni in comproprietà sul lotto particella 150. Inoltre che non vi è allacciamento alla rete pubblica di acquedotto, mentre esiste una cisterna in comune a servizio delle unità immobiliari tutte e l'impianto di autoclave è a servizio del solo appartamento al primo piano. In futuro per l'erogazione idrica al piano terra sarà necessario installare altrao impianto autoclave. Il servizio elettrico pubblico non serve più gli immobili al piano terra perchè è stato chiesto il distacco. L'appartamento soprastante al primo piano ha un contatore elettrico indipendente. Per smaltire i liquami si utilizza la fossa di raccolta comune ubicata sul retro del capannone in prossimità del confine ad ovest. La ripartizione delle spese di gestione e manutenzione dell'impianto fognario vengono ripartite bonariamente, a mezzo di ditte specializzate in regola con gli adempimenmti di legge. L'impianto fotovoltaicoè collegato al contatore ENEL attualmente non funzionante in quanto si è proceduto alla disdetta dell'utenza elettrica.
- L'impianto fotovoltaico non è più in produzione a partire dal mese di novembre 2023 ed il rappresentante legale della [REDACTED] ha dichiarato che non ne era a conoscenza e che non conosce le motivazioni.
- Nel precedente ventennio a far tempo dal 17.05.2003 al 17.05.2023, i beni in oggetto sono pervenuti in proprietà della [REDACTED]", in base ai seguenti atti riportati in ordine cronologico.
- Il terreno su cui insiste il comprensorio di immobili venne originariamente acquistato da [REDACTED] in virtù di titolo ultra ventennale, come da atto di vendita per notaio Italo Forleo da Francavilla Fontana, in data 11.12.1984 n. 124.695 di repertorio registrato a Brindisi il 24.12.1984 al n. 6561, trascritto a Brindisi il 2.01.1985 ai n.ri 8/8.
- I beni pervennero in proprietà dell' [REDACTED] per atto per notaio Aldo Preite da Latiano, in data 8.05.2006 al n. 19.249 di repertorio, registrato a Brindisi il 26.05.2006 al n. 2002 serie IT, trascritto a Brindisi il 1.06.2006 ai nn. 11.997/8611 (allegato 2/a).
- Per rogito in data 08.02.2007 per atto per notaio Dott. Aldo Preite da Latiano, Repertorio n. 20.055 raccolta n 10.437 registrato telematicamente in data 8.02.2007 al n. 526 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 09.02.2007 ai nn. 3130/2129 rispettivamente generale e di formalità, nonché ai nn. 3131/2130, con il quale atto la [REDACTED], in persona di [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della suddetta società, vendeva alla [REDACTED] i beni oggetto della procedura (allegato 2/b).
- Per rogito del notaio dottor Vincenzo RAIOLA da Francavilla Fontana (BR) in data 20.12.2019, repertorio n. 56.522, raccolta n. 28.900, registrato telematicamente, la [REDACTED] trasferiva, tra gli altri beni, a [REDACTED] il comprensorio di fabbricati oggetto della presente procedura (allegato 2/c).



- Per rogito del notaio dottor Vincenzo RAIOLA da Francavilla Fontana (BR) in data 19.04.2021, repertorio n.57.751, raccolta n. 29.842, registrato a Brindisi il 12.05.2021 al n. 5.010 [REDACTED] e la Società [REDACTED] stipulavano un atto di risoluzione del precedente contratto del 20.12.2019 talchè in conseguenza di tale risoluzione la Società [REDACTED] ritornava piena proprietaria del comprensorio di fabbricati oggetto della presente procedura ed oggetto anche della precedente compravendita (allegato 2/d).
- Si ritiene opportuno allegare anche il decreto di trasferimento a favore della [REDACTED] dell'appartamento al primo piano subalterno 10 (all'epoca subalterno 5) perché utile a definire la consistenza della proprietà trasferita con tale decreto, in particolare quella del terrazzo sul quale l'appartamento prospetta, in relazione al compendio dei beni oggetto della procedura, giusto decreto di trasferimento in data 18.07.2007, registrato a Brindisi in data 23.07.2007 al n. 1.391 serie IV, trascritto nel Registro generale delle Esecuzioni al n. 241/90 e al registro dei Decreti di trasferimento al n. 228/2007, cronologico n. 4928, repertorio n. 697 (allegato 10/e). Infatti la proprietà del lastrico solare è esplicitamente definita al punto 2 dell'elenco dei beni oggetto di compravendita nell'atto rogato dal notaio Aldo Preite in data 08.02.207, in dettaglio precedentemente citato.

* * *

2.e1 – DESCRIZIONE ANALITICA del LOCALE NEGOZIO indicato al n° 1 del capitolo “*Individuazione dei beni oggetto della stima*”, al NCEU: foglio 73, particella 150, subalterno 8.

Si accede al bene attraverso cancello e piazzale comuni e poi da ingresso indipendente, da traversa laterale a fondo asfaltato della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, all'altezza della progressiva chilometrica 8+900 circa, in Contrada Carlo Di Noi di Basso.

Trattasi di locale a struttura in calcestruzzo armato ordinario e muratura, parzialmente sottostante una porzione del complesso immobiliare elevata di due piani fuori terra, col piano sovrastante in altra proprietà, avente altezza interna pari a 2,75 metri, composto da un vano principale destinato alla vendita e piccolo ufficio, da altro vano destinato a deposito e archivio, da una zona spogliatoi e servizi igienici alla quale si accede da uno spazio destinato a passaggio ed al posizionamento delle apparecchiature tecniche del sistema fotovoltaico, ubicato su fascia lato sud della copertura del complesso dei capannoni, nonché destinato anche al posizionamento dei quadri elettrici e delle relative apparecchiature a servizio dell'intero complesso edilizio.

Detto spazio consente l'accesso al capannone, immobile subalterno 3, mediante porta metallica di collegamento.

Il bene occupa la porzione nord del complesso immobiliare del quale fa parte, con fronti orientati a ovest, nord ed est e fronte interno sud a confine con il subalterno 3.

La struttura del fabbricato è intelaiata in calcestruzzo armato ordinario con solai misti in latero-cemento del tipo piano, tramezzature interne prevalentemente in tufo, murature esterne in tufo e/o blocchetti di CLS pressovibrati, con fodera esterna in tufo colorato a faccia vista, con infissi in ferro e vetro semplice con tinteggiatura di finitura di tipo micacico.

La zona vendita è sottostante a solaio intermedio col sovrastante immobile a destinazione residenziale, mentre la zona destinata ad ufficio, archivio, servizi è sottostante a terrazza praticabile sulla quale prospetta anche l'anzidetto immobile sovrastante al primo piano.



L'impianto elettrico è funzionante, collegato alla rete pubblica ed alimentato anche dal sistema fotovoltaico presente sulla fascia sud della copertura del subalterno 9, con esecuzione prevalentemente esterna in canaline in PVC, dotato di adeguato numero di prese e di corpi illuminanti in plafoniere, ben distribuite che assicurano un'illuminazione uniforme, funzionante ed in normali condizioni di manutenzione.

L'impianto idrico è di tipo tradizionale, dotato di autoclave, ubicata nel locale tecnico adiacente, porzione di fatto distaccata del subalterno 9 e da regolarizzare, a servizio anche dell'unità immobiliare residenziale sovrastante, con collegamenti ai pezzi sanitari, lavabi e vasi all'inglese, della zona bagni, funzionante ma necessitante di manutenzione straordinaria per il lungo periodo di inutilizzo (foto 18-19).

