
TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
--

PROCEDURA

promossa da

(Creditore procedente)

C/

(Debitore esecutato)

Ill.mo Giudice d

Dott. Francesco GILIBERTI

Ostuni lì, Settembre 2024

IL C.T.U.

Geom. Vito ERRICO

● Premessa e mandato	pag. 3
----------------------	--------

INDICE

● Quesiti	pag. 3
● Svolgimento operazioni peritali	pag.10
● Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	pag.11
Quesito 1. a.	pag.11
Quesito 1. b.	pag.12
Quesito 1. c.	pag.15
Quesito 1. d.	pag.15
Quesito 2. a.	pag.16
Quesito 2. b.	pag.17
Quesito 2. c.	pag.18
Quesito 2. d.	pag.18
Quesito 2. e.	pag.23
Quesito 2. f.	pag.27
Quesito 2. g.	pag.28
Quesito 2. h.	pag.31
Conclusioni	pag.32

ALLEGATI

Allegato 1. Nomina C.T.U. e Verbale di giuramento;

Allegato 2. Lettera raccomandata A.R. di inizio operazioni peritali al debitore, ed a mezzo pec al procuratore legale del creditore procedente;

Allegato 3. Verbali di sopralluogo;

Allegato 4. Visura catastale aggiornata, storica, stralcio del foglio di mappa, planimetria catastale;

Allegato 5. Richiesta di accesso agli atti amministrativi e copia del titolo abilitativo edilizio;

Allegato 6. Ispezione ipotecaria ed accertamento ipotecario a far data dall'atto di pignoramento;

Allegato 7. Stralcio "P.R.G." TAV 1 e relative norme tecniche di attuazione;

Allegato 8. Stralcio Ortofoto TAV 2 con ubicazione dell'immobile pignorato;

Allegato 9. Rilievo metrico-architettonico TAV 3 dello stato dei luoghi con punti di presa fotografica;

Allegato 10. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

Allegato 11. Quotazione OMI e richiesta eventuali contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate;

Allegato 12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente, al custode nonché alle parti.

Ulteriori allegati:

▪ 2 CD ROM contenenti la Perizia, Planimetria, Documentazione fotografica e Bozza dell'ordinanza di vendita.

▪ Specifica competenze professionali

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il.mo Sig. G.E. **Dott. Francesco GILIBERTI** Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sez. Civile del
Tribunale di Brindisi. Procedura

PREMESSA E MANDATO:

Con decreto del **26.06.2024**, nominava il sottoscritto Geom. Vito ERRICO, nato a Mesagne (BR) il 26/10/1977 CF: RRC VTI 77R26 F152H, con studio tecnico in Ostuni (BR) al Viale Francesco Crispi n.51, ed iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n°.1371, **Consulente Tecnico d'Ufficio** nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **S.R.L.** contro stabilendo il termine di giorni 120 dalla data del giuramento.

Il giorno **03.07.2024** lo scrivente prestava giuramento e gli veniva affidato il mandato di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato e di rispondere ai quesiti di seguito elencati, oltre ad acquisire copia dell'atto di pignoramento immobiliare, la nota di trascrizione del pignoramento, l'istanza di vendita, la nota di iscrizione a ruolo e la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c..

QUESITI:

1. Quesito. *Provveda il perito, prima di ogni attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c. p. c., segnalando immediatamente al G. E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:*

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

1. b. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico - edilizio con la elencazione delle*

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

1. c. all'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

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

2. Attraverso il software gratuito online TRIBU OFFICE 5 messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito ufficiale del Tribunale (www.tribunale.brindisi.giustizia.it) alla pagina "Area periti - Perizia Telematica", o altro software compatibile con il sistema ministeriale rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita - con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. - indicando:

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

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

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

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

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

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *difformità urbanistico-edilizie;*
- *difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di*

pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;

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

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

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

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

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministrazione del condominio);
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

2. e. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc, e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della

stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature

complementari quali persiane avvolgibili ecc.), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima;

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

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

1) *i criteri di stima utilizzati;*

2) *le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

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

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

5) *lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*

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

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

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

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

3. Quesito. *Allegghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene_(con i punti di ripresa dei quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto, e almeno una foto interna per ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della connessione o*

licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene, e copia della eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

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

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

6. *Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato deve contenere due distinte cartelle come di seguito:*

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

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

a. Perizia in formato Word per Windows (nome file: Perizia.doc)

b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A LOTTO B, ecc..), contenente la documentazione per la pubblicità e precisamente:

- Perizia in formato Pdf già oscurata dei dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore, confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf)

- Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800KB (nome

files: Foto n.1A.jpg, Foto n.2A.jpg, ecc);

- Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione : Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore e confinanti.