Il sistema fognario è costituito dalle tubazioni di scarico dei servizi igienici ed è collegato tramite una condotta sub-orizzontale a fossa di raccolta ubicata al piede del muro di confine ad ovest, a servizio anche dell'unità immobiliare residenziale al piano sovrastante, funzionante ed in normali condizioni di manutenzione, tuttavia a distanza non regolare dal confine.

L'immobile è dotato di sistema di sicurezza con telecamera di sorveglianza e con collegamento al citofono esterno ed al dispositivo di manovra del cancello automatico di ingresso. L'immobile non è dotato di impianti telefonico, televisivo, gas, climatizzazione e/o riscaldamento.

Le rifiniture interne sono di tipo tradizionale con intonaco del tipo civile per pareti e soffitti trattato con tinteggiatura, con pavimento di tipo industriale in cemento, con pavimenti e rivestimenti della zona bagni in ceramica, portati fino all'altezza di 2,20 metri, nel complesso in normali condizioni di manutenzione eccetto per alcune zone al piede delle murature soggette a risalita di umidità ed in particolare alla zona di pavimento al piede dell'infisso lato nord, dove vi sono infiltrazioni ed è presente all'interno vegetazione erbacea.

I serramenti interni della zona servizi sono in legno del tipo tamburato con impellicciatura mogano, mancanti per due dei quattro servizi igienici, con una porta in profilati e lamiera zincata per il collegamento con il subalterno 3 e con uno sportello a ribalta dello stesso tipo a protezione di un cavedio nel quale sono ubicate apparecchiature elettriche, in normali condizioni (foto 20).

Gli infissi esterni sono del tipo in ferro finestra a vetro semplice, protetti sull'esterno da cancelli in ferro a griglia prevalentemente verticale, tinteggiati con finitura di tipo micacico, in normali condizioni di manutenzione (foto 7-8-9-15).

Gli impianti in genere sono rispondenti ai requisiti minimi fissati dalle vigenti normative ed in particolare l'impianto elettrico è dotato a monte di interruttore sezionatore, di salvavita differenziale e di collegamento di terra con puntazza disperdente in pozzetto all'esterno, alla quale si collegano altri impianti del fabbricato (foto 23).

Nel locale destinato alla vendita sono depositati materiali edili nuovi, in gran parte leganti idraulici speciali, vernici, componenti di impianti, etcc., mentre nella zona archivio sono presenti vari scaffali, ordinatamente disposti, sui quali sono depositate pratiche varie cartacee racchiuse in cartelle e faldoni.

Le condizioni di manutenzione sono complessivamente normali.

Le superfici in dettaglio sono le seguenti, valutate sulla scorta dell'allegato C del D.P.R. 198/1998 per determinare la superficie commerciale del bene.



ZONA	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Vendita/Ufficio	162	178	1,00	178
Deposito/Archivio	80	89	1,00	89
Servizi/Spogliatoi	17	26	0,50	13
Spazio tecnico	13	16	0,50	8
TOTALI	272	309		288

* * *

2.e2 – DESCRIZIONE ANALITICA del LOCALE DEPOSITO (A – sub 3) indicato al n° 2 del capitolo *“Individuazione dei beni oggetto della stima”*, al foglio 73, particella 150, subalterno 3.

Si accede al bene attraverso cancello e piazzale comuni a tutti i subalterni presenti sul lotto, da traversa laterale a fondo asfaltato della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, all'altezza della progressiva chilometrica 8+900 circa, in Contrada Carlo Di Noi di Basso.

Il bene è intercluso tra i subalterni del piano terra e vi si può accedere sia dal subalterno 8, locale negozio descritto al punto precedente attraverso porta in ferro, sia dal subalterno 9 dal quale non è fisicamente delimitato per eliminazione della muratura divisoria a confine tra i subalterni 8 e 9.

Trattasi di locale a struttura intelaiata in calcestruzzo armato ordinario e muratura, con solai del tipo piano in latero-cemento, ubicato al piano terra di una costruzione elevata di un solo piano, avente altezza interna pari a 4,00 metri, tra pavimento e controsoffittatura in telaio di alluminio e pannelli di materiale leggero con 15 plafoniere da incasso, composto da un solo vano principale destinato a deposito.

Attraverso di esso si accede al locale tecnico, porzione fisicamente distaccata mediante muratura del subalterno 9, ed in comune con i subalterni 8 e 10 del complesso immobiliare.

All'interno è presente una pilastrata centrale composta da 5 elementi, uno a confine con il subalterno 9 e due intermedi di sezione circolare del diametro di 50 cm oltre che due pilastrate laterali composte ciascuna da due pilastri a sezione circolare della stessa sezione (foto 24-25-26-27).

Tale struttura di rinforzo è stata inserita a seguito di un incendio all'interno del capannone che ha prodotto lo sfondellamento delle pignatte in laterizio, con posizionamento della predetta controsoffittatura in alternativa al ripristino dell'intradosso del solaio.

Le murature divisorie con i subalterni confinanti sono in tufo e/o blocchetti pressovibrati in CLS, rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

La copertura è sistemata a terrazzo piano con protezione impermeabilizzante in guaina ardesiata, ed è raccordata con quella del circostante subalterno 9 con conformazione delle pendenze verso l'imbocco di 4 pluviali, 2 per ciascuno dei fronti est ed ovest, ciascuno avente area di competenza pari ad ¼ della superficie totale del terrazzo servito (foto 42).

Il pavimento è del tipo industriale in cemento, con alcuni punti di imperfezione.

I serramenti interni sono costituiti da porte in ferro e pannelli in ferro zincato di accesso al locale tecnico porzione del subalterno 9 e di collegamento interno con il subalterno 8, mentre non vi sono infissi esterni per via delle condizioni di interclusione del bene sopra evidenziate.



L'impianto elettrico è dotato a monte di interruttore sezionatore, posizionato in cassetta a muro sulla parete di confine con il subalterno 8 e dotato di salvavita differenziale e di collegamento di terra con puntazza disperdente in pozzetto all'esterno, alla quale si collegano altri impianti del fabbricato.

Il bene è soggetto di fatto a servitù di passaggio per l'accesso alla porzione del subalterno 9 centrale idrica autoclave a servizio dei subalterni 8 e 10.

All'interno del locale, sostanzialmente per l'intera estensione, sono depositati ordinatamente materiali edili vari, principalmente leganti idraulici, pannelli per casserature, componenti vari di impianti, utensili, etc.

Le condizioni di manutenzione sono normali.

Le superfici in dettaglio sono le seguenti, valutate sulla scorta dell'allegato C del D.P.R. 198/1998 per determinare la superficie commerciale del bene.

ZONA	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Deposito	278	286	1,00	286
TOTALE	278	286		286

* * *

2.e3 – DESCRIZIONE ANALITICA del LOCALE DEPOSITO (B) indicato al n° 3 del capitolo "Individuazione dei beni oggetto della stima", al foglio 73, particella 150, porzione del subalterno 9.

Si accede al bene attraverso cancello e piazzale comuni e poi da ingresso indipendente, da traversa laterale a fondo asfaltato della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, all'altezza della progressiva chilometrica 8+900 circa, in Contrada Carlo Di Noi di Basso.

Il locale ha superficie lorda pari a 138 mq, superficie netta pari a 132 mq, altezza netta interna pari a 5,10 metri.

E' composto da un vano unico di dimensioni pressoché rettangolari mediamente di metri 13,70 x metri 9,70.

Trattasi di locale a struttura intelaiata in calcestruzzo armato ordinario e muratura, in una parte di costruzione elevata di un solo piano fuori terra, con copertura a solaio in elementi prefabbricati di calcestruzzo e getto di completamento in opera, del tipo "predalle" piano (foto 28).

Le murature esterne e quelle divisorie con i subalterni confinanti sono in tufo e/o in blocchetti pressovibrati in CLS, rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

Il pavimento è del tipo industriale in cemento.

La copertura è praticabile ed è protetta da guaina ardesiata e convoglia le acque di displuvio verso ambedue le limitrofe coperture con attraversamenti in mezzera dei muretti divisorii laterali e con discendenti pluviali posizionati in angolo rispettivamente dei fronti est ed ovest.

L'unico serramento esterno è il grande portone sul fronte lato sud di dimensioni 4,00 metri di base e 4,45 metri di altezza in profili e lamiera di ferro a quattro ante con piccolo sopraluce vetrato per ciascuna (foto 11-12-13).

L'impianto elettrico è funzionante, collegato a quadro sezionatore, prevalentemente fuori tracce in canaline in PVC e con plafoniere a neon per l'illuminazione, disposte sulla trave contrapposta all'ingresso.

Sulla copertura sono presenti 39 pannelli solari facenti parte dei n. 64 del sistema fotovoltaico (foto 37).

Non vi sono altri impianti.

L'immobile non è separato da alcuna muratura dal contiguo deposito subalterno 3 intercluso, al quale, unitamente al subalterno 8, consente l'accesso.

Nel locale sono accantonati materiali edili vari e piccole attrezzature utensili.

Le condizioni di manutenzione sono normali.

Le superfici in dettaglio sono le seguenti, valutate sulla scorta dell'allegato C del D.P.R. 198/1998 per determinare la superficie commerciale del bene.

ZONA	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Deposito	132	138	1,00	138
TOTALE	132	138		138

* * *

2.e4 – DESCRIZIONE ANALITICA del LOCALE IN COSTRUZIONE indicato al n° 4 del capitolo "Individuazione dei beni oggetto della stima", al NCEU: foglio 73, particella 150, porzione del subalterno 9.

Si accede al bene attraverso cancello comune e poi da ingresso indipendente dal piazzale comune, da traversa laterale a fondo asfaltato della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, all'altezza della progressiva chilometrica 8+900 circa, in Contrada Carlo Di Noi di Basso.

Il locale ha superficie lorda pari a 167 mq, superficie netta pari a 150 mq ed altezza interna pari a 4,30 metri per la zona a confine con il subalterno 3 e di 5,10 metri per la restante zona interna al subalterno 9, composto da un solo vano principale ancora senza specifica destinazione, a conferma dell'attuale categoria catastale F/3.

Trattasi di locale a struttura intelaiata in calcestruzzo armato ordinario e muratura, al piano terra, in una costruzione elevata di un solo piano, con solaio in latero-cemento del tipo piano.

Le murature esterne e quelle divisorie con i subalterni confinanti sono in tufo e/o in blocchetti pressovibrati in CLS, rifiniti con intonaco e tinteggiatura (foto 29-30).

Il pavimento è del tipo industriale in cemento.

La copertura, praticabile, costituisce una superficie continua con il limitrofo subalterno 3 lungo tutto il relativo confine, con area di competenza suddivisa in due campi a partire dalla linea d'asse del capannone confluenti verso due discendenti pluviali equidistanziate in corrispondenza del fronte ad est.

La porzione in angolo sud-est è separata da un basso muretto dalla parte centrale dello stesso subalterno 9, raccoglie metà delle acque meteoriche di detta porzione ed assieme a quelle di competenza le convoglia verso un pluviale discendente lungo l'angolo della parete laterale est.



I serramenti esterni sono 7, in numero di 6 sul fronte laterale ad est ed 1 sul fronte corto lato nord, uguali e di dimensioni 3,00 metri di base e 3,60 metri di altezza e sono limitati al solo telaio metallico in ferro zincato.

L'impianto elettrico è limitato alle predisposizioni con cassette e guaine corrugate sotto traccia, ma senza cablaggio.

Al di sopra della porzione in angolo sud-est sono presenti 13 pannelli solari facenti parte dei n. 64 del sistema fotovoltaico installato sulla copertura (foto 39).

Il locale è vuoto e le condizioni di manutenzione sono complessivamente normali.

Le superfici in dettaglio sono le seguenti, valutate sulla scorta dell'allegato C del D.P.R. 198/1998 per determinare la superficie commerciale del bene.

ZONA	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Deposito	150	167	1,00	167
TOTALE	150	167		167

* * *

2.e5 – DESCRIZIONE ANALITICA del LOCALE DEPOSITO (C) indicato al n° 5 del capitolo *"Individuazione dei beni oggetto della stima"*, al foglio 73, particella 150, porzione del subalterno 9.

Si accede al bene attraverso cancello comune e poi da ingresso indipendente dal piazzale comune, da traversa laterale a fondo asfaltato della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, all'altezza della progressiva chilometrica 8+900 circa, in Contrada Carlo Di Noi di Basso.

Il locale ha una superficie lorda complessiva pari a 51 mq, superficie netta complessiva di 45 mq, con altezza interna pari a 4,85 metri.

Risulta composto da unico vano in angolo sud-ovest del complesso, dotato di accesso indipendente ha pianta rettangolare di dimensioni medie di metri 4,70 x metri 9,30 (foto 31-32).

Trattasi di locale a struttura intelaiata in calcestruzzo armato ordinario e muratura, al piano terra, in una costruzione elevata di un solo piano, con copertura con solaio in latero-cemento del tipo piano, protetto da massetto e guaina impermeabilizzante ardesiata.

La copertura, praticabile, costituisce una superficie continua con il limitrofo subalterno 3 lungo tutto il relativo confine, con area di competenza suddivisa in due campi a partire dalla linea d'asse del capannone confluenti verso due discendenti pluviali equidistanziate in corrispondenza del fronte ad ovest.

La porzione della copertura in angolo sud-ovest è separata da un basso muretto dalla parte centrale dello stesso subalterno 9, raccoglie metà delle acque meteoriche di detta porzione ed assieme a quelle di competenza le convoglia verso un pluviale discendente lungo l'angolo della parete laterale ovest.

Le murature esterne e quelle divisorie con i subalterni confinanti sono in tufo e/o blocchetti pressovibrati in CLS, rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

Il pavimento è del tipo industriale in cemento.



I serramenti esterni sono costituiti da un ampio portone a tre ante sormontate un unico lucernario in profilati di ferro e vetri (foto 13).

Il locale è dotato di apertura di collegamento sulla parete divisoria col subalterno 3.

Al di sopra della porzione in angolo sud-ovest del subalterno 9 sono presenti 12 pannelli solari facenti parte dei n. 64 del sistema fotovoltaico installato sulla copertura (foto 38).

All'interno del locale, su telai di sostegno in ferro, sono ordinatamente disposti profilati metallici, prevalentemente in acciaio, che occupano pressochè per intero la superficie del locale.

Le condizioni di manutenzione sono sostanzialmente normali.

Le superfici in dettaglio sono le seguenti, valutate sulla scorta dell'allegato C del D.P.R. 198/1998 per determinare la superficie commerciale del bene.

ZONA	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Deposito (C)	45	51	1,00	51
TOTALE	45	51		51

* * *

2.e6 – DESCRIZIONE ANALITICA del LOCALE DEPOSITO (D) indicato al n° 6 del capitolo *"Individuazione dei beni oggetto della stima"*, al foglio 73, particella 150, porzione del subalterno 9.

Si accede al bene attraverso cancello comune e poi da ingresso indipendente dal piazzale comune, da traversa laterale a fondo asfaltato della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, all'altezza della progressiva chilometrica 8+900 circa, in Contrada Carlo Di Noi di Basso.

Il locale ha una superficie lorda complessiva pari a 109 mq, superficie netta complessiva di 100 mq, con altezza interna pari a 4,50 metri.