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

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

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

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

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

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

Successivamente all'accettazione dell'incarico, il C.T.U. dovrà estrarre ogni atto necessario per l'espletamento dell'incarico dal fascicolo telematico.

Il consulente tecnico garantirà la propria assistenza al professionista delegato per verificare l'attuale situazione dello stato dei luoghi e se sono intervenute delle modifiche dalla data della relazione tecnica al momento del sopralluogo (es. espropriazione, lottizzazione, modifica della destinazione urbanistica, ecc.)

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo.

Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui **all'art. 567 c.p.c.**, in data **24.07.2024** è stata reperita tutta la documentazione catastale disponibile presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi – sezione Territorio comprensiva di visura storica catastale, stralcio della mappa, planimetria catastale ed elaborato planimetrico. **(Allegato 4)**. Il giorno **16.09.2024** ha presentato regolare richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi presso il comune di Mesagne (BR) **(Allegato 5)**. In data **26.09.2024** è stata effettuata regolare ispezione ipotecaria del compendio pignorato dalla Conservatoria dei R.I. di Brindisi. **(Allegato 6)**. In data **16.09.2024** è stata richiesta, sempre presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, copia e/o dichiarazioni di eventuali contratti di locazione dell'immobile in oggetto. **(Allegato 11)**.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **25.07.2024**, il perito comunicava a mezzo di posta elettronica certificata all'Avv. _____ in qualità di procuratore legale del creditore procedente, _____, nonché a mezzo raccomandata A.R. al sig. _____ in qualità di debitore esecutato, la data di accesso all'immobile pignorato, al fine di consentire la prosecuzione delle operazioni peritali finalizzata a rilevare metricamente e fotograficamente il suddetto immobile. **(Allegato 2)**

- Sopralluogo

La data del sopralluogo è stata fissata per il giorno **Venerdì 02.08.2024** alle ore **9:30**. Sul posto, con la presenza del custode, si è proceduto a redigere il verbale di sopralluogo **(Allegato 3)**, all'interno del quale il sig. _____ ha dichiarato che l'immobile è utilizzato ed occupato dai genitori anziani (_____), i quali data la loro età sono assistiti da suo fratello (_____). Lo scrivente, durante l'accesso, ha effettuato un accurato rilievo metrico-architettonico nonché fotografico di tutti gli ambienti, e di conseguenza, sono state catalogate tutte le caratteristiche strutturali, funzionali e tecniche. In particolare sono stati specificati, la tipologia dell'unità immobiliare

nonché, per ciascun vano, l'altezza utile interna, la composizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione, la tecnologia costruttiva, la tipologia degli impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, riscaldamento, ecc.), oltre che le caratteristiche del sub-sistema dei componenti e delle finiture interne ed esterne. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:00 circa. **(Allegato 3).**

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n° 1 a

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

I beni oggetto del procedimento di pignoramento individuati nel corso delle indagini costituiscono un unico lotto e precisamente:

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non è corretta in quanto in visura viene riportato che l'esecutato risulta essere pieno proprietario della quota di 1/2, ignorando pertanto che la madre gode del diritto di usufrutto

All'u.i.u. con destinazione residenziale, risulta associata un'unica planimetria catastale **non conforme allo stato dei luoghi**. Dalle risultanze catastali, la suddetta planimetria risulta acquisita dall'Ufficio Tecnico Erariale di Brindisi con data di presentazione prot. n. 1241 del 12.10.1985. **(Allegato 4)**

Si rende noto che l'abitazione necessita di nuova presentazione di planimetria afferente

ad una diversa distribuzione interna ed una migliore precisazione grafica. il tutto secondo quanto accertato durante il sopralluogo eseguito il 02.08.2024.