Risulta composto da unico vano al centro della porzione laterale ad ovest, accessibile solo dal subalterno 3, ha pianta rettangolare di dimensioni medie di metri 5,00/5,75 x metri 18,55 (foto 33-34).

Trattasi di locale a struttura intelaiata in calcestruzzo armato ordinario e muratura, al piano terra, in una costruzione elevata di un solo piano, con copertura con solaio in latero-cemento del tipo piano, protetto da massetto e guaina impermeabilizzante ardesiata.

La copertura, praticabile, costituisce una superficie continua con il limitrofo subalterno 3 lungo tutto il relativo confine, con area di competenza suddivisa in due campi a partire dalla linea d'asse del capannone confluenti verso due discendenti pluviali equidistanziati in corrispondenza del fronte ad ovest.

La porzione in angolo sud-ovest è separata da un basso muretto dalla parte centrale dello stesso subalterno 9, raccoglie metà delle acque meteoriche di detta porzione ed assieme a quelle di competenza le convoglia verso un pluviale discendente lungo l'angolo della parete laterale ovest.

Le murature esterne e quelle divisorie con i subalterni confinanti sono in blocchetti pressovibrati in CLS, rifiniti con intonaco e tinteggiatura, e sulla parete divisoria con il subalterno 3 vi sono due aperture di collegamento.



Il pavimento è del tipo industriale in cemento.

L'impianto elettrico è eseguito prevalentemente sotto traccia, con 2 plafoniere al neon sulla parete divisoria col subalterno 3.

All'interno del locale sono depositati materiali minuti vari ed utensili, unitamente ad un paio di autovetture d'epoca da ristrutturare.

Le condizioni di manutenzione sono sostanzialmente normali.

Le superfici in dettaglio sono le seguenti, valutate sulla scorta dell'allegato C del D.P.R. 198/1998 per determinare la superficie commerciale del bene.

ZONA	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Deposito (D)	100	109	1,00	109
TOTALE	100	109		109

* * *

2.e7 – DESCRIZIONE ANALITICA del LOCALE TECNICO indicato al n° 7 del capitolo “*Individuazione dei beni oggetto della stima*”, al foglio 73, particella 150, porzione del subalterno 9.

Si accede al bene attraverso cancello e piazzale comuni a tutti i subalterni presenti sul lotto, da traversa laterale a fondo asfaltato della Strada Provinciale Ceglie Messapica-Francavilla Fontana, all'altezza della progressiva chilometrica 8+900 circa, in Contrada Carlo Di Noi di Basso, e poi attraverso il subalterno 3 con porta in ferro, nell'angolo che consente il collegamento anche con il subalterno 8.

Trattasi di locale a struttura intelaiata in calcestruzzo armato ordinario e muratura, al piano terra, in una costruzione elevata di un solo piano, avente altezza interna pari a 4,50 metri, con pianta pressappoco rettangolare di dimensioni mediamente di circa 5,75 metri x 1,50 metri, dotato di due nicchie laterali a confine con la zona servizi igienici del subalterno 8 in una delle quali, con piano sopraelevato rispetto al pavimento di circa 1 metro, trova posto l'autoclave a servizio comune dei subalterni 8 e 10.

Le murature esterne e quelle divisorie con i subalterni confinanti sono in tufo e/o blocchetti pressovibrati in CLS, rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

Il pavimento è del tipo industriale in cemento.

La copertura è praticabile ed è protetta da guaina impermeabile ardesiata e costituisce una superficie continua con il limitrofo subalterno 3.

L'infisso interno di collegamento col subalterno 3 e in ferro zincato, ad anta cieca.

L'impianto elettrico è limitato a un punto luce con interruttore ed ai collegamenti con l'autoclave.

Lo stato manutentivo è complessivamente normale.

La superficie netta è pari a 8 mq circa, quella lorda a 14 mq circa, avendo compreso in quest'ultima quella delle nicchie laterali, con superficie commerciale di 7 mq.



ZONA	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Locale tecnico	8	14	0,50	7
TOTALE	8	14		7

* * *

2.e8 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla fascia sud della copertura del complesso immobiliare è ubicato un impianto fotovoltaico avente le seguenti caratteristiche così come desunte dalla documentazione acquisita dal GSE:

Impianto Fotovoltaico denominato [REDACTED], di potenza pari a 15,04 kW, ubicato alla CONTRADA CARLO DI NOI di BASSO, snc 72021 Comune di FRANCAVILLA FONTANA (BR).

Identificato con il numero N = 683998.

Soggetto Responsabile [REDACTED].

Concessione della tariffa incentivante ai sensi del DM 05-05-2011 (prot. GSE/FTVA20120022396 - 04/01/2012), relativa all'impianto contraddistinto dai seguenti dati caratteristici:

Tipo di impianto: Fotovoltaico

Potenza: 15,04 kW

Tipologia Soggetto Responsabile: Persona Giuridica

Tipologia di intervento: NUOVA COSTRUZIONE

Tipologia del sito: UFFICI

Tipologia di installazione: ALTRO IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto in regime di SCAMBIO SUL POSTO

Ulteriore incremento della tariffa incentivante: 10% con riconoscimento della tariffa pari a 0,2620 euro/kWh.

La tariffa incentivante è stata riconosciuta per un periodo di venti anni continuativi a decorrere dalla data comunicata dal soggetto responsabile di entrata in esercizio dell'impianto: 22/12/2011, quindi sostanzialmente in funzione per l'intero anno 2012 in poi.

L'impianto così come esistente è composto da 64 pannelli fotovoltaici da 235 Wp per un totale complessivo 15.040 Wp, posizionati su telai inclinati sulla fascia di copertura lato sud dell'intero complesso di capannoni oggetto di esecuzione, completato da due inverter da 8 Kwp cadauno posizionati in corrispondenza della piccola zona impianti tecnici antistante i servizi igienici del locale commerciale subalterno 8 (foto 21-22-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47).

L'impianto è completato dai necessari quadri elettrici e dal collegamento alla rete di distribuzione pubblica.

I pannelli sono del tipo Bosch C-si M60 235W con i relativi numeri di serie indicati sul documento GSE allegato, avendo proceduto al riscontro a campioni con esito positivo, in particolare verificando i numeri di serie: nn. 1311003010 – 1311003039 – 1311011578.

Gli inverter sono del tipo Kostal Piko 8.3 con il corrispondente numero seriale n. 90353JL900016 - 90391JLA0000V.

Il collegamento elettrico dai pannelli alla centrale con cavo da 24 V ha una lunghezza di circa 40 metri.

L'impianto é stato allacciato alla rete di distribuzione dell'ENEL spa in data 15.11.2011, giusta comunicazione dell'ente "TERNA" riferimento GSE/FTVA20120015548 – 03/01/2012.

L'impianto attualmente, al dodicesimo anno del periodo ventennale concesso dal GSE, non risulta in produzione dal mese di novembre 2023, come da comunicazione del GSE protocollo GSE/P20240007054 del 20.03.2024, nella quale viene anche segnalato un accantonamento finanziario a partire dall'anno 2017, con allegata tabella delle letture effettuate.

L'impianto appare in normali condizioni di manutenzione e di potenziale uso.

* * *

2.f – DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sono costituite dalle recinzioni del lotto lungo i confini nord, sud ed ovest, dal cancello scorrevole di ingresso e dagli spazi comuni circostanti il fabbricato.

Lungo il muro di confine lato nord, che costeggia la strada di accesso al complesso, la recinzione è in muratura dell'altezza di 2,00-2,50 metri circa in conci di tufo colorato a faccia a vista con giunti bel listati e livellino di coronamento superiore, ed è posizionato il cancello di ingresso pedonale e carrabile del tipo scorrevole su binario, in lamiera zincata ed artisticamente traforata, con comando da remoto e con campanello e citofono.

Sul confine ovest vi è un muro in tufo con inserimento di blocchi colorati e dell'altezza di circa 2,5 metri con livellino di coronamento per il primo tratto verso strada, separato dalla porzione a sud dal paramento murario di forma curvilinea di raccordo con la costruzione esistente e posizionato in corrispondenza del confine tra i subalterni 3 e 8, segue poi un altro tratto verso sud in muratura di tufo intonacata a civile, dell'altezza di circa 2,50 metri compreso il livellino di coronamento.

In corrispondenza dell'angolo sud-ovest del capannone è posizionata un'intelaiatura metallica che separa la zona di piazzale a sud dalla zona di piazzale laterale delle porzioni C e D del subalterno 9, in profilati scatolari zincati a due specchiature una delle quali chiusa da serranda avvolgibile, l'altra libera (foto 12-13).

In angolo sud- ovest del piazzale è posizionato un cancello di collegamento con il limitrofo lotto particella catastale 282 (foto 14).

Il confine sud è delimitato da una bassa muratura in tufo sormontata da una ringhiera metallica.

Il confine ad ovest con la limitrofa particella 178 è privo di recinzioni e consente il libero accesso su tutto il confine alla suddetta particella.

Il piazzale circostante il fabbricato è in comune, consente il transito e la sosta, è a fondo stradale asfaltato, tuttavia il corridoio laterale che costeggia il fronte ad est del fabbricato ha una larghezza di circa 2,50 metri, peraltro minore in corrispondenza dell'angolo del paramento laterale della scala esterna di accesso al subalterno 10 al primo piano, e non consente un agevole transito a mezzi pesanti senza sconfinamento nella limitrofa particella catastale n° 178.

Si è già fatto riferimento alla comunione degli impianti autoclave e fognario con l'immobile subalterno 10, nonché la comunione del quadro elettrico generale fra tutti i subalterni, con fruizione e ripartizione dell'energia elettrica producibile dall'impianto fotovoltaico.

Per quanto riguarda le parti comuni costituite dalle recinzioni, dal cancello di ingresso e dal piazzale la contribuzione per le spese ordinarie e straordinarie dovrà seguire le disposizioni del



Codice Civile in materia di comproprietà, non esistendo un condominio costituito o un accordo regolarmente registrato.

* * *

2.g – STIMA DEI BENI

CRITERI DI STIMA:

Tenuto conto delle diverse caratteristiche delle porzioni nelle quali il bene può essere configurato, sono stati adottati i seguenti criteri di stima:

- Criterio di **stima comparativa** basato sui dati OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimi disponibili per il primo semestre 2023, adottando come base per le valutazioni la superficie commerciale del bene;

- Criterio di stima del **costo di costruzione deprezzato** basato sui valori medi di mercato relativi all'anno 2023, adottando come base per le valutazioni la superficie lorda del bene;

- Criterio di stima del **valore economico** del bene, adottando per le valutazioni la superficie netta del bene e gli importi medi desunti dai dati OMI, con gli opportuni adattamenti al caso in esame.

Nei criteri sopra indicati viene tenuto conto delle condizioni costruttive, manutentive e altre specifiche dell'immobile come meglio nel seguito precisate.

In relazione ai tre criteri sopra enunciati si è ritenuto di fornire il valore aritmetico medio di stima per ciascuna porzione di immobile, con arrotondamento finale conclusivo della stima stessa.

Per la stima comparativa si è fatto riferimento ai dati OMI disponibili per il 1° semestre 2023, distinguendo per le destinazioni "negozi" e "capannone/magazzino" in funzione dell'ubicazione urbanistica del bene.

Per i negozi si è fatto riferimento alla zona "D" con un intervallo di valori min/max pari a 680/890 €/mq di superficie commerciale.

Per i capannoni si è fatto riferimento ai dati della zona "E" con un intervallo di valori mediamente tra 300 e 400 €/mq di superficie commerciale del bene.

Per le valutazioni in base al costo di costruzione deprezzato si è fatto riferimento ai generali dati per il settore delle costruzioni nel comune di Francavilla Fontana, mediamente pari a 750 €/mq per il nuovo e con riferimento alla superficie lorda del bene.

Per quanto riguarda la valutazione del valore economico del bene si è fatto riferimento a dati OMI e a dati di mercato fissando per i capannoni un valore di locazione mensile in 1,60 €/mq per le porzioni di immobile regolari o regolarizzabili e di 1,30 €/mq per le porzioni di immobile non regolari sotto il profilo delle distanze dal confine, mentre fissando un valore medio di 2,0 €/mq per il locale commerciale, in considerazione dell'estensione e delle caratteristiche delle varie zone di cui si compone.

Per la determinazione della rendita economica si è fatto riferimento alla formula dello sconto di annualità posticipate, ponendo in conto un orizzonte temporale ordinario di 25 anni per i beni regolari o regolarizzabili e limitato di 10 anni nel caso contrario, adottando un coefficiente di sconto pari a 3,85% con riferimento a quanto a suo tempo fissato con la Legge cosiddetta dell'"equo canone".

* * *



2.g1 – LOCALE COMMERCIALE

Il locale commerciale ampiamente descritto al precedente punto ha una superficie complessiva lorda di 309 mq, e una superficie utile di 272 mq così ripartita: 162 mq per porzione di diretta vendita; di 80 mq per la porzione di uso deposito/archivio; di 17 mq per la porzione destinata a servizi igienici; 13 mq per la porzione destinata al posizionamento dei quadri elettrici e fotovoltaici con relativi inverter.

Applicando un coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00 per la zona principale di vendita e per la porzione deposito/archivio e 0,50 per la porzione servizi/impianti, la superficie netta risulta:

$$(162 \times 1,0) + (80 \times 1,0) + (17 \times 0,50) + (13 \times 0,50) = 257 \text{ mq}$$

con lo stesso criterio la superficie commerciale con riferimento alla superficie lorda ragguagliata risulta pari a:

$$(178 \times 1,0) + (89 \times 1,0) + (26 \times 0,50) + (16 \times 0,50) = 288 \text{ mq}$$

In base al criterio di stima comparativa per immobili in zona D1, in considerazione dell'ubicazione del bene in zona "E2"- Rurale, della consistenza, delle condizioni di uso e manutenzione si ritiene di applicare un valore unitario di 800 €/mq intermedio fra quelli minimo e massimi indicati.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima risulta:

$$V_{\text{comm.}} = 288 \times 800 = 230.400 \text{ Euro}$$

Con riferimento al costo di costruzione deprezzato e in considerazione anche della consistenza degli impianti tecnologici, si ritiene di poter applicare un valore unitario di 600 €/mq, quindi con un deprezzamento medio del 20% rispetto al nuovo, in considerazione della vetustà ultraventennale del bene, della composizione e delle carenze manutentive evidenziate.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima e con riferimento all'intera superficie lorda risulta:

$$V_{\text{cost.depr.}} = 309 \times 600 = 185.400 \text{ Euro}$$

Per quanto riguarda la rendita economica del bene si ritiene pari al valore di 2,0 €/mq al mese desunto dai dati OMI ed adattato alle condizioni del bene oggetto di stima, per un valore annuo pari a 24,0 €/mq.

Da tale valore occorre detrarre la percentuale del 15% per tasse e oneri manutentivi ottenendo il valore di 20,40 €/mq per poi procedere al calcolo dello scontante per i 25 anni successivi.