Quesito n° 1 b

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

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

Sotto il profilo amministrativo, dopo una serie di indagini effettuate presso il competente Ufficio Comunale è emerso che per l'immobile, sito nel comune di Mesagne (BR) con accesso da Via Torre Santa Susanna civ. 151, è stata presentata un'unica pratica edilizia in sanatoria ai sensi della 47/85 (condono) il 11.03.1986 prot. 8206, concernente *"la realizzazione in ampliamento di cucina, bagno e veranda all'abitazione sita in via Torre S.S. n. 151, in assenza di concessione Edilizia come da planimetria allegata (planimetria catastale) alla domanda di condono"*. La suddetta pratica edilizia risulta essere intestata _____, per la quale il comune di Mesagne ha rilasciato CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA il 08.09.1997 Pratica n. **1423 (Allegato 5)**. Tale pratica risulta priva di elaborati grafici (in quanto è presente solo la planimetria catastale), e precedentemente non risultano in atti ulteriori pratiche edilizie. Con riferimento all'aspetto urbanistico, l'unità immobiliare, ricade in più vasta perimetrazione che il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel comune di Mesagne (BR), ed adeguato con D.G.R. n.1113/2004, definisce zona omogenea di completamento B1, pertanto le N.T.A. di cui all'art. 38 prescrivono quanto segue:

ART. 38

Zona omogenea di completamento B1

Vengono definite come “zona di completamento” quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all’ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che risultino incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico sanitari. Il P.R.G. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G. si esegue mediante “intervento edilizio diretto” L’intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia. L’intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle specifiche degli articoli seguenti. Nella zona residenziale di completamento l’intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: 1) interventi di manutenzione ordinaria; 2) interventi di manutenzione straordinaria; 3) interventi di restauro edilizio; 4) interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e successiva ricostruzione; 5) interventi di sopraelevazione edilizia ; 6) interventi di completamento edilizio; 7) edificazione delle aree libere residue. Il tutto in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G. Nel caso di “intervento edilizio diretto” per le costruzioni già realizzate all’atto di adozione delle presenti norme che si sviluppino per un solo piano, quello terreno o quello rialzato, con superficie coperta superiore al 60% del lotto, è prevista la sopraelevazione edilizia “una tantum” dell’intero piano terra o rialzato . Per i distacchi tra i corpi di fabbrica, se la sopraelevazione non avviene in aderenza, l’edificazione deve comunque distanziarsi di 3,00 mt. dai fabbricati confinanti indipendentemente che una o entrambi le pareti prospicienti siano finestate o meno. Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l’indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.

(Allegato 7).

ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

L'unità immobiliare definita "LOTTO A" risulta difforme dall'unico elaborato grafico esistente (planimetria catastale presentata il 12.10.1985, allegata alla pratica di condono), e necessita di pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria, finalizzata a sanare lo stato dei luoghi rilevato il 02.08.2024, il tutto ad eccezione delle coperture esistenti nel cortile interno prive di titolo abilitativo. Quest'ultime, non potendo essere risanate, deve essere rimosse così come meglio precisato nell'elaborato grafico in allegato.

COSTI NECESSARI PER LA SANABILITA'

Il costo totale finalizzato a sanare urbanisticamente e catastalmente gli abusi edilizi (modifiche di aperture esterne e diversa distribuzione interna afferente allo spostamento di una porta di accesso al vano letto) del lotto "A", comprensivi di sanzioni, spese catastali e di istruttoria alla data odierna, nonché le opere murarie di messa in pristino (rimozione delle coperture nel cortile interno non autorizzate), può essere stimato in circa **€ 5.000,00.**

Quesito n° 1 c

- 1. C.** *accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.*

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

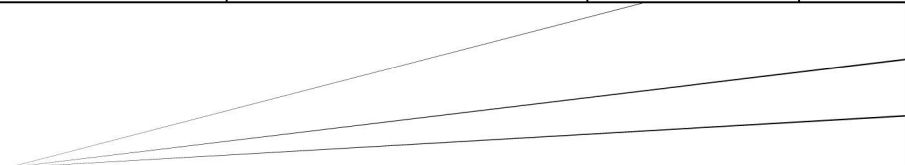
● CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

Da accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mesagne (BR), **non è stata riscontrata l'esistenza del certificato di abitabilità.** Pertanto il lotto "A" necessita, dopo aver risanato e/o ripristinato gli abusi, di una S.C.A. (segnalazione certificata per l'agibilità) finalizzata all'ottenimento dell'Agibilità.