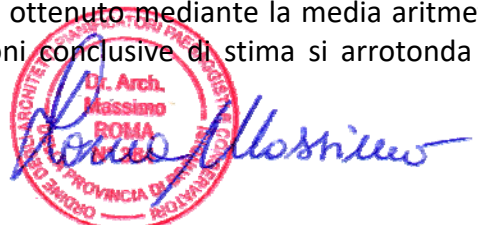
Fissato il tasso di sconto al 3,85%, con l'uso della formula seguente:

$$S = V \times [(1+r)^{25} - 1]/r = 20,40 \times [(1+0,0385)^{25} - 1]/0,0385 = 20,40 \times 40,81 = 832,62 \text{ €/mq}$$

e in base a tale valore di 832,62 €/mq utile e della superficie utile ragguagliata si ottiene il valore di rendita economica:

$$V_{\text{rend.}} = 257,00 \times 832,62 = 213.982,21 \text{ Euro}$$

Il valore conclusivo della stima è pari a 209.927 €, ottenuto mediante la media aritmetica dei tre valori sopra determinati, che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **210.000 Euro**.



* * *

2.g2 – PORZIONE CENTRALE INTERCLUSA (A - sub 3)

Con riferimento alla descrizione analitica del precedente punto la superficie lorda del bene è pari a 286 mq, mentre la superficie netta è pari a 278 mq, che vengono rispettivamente assunte quali superficie commerciale e superficie utile.

In base al criterio di stima comparativa per immobili in zona D1, in considerazione dell'ubicazione del bene in zona "E2" - Agricola, della consistenza, delle condizioni di uso e manutenzione si ritiene di applicare un valore unitario di 350 €/mq intermedio fra quelli minimo e massimi indicati.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima risulta:

$$V_{comm.} = 286 \times 350 = 100.100 \text{ Euro}$$

Con riferimento al costo di costruzione deprezzato e in considerazione anche della consistenza degli impianti tecnologici, si ritiene di poter applicare un valore unitario di 450 €/mq, con un deprezzamento medio del 40% rispetto al nuovo in considerazione della vetustà ultraventennale del bene, della composizione e delle carenze di manutenzione strutturale evidenziate.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima e con riferimento all'intera superficie lorda risulta:

$$V_{cost.depr.} = 286 \times 450 = 128.700 \text{ Euro}$$

Per quanto riguarda la rendita economica del bene si ritiene pari al valore di 1,30 €/mq al mese desunto dai dati OMI ed adattato alle condizioni del bene oggetto di stima, per un valore annuo pari a 15,60 €/mq.

Da tale valore occorre detrarre la percentuale del 15% per tasse e oneri manutentivi ottenendo il valore di 13,26 €/mq per poi procedere al calcolo dello scontante per i 25 anni successivi.

Fissato il tasso di sconto al 3,85%, con l'uso della formula seguente:

$$S = V \times [(1+r)^{25} - 1] / r = 13,26 \times [(1+0,0385)^{25} - 1] / 0,0385 = 13,26 \times 40,81 = 541,20 \text{ €/mq}$$

e in base a tale valore di 541,20 €/mq utile e della superficie si ottiene il valore di rendita economica:

$$V_{rend.} = 278,00 \times 541,20 = 150.453,64 \text{ Euro}$$

Il valore conclusivo della stima è pari a 126.417,88 €, ottenuto mediante la media aritmetica dei tre valori sopra determinati, che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **126.000 Euro**.

* * *

2.g3 – PORZIONE CENTRALE DEL FRONTE SUD (B – porzione del subalterno 9)

Con riferimento alla descrizione analitica del precedente punto la superficie lorda del bene è pari a 138 mq, mentre la superficie netta è pari a 132 mq, che vengono rispettivamente assunte quali superficie commerciale e superficie utile.

In base al criterio di stima comparativa per immobili in zona D1, in considerazione dell'ubicazione del bene in zona "E2" - Agricola, della consistenza, delle condizioni di uso e



manutenzione si ritiene di applicare un valore unitario di 400 €/mq pari al massimo indicato in precedenza.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima risulta:

$$V_{comm.} = 138 \times 400 = 55.200 \text{ Euro}$$

Con riferimento al costo di costruzione deprezzato e in considerazione anche della consistenza degli impianti tecnologici, si ritiene di poter applicare un valore unitario di 600 €/mq, con un deprezzamento medio del 20% rispetto al nuovo in considerazione della vetustà ultraventennale del bene, e delle generali condizioni.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima e con riferimento all'intera superficie lorda risulta:

$$V_{cost.depr.} = 138 \times 600 = 82.800 \text{ Euro}$$

Per quanto riguarda la rendita economica del bene si ritiene pari al valore di 1,30 €/mq al mese desunto dai dati OMI ed adattato alle condizioni del bene oggetto di stima, per un valore annuo pari a 15,60 €/mq.

Da tale valore occorre detrarre la percentuale del 15% per tasse e oneri manutentivi ottenendo il valore di 13,26 €/mq per poi procedere al calcolo dello scontante per i 25 anni successivi.

Fissato il tasso di sconto al 3,85%, con l'uso della formula seguente:

$$S = V \times [(1+r)^{25} - 1]/r = 13,26 \times [(1+0,0385)^{25} - 1]/0,0385 = 13,26 \times 40,81 = 541,20 \text{ €/mq}$$

In base a tale valore di 541,20 €/mq utile e della superficie si ottiene il valore di rendita economica:

$$V_{rend.} = 132 \times 541,20 = 71.438,42 \text{ Euro}$$

Il valore conclusivo della stima è pari a 69.812,81 €, ottenuto mediante la media aritmetica dei tre valori sopra determinati, che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **70.000 Euro**.

Si fa presente che nella stima non è stato tenuto conto della mancata esecuzione del soppalco dotato di scale di accesso previsto nel progetto di sanatoria ma non più realizzato.

* * *

2.g4 – PORZIONE LATERALE DI IMMOBILE IN COSTRUZIONE SUL LATO EST (porzione del subalterno 9)

Con riferimento alla descrizione analitica del precedente punto la superficie lorda del bene è pari a 167 mq, mentre la superficie netta è pari a 150 mq, che vengono rispettivamente assunte quali superficie commerciale e superficie utile.

In base al criterio di stima comparativa per immobili in zona D1, in considerazione dell'ubicazione del bene in zona "E2" - Agricola, della consistenza, delle condizioni di uso e manutenzione e soprattutto per l'irregolare distanza dal confine si ritiene di applicare un valore unitario di 300 €/mq pari al minimo indicato in precedenza.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima risulta:

$$V_{comm.} = 167 \times 300 = 50.100 \text{ Euro}$$



Con riferimento al costo di costruzione deprezzato e in considerazione anche della consistenza degli impianti tecnologici, si ritiene di poter applicare un valore unitario di 600 €/mq, con un deprezzamento medio del 20% rispetto al nuovo in considerazione della vetustà ultraventennale del bene, e delle generali condizioni.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima e con riferimento all'intera superficie lorda risulta:

$$V_{\text{cost.depr.}} = 167 \times 600 = 100.200 \text{ Euro}$$

Per quanto riguarda la rendita economica del bene si ritiene pari al valore di 1,30 €/mq al mese desunto dai dati OMI ed adattato alle condizioni del bene oggetto di stima, per un valore annuo pari a 15,60 €/mq.

Da tale valore occorre detrarre la percentuale del 15% per tasse e oneri manutentivi ottenendo il valore di 13,26 €/mq per poi procedere al calcolo dello scontante per i 10 anni successivi in considerazione delle problematiche legate all'irregolare distanza dal confine.