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

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
.	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA	MICRO	CAT	CLASSE	CONSIST	S.C.	RENDITA	
	URBANA				CENS.	ZONA			ENZA			
1		132	3009				A/4	3	4 vani	Totale:78m² Totale:escluso aree scoperte**:74 m²	€ 126,02	Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/10/1985 prot. n. 1241

1		INDIRIZZO	VIA Torre Santa Susanna N.151 piano: T;									
		NOTIFICA	PARTITA: 1011372							MOD. 58		
1											DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/2	
2											DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/2	
3											DIRITTO DI USUFRUTTO PER 3/21	

Si segnala che l'attuale intestazione catastale sopra indicata non è corretta, in quanto in visura

viene riportato che l'esecutato risulta essere pieno proprietario della quota di 1/2, ignorando pertanto che la madre gode del diritto di usufrutto

La planimetria dell'u.i.u. a destinazione abitativa, acquisita dall'Ufficio Tecnico Erariale di Brindisi in data 12.10.1985, risulta difforme dallo stato dei luoghi, pertanto l'u.i.u. necessita di variazione catastale finalizzata ad aggiornare la planimetria catastale in atti, oltre che ad una corretta intestazione dei diritti. (Allegato 4).

Quesito n° 2 a

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

**LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE
SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO
TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4,
CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.**

• Tipologia

Il lotto "A" è un'unità immobiliare con destinazione d'uso abitativa. La tipologia costruttiva è del tipo "struttura mista" ovvero costituita da murature portanti e di tamponamento, con alcune strutture orizzontali in latero-cemento su alcune porzioni, e altre in pietra con tipologia a volta. L'u.i.u. è stata realizzata presumibilmente nella seconda metà degli anni 40.

• Ubicazione

Il lotto "A" è un'unità a destinazione residenziale, ubicata nella zona semicentrale del comune di Mesagne (BR) con accesso a piano terra posto su via Torre Santa Susanna civico 151, dotato inoltre di un piccolo cortile interno ad uso esclusivo. La zona è caratterizzata dalla presenza di immobili realizzati agli inizi degli anni 1940 e 1980, prevalentemente con struttura mista in cemento armato e solaio di copertura in latero

cemento nonché da strutture realizzate in muratura portante. Nelle vicinanze è stata riscontrata la presenza di abitazioni unifamiliari e plurifamiliari, nonché locali garage e locali ad uso deposito.

Dalle risultanze catastali il Lotto A posto a piano terra confina con:

A Nord con u.i.u. di altra ditta a destinazione residenziale censita nel N.C.E.U. al foglio **132 p.lla 3008** ;

A Est con area scoperta di u.i.u. di altra ditta a destinazione residenziale censita nel N.C.E.U. al foglio **132 p.lla 5109**;

A sud con u.i.u. di altra ditta a destinazione residenziale censita nel N.C.E.U. al foglio **132 p.lla 3010** ;

A ovest con via Torre Santa Susanna;

Quesito n° 2 b

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

LOTTO "A"

L'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, è sita nell'abitato del comune di Mesagne (BR), con accesso dal civico 151 di via Torre Santa Susanna, zona semicentrale caratterizzata in prevalenza dalla presenza di edifici ad uso residenziale sia a piano terra che ai piani superiori, nonché da locali garage e depositi esclusivamente al piano terra ed in alcuni casi anche al piano interrato. Nelle immediate vicinanze è stata riscontrata la presenza di alcune attività commerciali.

Quesito n° 2 c

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

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

● **LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

La u.i.u. definita lotto "A", risulta essere utilizzata dalla sig.ra (madre dell'esecutato) e dal sig. (padre dell'esecutato), entrambi assistiti, come dichiarato dal sig. , da suo fratello

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

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

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

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

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

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

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministrazione del condominio;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di

acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

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

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Affermativo
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Negativo
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Negativo
- Difformità urbanistico - edilizie: Affermativo
- Difformità catastali che necessitano di preventiva istruttoria ed approvazione degli Uffici Tecnici Comunali: Affermativo
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc): Affermativo.

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

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 3611 Registro Generale 4640
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 964/2017 del 09/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

-Pignoramento immobiliare n.3611 del 03/04/2017 favore:

s , (Richiedente: s

contro:

, Pubblico ufficiale: Tribunale di Brindisi in data 09/03/2017
rep.964.

2. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 9312 Registro Generale 11112
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 972 del 22/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

-Pignoramento immobiliare n.9312 del 06/06/2024 favore:

, (Richiedente: ia

) contro:

Pubblico ufficiale: Tribunale di Brindisi in data 22/03/2024
rep.972.

• I costi necessari per la cancellazione delle ipoteche, del pignoramento e degli oneri giuridici presso la Conservatoria dei RR.II. ammontano a:

- spese ipotecarie per complessivi € **299,00** di cui:

1. € 200,00 per imposta ipotecaria;
2. € 40,00 per tassa ipotecaria;
3. € 59,00 per imposta di bollo.

- difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali: negativo

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

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

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

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

Così come riportato nella relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art.567 CPC allegato al fascicolo di parte dal creditore procedente, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata e dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Brindisi, risulta che il bene immobile oggetto di pignoramento della presente perizia nel ventennio proviene:

*-Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Preite Aldo Notaio in Latiano del 17/11/1997 rep.7705 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 06/12/1997 al n.11511 di formalità; **favore:***

*per i diritti di 18/42 di piena proprietà e 3/42 di nuda
proprietà, per i diritti di 18/42 di piena
proprietà e 3/42 di nuda proprietà; **contro:***

*per i diritti di 3/21 di piena proprietà,
per i diritti di 3/21 di piena proprietà,
per i diritti di 3/21 di piena proprietà,
per i diritti di 3/21 di nuda proprietà,
per i diritti di 3/21 di piena proprietà,
per i diritti di 3/21 di piena proprietà,
per i diritti di 1/21 di piena proprietà,
per i diritti di 1/21 di piena proprietà e
per i diritti di 1/21 di piena proprietà.*

Quesito n° 2 e

2. e. *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc, e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna, l’esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato “scale” e/o meccanizzato “ascensori”), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno - esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili ecc.), precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima;*

DESCRIZIONE ANALITICA

**LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE
SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO
TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4,
CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.**

L'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, è sita nell'abitato del Comune di Mesagne (BR), con accesso dal civico 151 di via Torre Santa Susanna in zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di alcuni servizi quali, locali commerciali, parchi, ecc... La tipologia edilizia prevalente della zona, è costituita da abitazioni di tipo plurifamiliare e unifamiliare, come per l'unità immobiliare in oggetto. L'immobile è stato realizzato presumibilmente nella seconda metà degli anni 40, e nello specifico, la porzione antistante risulta essere realizzata in muratura portante con volta a stella in pietra, mentre la rimanente parte è costituita da muratura portante con sovrastanti solai in latero cemento. Al suo interno i setti murari che definiscono gli ambienti sono realizzati in tufo e/o pietra il cui spessore varia dai 15 ai 20 cm. L'abitazione, di forma pressoché regolare sviluppa una superficie lorda totale di circa 74 mq, ad esclusione di una piccola veranda retrostante di 4,96 mq., e di un'area scoperta interna ad uso esclusivo nel quale sono disposti, un ripostiglio di 9,62 mq., ed una rampa che conduce al lastrico solare. L'abitazione dispone, al suo ingresso di un soggiorno della superficie di 25,66 mq., che permette il passaggio negli ambienti attraverso un piccolo corridoio di 5,40 mq. Quest'ultimo consente di entrare in un vano letto di 12,83 mq., ed in una cucina di 8,88 mq. Dal vano cucina si accede ad un piccolo wc della superficie di 3,05 mq., ed una verandina di 4,96 mq. L'ingresso al cortile interno avviene attraversando la veranda succitata che ingloba un vano ripostiglio di 9,62 mq., ed una rampa che conduce al terrazzo. Internamente l'immobile si presenta rifinito, in ogni sua parte, con intonaco tradizionale di colore bianco, pavimentato con gres di formato regolare di colore chiaro ad eccezione del wc che presenta pavimenti e rivestimenti di altre tonalità così come il rivestimento della cucina con un caminetto tradizionale ubicato all'interno. Esternamente rifinito con intonaco civile di colore rosa chiaro del tipo "graffiato" sull'unica facciata (fronte strada). Il cortile interno invece, si presenta semi rifinito, infatti è presente solo una pavimentazione vetusta in cemento, ed intonaci perimetrali con porzioni ammalorate. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, ad eccezione della porta d'ingresso realizzata di colore scuro corredata di tapparella in legno mentre, le porte interne sono di tipo tradizionale, a battente ed in legno tamburato di colore marrone, ad eccezione della porta del wc che risulta essere in alluminio di colore bianco. Nel