Fissato il tasso di sconto al 3,85%, con l'uso della formula seguente:

$$S = V \times [(1+r)^{10} - 1]/r = 13,26 \times [(1+0,0385)^{10} - 1]/0,0385 = 13,26 \times 11,92 = 158,10 \text{ €/mq}$$

In base a tale valore di 158,10 €/mq utile e della superficie si ottiene il valore di rendita economica:

$$V_{\text{rend.}} = 150 \times 158,10 = 23.714,70 \text{ Euro}$$

Il valore conclusivo della stima è pari a 58.004,90 €, ottenuto mediante la media aritmetica dei tre valori sopra determinati, che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **58.000 Euro**.

* * *

2.g5 – PORZIONE LATERALE OVEST DEL FABBRICATO – (C – porzione del subalterno 9)

Con riferimento alla descrizione analitica del precedente punto la superficie lorda del bene è pari a 51 mq, mentre la superficie netta è pari a 45 mq, che vengono rispettivamente assunte quali superficie commerciale e superficie utile.

In base al criterio di stima comparativa per immobili in zona D1, in considerazione dell'ubicazione del bene in zona "E2" - RURALE, della consistenza, delle condizioni di uso e manutenzione e soprattutto per l'irregolare distanza dal confine si ritiene di applicare un valore unitario di 300 €/mq pari al minimo indicato in precedenza.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima risulta:

$$V_{\text{comm.}} = 51 \times 300 = 15.300 \text{ Euro}$$

Con riferimento al costo di costruzione deprezzato e in considerazione anche della consistenza degli impianti tecnologici, si ritiene di poter applicare un valore unitario di 600 €/mq, con un deprezzamento medio del 20% rispetto al nuovo in considerazione della vetustà ultraventennale del bene, e delle generali condizioni.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima e con riferimento all'intera superficie lorda risulta:

$$V_{\text{cost.depr.}} = 51 \times 600 = 30.600 \text{ Euro}$$



Per quanto riguarda la rendita economica del bene si ritiene pari al valore di 1,30 €/mq al mese desunto dai dati OMI ed adattato alle condizioni del bene oggetto di stima, per un valore annuo pari a 15,60 €/mq.

Da tale valore occorre detrarre la percentuale del 15% per tasse e oneri manutentivi ottenendo il valore di 13,26 €/mq per poi procedere al calcolo dello scontante per i 10 anni successivi in considerazione delle problematiche legate all'irregolare distanza dal confine.

Fissato il tasso di sconto al 3,85%, con l'uso della formula seguente:

$$S = Vx [(1+r)^{10} - 1]/r = 13,26 x [(1+0,0385)^{10} - 1]/0,0385 = 13,26 x 11,92 = 158,10 \text{ €/mq}$$

In base a tale valore di 158,10 €/mq e della superficie utile si ottiene il valore di rendita economica:

$$Vrend. = 45 x 158,10 = 7.114,41 \text{ Euro}$$

Il valore conclusivo della stima è pari a 17.671,47 €, ottenuto mediante la media aritmetica dei tre valori sopra determinati, che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **18.000 Euro**.

* * *

2.g6 – PORZIONE LATERALE OVEST DEL FABBRICATO (D – porzione del subalterno 9)

Con riferimento alla descrizione analitica del precedente punto la superficie lorda del bene è pari a 109 mq, mentre la superficie netta è pari a 100 mq, che vengono rispettivamente assunte quali superficie commerciale e superficie utile.

In base al criterio di stima comparativa per immobili in zona D1, in considerazione dell'ubicazione del bene in zona "E2" - RURALE, della consistenza, delle condizioni di uso e manutenzione e soprattutto per l'irregolare distanza dal confine si ritiene di applicare un valore unitario di 300 €/mq pari al minimo indicato in precedenza.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima risulta:

$$Vcomm. = 109 x 300 = 32.700,00 \text{ Euro}$$

Con riferimento al costo di costruzione deprezzato e in considerazione anche della consistenza degli impianti tecnologici, si ritiene di poter applicare un valore unitario di 600 €/mq, con un deprezzamento medio del 20% rispetto al nuovo in considerazione della vetustà ultraventennale del bene, e delle generali condizioni.

Pertanto il valore del bene in base al suddetto criterio di stima e con riferimento all'intera superficie lorda risulta:

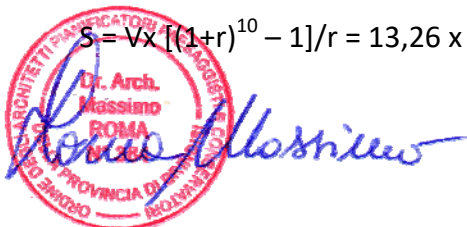
$$Vcost.depr. = 109 x 600 = 65.400,00 \text{ Euro}$$

Per quanto riguarda la rendita economica del bene si ritiene pari al valore di 1,30 €/mq al mese desunto dai dati OMI ed adattato alle condizioni del bene oggetto di stima, per un valore annuo pari a 15,60 €/mq.

Da tale valore occorre detrarre la percentuale del 15% per tasse e oneri manutentivi ottenendo il valore di 13,26 €/mq per poi procedere al calcolo dello scontante per i 10 anni successivi in considerazione delle problematiche legate all'irregolare distanza dal confine.

Fissato il tasso di sconto al 3,85%, con l'uso della formula seguente:

$$S = Vx [(1+r)^{10} - 1]/r = 13,26 x [(1+0,0385)^{10} - 1]/0,0385 = 13,26 x 11,92 = 158,10 \text{ €/mq}$$



In base a tale valore di 158,10 €/mq utile e della superficie si ottiene il valore di rendita economica:

$$V_{rend.} = 100 \times 158,10 = 15.810,00 \text{ Euro}$$

Il valore conclusivo della stima è pari a 37.970,00 €, ottenuto mediante la media aritmetica dei tre valori sopra determinati, che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **38.000 Euro**.

* * *

2.g7– LOCALE TECNICO (porzione del subalterno 9)

Il locale tecnico ha una forma trapezoidale di superficie lorda 14 mq con nicchie laterali.

Considerando la funzione di vano tecnico, si ritiene che complessivamente tale porzione vale 300 €/mq lordo, valore sostanzialmente riassuntivo dei tre criteri di stima adottati.

Il valore del bene pertanto è uguale a 300 € x 14 mq = 4.200 Euro
che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **4.000 Euro**.

* * *

2.g8 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO (sovrastante porzioni del subalterno 9)

L'impianto fotovoltaico è stato attivato alla fine del mese di dicembre 2011 e di conseguenza si considera che abbia prodotto reddito a partire dal 1° gennaio 2012.

Per il finanziamento dell'impianto fu stipulata convenzione tra il GSE e la [redacted] con corresponsione delle prime quote decennali a favore della Banca [redacted] in conto restituzione del capitale mutuato come da atti allegati alla pratica GSE (Notifica della cessione di credito pro solvendo - atto sottoscritto dalla [redacted] in data 05.07.2012), con vincolo delle restanti quote fino alla concorrenza ventennale a favore della Banca Mutuante nonché nel frattempo cessionaria, pertanto fino al 31.12.2031 (vedi documento inserito nell'allegato 9).

La rendita economica, pertanto, va valutata per il residuo periodo di funzionamento pari a 5 anni a fronte di un periodo complessivo di 25 anni, normalmente assunto di durata dell'impianto tenuto conto che le prestazioni dell'impianto sono soggette a progressivo degrado e che è necessario procedere allo smaltimento della apparecchiature.

Pertanto alla data di possibile immissione del possesso dei beni da parte dell'acquirente, stimata all'inizio del 2025, residua un periodo utile di 5 anni che inizierà dal 01.01.2032, con rendite annuali posticipate.

Per la stima della produttività si assume il valore posto alla base del contratto di mutuo con la Banca Unicredit, pari a 5.700 €/anno, con la decurtazione del 30% in considerazione dell'aleatorietà delle rendite per l'ultimo quinquennio di vita utile dell'impianto, per riduzione della produzione per la normale decadenza del rendimento dei pannelli, per le spese di manutenzione e, infine, per la demolizione e lo smaltimento dell'impianto, in particolar modo per i pannelli al silicio.

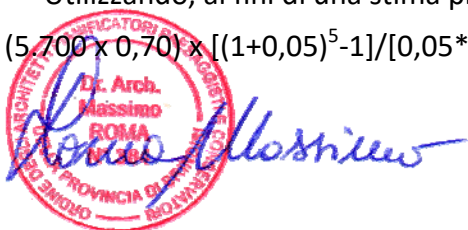
Il conteggio economico è impostato sui seguenti criteri:

Gli anni 2023 e 2024 non vengono considerati in quanto non fruibili dal futuro acquirente.

Per la valutazione si è proceduto per differenza tra un coacervo di rendite comprendente 12 anni (7 di attesa + 5 di fruizione) ed il coacervo di rendite non godute per i primi 7 anni.

Utilizzando, ai fini di una stima prudenziale, un saggio di sconto pari al 5% si ottiene:

$$(5.700 \times 0,70) \times [(1+0,05)^5 - 1] / [0,05 \times (1+0,05)^{12}] = 12.276,74 \text{ Euro}$$



che in base a valutazioni conclusive di stima si arrotonda nel valore finale di **12.000 Euro**.

* * *

RIEPILOGO:

2.g1 – LOCALE COMMERCIALE.....	Euro 210.000
2.g2 – PORZIONE CENTRALE INTERCLUSA.....	Euro 126.000
2.g3 – PORZIONE CENTRALE DEL FRONTE SUD.....	Euro 70.000
2.g4 – PORZIONE LATERALE DI IMMOBILE IN COSTRUZIONE SUL LATO EST.....	Euro 58.000
2.g5 – PORZIONE LATERALE OVEST DEL FABBRICATO.....	Euro 18.000
2.g6 - PORZIONE LATERALE OVEST DEL FABBRICATO.....	Euro 38.000
2.g7 – LOCALE TECNICO.....	Euro 4.000
2.g8 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	<u>Euro 12.000</u>
VALORE TOTALE DI STIMA.....	Euro 536.000

Lo stato di possesso del bene è stato precisato in precedenza.

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la procedura.

* * *

ABBATTIMENTO DEL 15% DEL VALORE DEI BENI

L'abbattimento è stato valutato forfetariamente nella misura del 15% in considerazione della differenza tra gli oneri tributari calcolati in base al prezzo anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese gravanti e non solute.

Pertanto: $536.000 \times (1 - 0,15) = 455.600$ Euro (**quattrocentocinquantacinquemilaseicento/00 euro**)

Da tale importo occorre detrarre gli oneri che l'acquirente dovrà affrontare per la sanatoria edilizia valutato in dettaglio in Euro 10.000 al successivo punto, pertanto il valore finale dei beni da porre a base d'asta è pari a **445.600 Euro (quattrocentoquarantacinquemilaseicento/00 euro)**.

* * *

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Si ritiene che la vendita debba essere effettuata comprendendo i beni in un unico lotto per i seguenti motivi.

Vi sono impianti che si sviluppano su porzioni differenti dei beni.

L'impianto fotovoltaico ha i pannelli in corrispondenza della fascia sud del subalterno 9, ha apparecchiature di gestione ubicate all'interno del subalterno 8 nella zona servizi tecnici ed è a servizio di tutti i beni del compendio.

L'impianto idrico con centrale autoclave disposta all'interno di porzione distaccata con muratura del subalterno 9 è a servizio del subalterno 8 e del subalterno 10, quest'ultimo non facente parte del compendio di beni.

I subalterni sono interconnessi: per mancanza della parete sud divisoria del subalterno 3 con il subalterno 9, per la porta di collegamento tra i subalterni 3 ed 8, nonché per i passaggi



lateralali sulla parete ovest del subalterno 3 di collegamento diretto con la porzione (D) del subalterno 9.

L'esistenza di porzioni del subalterno 9 a distanza non regolamentare dai confini per le quali i confinanti potrebbero chiederne il rispetto, tuttavia con le riserve evidenziate nei precedenti punti di relazione.

La necessità di chiedere la regolarizzazione edilizia per i subalterni 3 e 9, nel loro insieme perchè interconnessi, con i relativi aggiornamenti catastali, soprattutto per quanto riguarda il subalterno 9 classificato ancora con la categoria F/3 nell'interrezza, mentre allo stato attuale risulta parzialmente completato.

La possibilità di procedere al frazionamento dei beni nelle modalità più convenienti per il futuro acquirente.

L'opportunità di procedere all'aggiornamento catastale del subalterno 8 unitamente all'aggiornamento catastale dell'intero compendio.

Pertanto, in definitiva, si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e che debba costituire un unico lotto di vendita, comprensivo dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura e l'intero terrazzo di copertura sovrastante il compendio di beni.

* * *

COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

L'immobile presenta variazione dei prospetti per modifica degli infissi per numero e forma e per diversa partizione e distribuzione degli spazi interni.

Per sanare tali difformità occorre presentare pratica edilizia per accertamento di conformità, con costo stimato della pratica di 500 euro, 1.032 euro per sanzione, oltre a 4.000 euro con competenze accessorie 4% cassa previdenza e 22% per IVA per espletamento della pratica da parte di un professionista tecnico, per un totale arrotondato di di 7.000 euro, oltre alle spese per l'aggiornamento catastale per rettifica e/o formazione di nuove unità immobiliari, in numero di 7, per un ulteriore importo di 3.000 euro, con importo totale che si ritiene di stimare in **10.000 euro** in considerazione anche di spese, bolli, ed altri oneri vari non esattamente quantificabili.

Si è già detto della distanza irregolare dai confini e delle possibili azioni di richiesta di riduzione che i confinanti potrebbero intraprendere.

* * *

Alla presente relazione di stima risultano allegati:

- allegato 01:** Verbali e richieste di accesso agli atti;
- allegato 02a:** Titoli di Proprietà 2006.05.08 Atto di Vendita;
- allegato 02b:** Titoli di Proprietà 2007.02.08 Atto di Vendita;
- allegato 02c:** Titoli di Proprietà 2019.12.20 Atto di Vendita;
- allegato 02d:** Titoli di Proprietà 2019.04.21 Atto di Vendita;
- allegato 02e:** Titoli di Proprietà 2007.07.18 Atto di Vendita;
- allegato 03:** Stralcio di mappa, Visure catastali e Planimetri;
- allegato 04:** documentazione Fotografica;
- allegato 05:** Piante, Sezioni e Prospetti dell'Immobile;
- allegato 06:** Documentazione Edilizia e Urbanistica;
- allegato 06a:** PdiC in sanatoria 2296 2006.02.21;
- allegato 06b:** PdiC in sanatoria 741 del 2006.05.02;



allegato 06c: PdiC 124_2008;
allegato 06d: Fotovoltaico;
allegato 06e: PdiC 262 del 2006.10.07;
allegato 06f: Smarrimento e SCIA 2011;
allegato 07: Agibilità;
allegato 08: Certificato Destinazione Urbanistico;
allegato 09 GSE Fotovoltaico;
allegato 09a: GSE Fotovoltaico_GSE_PL-2024-000120 -FTV_683998;

* * *

Tanto, in fede, ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Brindisi, 23.04.2024

Il Perito Estimatore:
dott. Arch. Massimo ROMA