complesso Il Lotto A, se pur vetusto, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Con riferimento alle difformità, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza, per la maggior superficie del cortile interno, di tettoie coibentate in lamiera prive di titolo autorizzativo, che non potendo essere risanate devono essere rimosse totalmente. Altre lievi difformità risultano essere sanabili e riguardano la chiusura dell'esistente porta di accesso al vano letto adiacente al soggiorno ed una nuova apertura della stessa adiacente al corridoio, oltre alla realizzazione di una nuova piccola finestra nel ripostiglio esterno, ed una modifica dimensionale della finestra del wc, il tutto come meglio descritto nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente.

- Caratteristiche degli impianti

▪ L'impianto elettrico, telefonico, TV citofonico

Gli impianti presenti sul posto risultano essere realizzati sotto traccia e non a norma ai sensi della legge 37/08 poiché vetusti e privi del certificato di conformità o di rispondenza del suddetto impianto.

▪ L'impianto idrico-sanitario e fognante

L'unità abitativa è provvista di allaccio all'acquedotto pugliese nonché alla fogna. Si presuppone che l'impianto presente non sia a norma, in quanto vetusto e non sarebbe stata riscontrata l'esistenza del certificato di conformità.

▪ L'impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'abitazione non è dotata di un vero impianto di riscaldamento ma solo di un caminetto a legna, e di un scaldino elettrico per l'acqua calda sanitaria.

▪ Lo stato di manutenzione

Internamente l'unità abitativa è in discreto stato di conservazione e manutenzione, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria relativi al rifacimento dell'impianto elettrico oltre che alla realizzazione dell'impianto termico.

Esternamente l'immobile appare in discreto stato conservativo e necessita pertanto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

- Verifica della consistenza delle superfici

Per il calcolo del valore venale degli immobili è necessario determinare la superficie commerciale. La determinazione della superficie commerciale del bene, secondo quanto indicato dall'allegato "C" D.P.R. 138/98, si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Essa è la somma delle seguenti superfici:

- 1) 100% delle superfici calpestabili, comprensive (al lordo) delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- 2) 100% della superficie occupata dai divisori interni;
- 3) 100% della superficie delle pareti perimetrali esterne per un massimo di 50cm;
- 4) 50% delle superfici dei muri di confine con altra proprietà o unità immobiliare per un massimo di 25cm;
- 5) 50% della superficie dei vani accessori (retrobottega ecc...) se comunicanti con i vani principali;
- 6) 50% della superficie dei vani accessori diretti "non comunicanti" con i vani principali;
- 7) 25% della superficie dei vani accessori indiretti "non comunicanti" con i vani principali;
- 8) 30% della superficie dei balconi terrazzi e simili di pertinenza esclusiva fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25mq e al 5% per la quota eccedente);

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

ambiente	Superficie totale utile	Superficie totale lorda	coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	55,82 mq	74,0 mq	1,00	74,0 mq
Accessori indiretti non comunicanti (rip.)	9,62 mq	12,0 mq	0,25	1,2 mq
Area scoperta di pertinenza esclusiva	20,0 mq	22,0 mq	0,10	2,2 mq
Dipendenze esclusive "comunicanti" (veranda)	4,96 mq	4,96 mq	0,30	1,49 mq
totale				78,89 mq

N.B.: NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E' STATO CONTEGGIATO L'AREA SCOPERTA COME TALE IN QUANTO LE COPERTURE NON SONO SANABILI ED OGGETTO DI RIPRISTINO.

Pertanto la superficie commerciale del lotto "A" da considerare ai fini estimativi risulta pari a 78,89mq.

Quesito n° 2 f

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

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

Non esistono dotazioni condominiali in quanto trattasi di abitazione unifamiliare a piano terra con accesso indipendente.

Quesito n° 2 g

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

1) *i criteri di stima utilizzati;*

2) *le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

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

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

5) *lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*

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

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

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

- 25

LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

1) I criteri di stima adottati:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene di procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene) e analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili si determina il più probabile valore di mercato normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Il parametro di riferimento è "l'unità di superficie commerciale" espressa in mq. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

2) Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima:

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella della stima per immobili analoghi; inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti in conto l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate di Brindisi, (***Allegato 11***) e da ulteriori indagini di mercato eseguite sul posto.

3) Stima e valutazione complessiva dei beni

Stima del lotto "A"

Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trova e l'uso a cui è destinato attualmente.

Il **LOTTO "A"** ha una destinazione d'uso abitativa con cortile interno annesso. Nel complesso l'abitazione distribuita al piano terra si presenta rifinita. Tutti gli ambienti sono intonacati, rivestiti, pavimentati e forniti di serramenti, mentre il cortile interno risulta semi rifinito e comunque con

intonaci ammalorati. Esiste altresì un impianto idrico – fognante, un impianto elettrico anche se non a norma.

Dalla tipologia costruttiva si evince che l'intero corpo di fabbrica sia stato realizzato presumibilmente nella seconda metà del 1940. Nel suo complesso appare in discrete condizioni. Tenendo conto che l'abitazione è ubicata nella zona semicentrale del comune di Mesagne (BR), il prezzo medio unitario di mercato per le abitazioni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche risulta pari ad **€ 800,00/mq.**

Pertanto si ha:

STIMA SINTETICA – LOTTO A

CESPITE	SUP. COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO	VALUTAZIONE
LOTTO "A" ABITAZIONE	78,89 mq	€ 800,00	78,89mq x € 800,00= <u>€ 63.112,00</u>

Valore complessivo del **lotto "A"**

€ 63.112,00 (euro sessantatremilacentododici/00)

Valore totale medio di mercato V_{tmedio} = **€ 63.112,00**

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

metodo della stima sintetica-comparativa

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

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

Dove:

V_{media} = Valutazione media dell'immobile

S_c = Superficie commerciale

V_{m^2} = Valore unitario medio

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

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

Il più probabile valore di mercato del LOTTO "A" è pari a:

$V_{\text{attuale}} = V_{\text{media}} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

a) Coefficiente K1: standard sociale. Rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona.

b) Coefficiente K2: qualità edilizia. Rappresenta lo standard dei servizi e consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla tipologia di fabbricato più comune nell'area urbana di riferimento.

c) Coefficiente K3: standard di manutenzione. Rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di manutenzione straordinaria necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive medie.

d) Coefficiente K4: dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione la richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni.

e) Coefficiente K5: posizione dell'immobile. Prende in considerazione il coefficiente di piano e il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento ed al rumore.

f) Coefficiente K6: la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.

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

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

VALUTAZIONE DI STIMA LOTTO "A"

Valore totale medio di mercato:

V_{abitazione medio} = € 63.112,00

• metodo della stima sintetica-comparativa

a) Coefficiente K1: standard sociale.

K1 = 1,00

- 28

b) Coefficiente K2: qualità edilizia.	K2 = 1,00
c) Coefficiente K3: standard di manutenzione.	K3 = 0,90
d) Coefficiente K4: dimensione dell'immobile.	K4 = 1,10
e) Coefficiente K5: posizione dell'immobile.	K5 = 1,00
f) Coefficiente K6: la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.	K6 = 0,90
g) Coefficiente K7: funzionalità.	K7 = 1,00

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

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 =$$

K = 0,891

Valore LOTTO "A"

$$V_{\text{abitazione}} = V_{\text{abitazione}} \times K$$

Valore totale medio di mercato:

$$\text{LOTTO "A"} V_{\text{abitazione medio}} = \text{€ } 63.112,00$$

$$V_{\text{abitazione}} = \text{€ } 63.112,00 \times 0,891 = \text{€ } 56.232,79 \text{ (VALORE TOTALE LOTTO "A")}$$

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

L'u.i.u. a piano terra definita lotto "A", risulta essere utilizzata ed occupata dalla sig.ra
(madre dell'esecutato) e dal sig. (padre dell'esecutato).

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

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

LOTTO "A"

$$V_{\text{abitazione}} = \text{€ } 56.232,79 \text{ Valore totale abitazione}$$

$$V = \text{€ } 56.232,79 - 15\% \text{ (di € } 56.232,79) = \text{€ } 56.232,79 - \text{€ } 8.434,92 = \text{€ } 47.797,87$$

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

LOTTO "A"

Al valore totale dell'immobile è dovuto un ulteriore abbattimento relativo agli oneri ed i costi da sostenere per regolarizzarlo dal punto di vista urbanistico - amministrativo e catastale. Come suddetto, il bene necessita di una pratica edilizia (*S.C.I.A. in Sanatoria*) ed una contestuale denuncia di variazione catastale finalizzata a sanare le irregolarità rilevate, oltre alla rimozione delle tettoie presenti nell'area scoperta, pertanto, si ritiene equo detrarre la somma di **€ 5.000,00** dal valore totale dell'immobile.

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

LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126,02.

Pertanto sulla base di quanto innanzi esposto il valore finale del bene è dato dalla differenza tra il valore dell'immobile abbattuto del 15% e gli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, urbanistica e catastale dell'immobile; Pertanto si avrà;

$V_F = V - K$

V_F = Valore finale dell'immobile;

V = Valore abbattuto del 15%;

K = costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

Valore del lotto "A" abbattuto del 15% = **€ 47.797,87**

Costi da sostenere per la regolarizzazione = **€ 5.000,00**

Valore finale = **€ 47.797,87 – € 5.000,00 = € 42.797,87**

Pertanto il valore finale del LOTTO "A" è pari ad **€ 42.797,87**

€ 42.800,00 (Euro QUARANTADUEMILAOTTOCENTO/00)

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

Ai fini della valutazione della quota in carico all'esecutato, si è proceduto come segue:

Quota spettante all'esecutato, al lordo del diritto di usufrutto, pari ad 1/2 € 21.400,00

Quota spettante alla sig.ra _____ per il diritto di usufrutto pari ad 1/7 (€ 1223,00), sulla quota dell'esecutato (€ 1223,00/2 = € 611,00), considerando l'età dell'usufruttuaria, in base ai coefficienti in vigore dal 01.01.2014, pari al 20% del valore della proprietà, ne scaturisce € 611,00. Pertanto, in virtù di quanto sopra esposto, il valore finale della quota di 18/42 in piena proprietà e 3/42 in nuda proprietà è pari a (€ 42.800,00 / 2) - € 611,00 = € 20.789,00

**LOTTO "A": 18/42 DI PIENA PROPRIETA' E 3/42 IN NUDA PROPRIETA', DELL'ABITAZIONE
SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), VIA TORRE SANTA SUSANNA CIVICO 151, PIANO
TERRA, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 132 P.LLA 3009, CATEGORIA A/4,
CLASSE 3, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA CATASTALE € 126.02.**

L'immobile di cui all'oggetto, per le sue caratteristiche costruttive non è divisibile in quanto trattasi di u.i.u. con un unico accesso su via pubblica e di fatto adiacente, su tutti i tre lati ad altre unità immobiliari.

€ 20.789,00 (Euro VENTIMILASETTECENTOTTANTANOVE/00)
--

CONCLUSIONI

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

Ostuni li, Settembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Vito ERRICO