

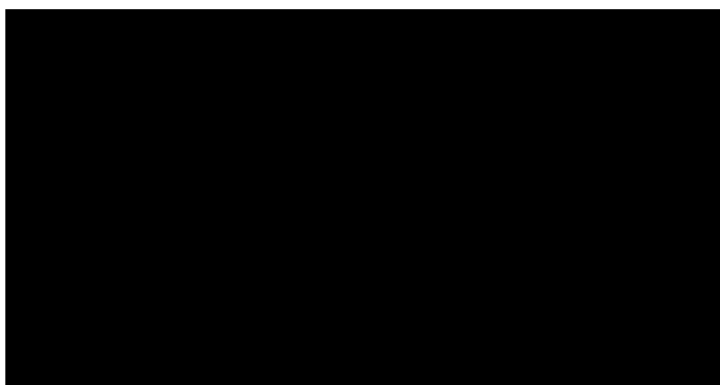
TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 37/2024 R.G.

promossa da



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco GILIBERTI

Ostuni lì, Agosto 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.33
Conclusioni	pag.34

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 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. Stefano SALES** Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sez. Civile del Tribunale di Brindisi. Procedura **N. 37/2024** R.G. Es. Imm.re

PREMESSA E MANDATO:

Con decreto del **03.05.2024**, nominava il sottoscritto Geom. Vito ERRICO, nato a Mesagne (BR) il [redacted], con studio tecnico in Ostuni (BR) al Viale Francesco Crispi n.51, ed iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n°. [redacted], **Consulente Tecnico** immobiliare [redacted] contro [redacted] e di giorni 120 dalla data del giuramento.

[redacted] nte 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 sostituiva 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;*
- *difficoltà urbanistico-edilizie;*
- *difficoltà 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;*
- *difficoltà catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;*

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

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

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

stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le

caratteristiche del sub-sistema dei completamenti e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili ecc.), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima;

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. Alleghi 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 concessione 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; alleggi 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 procedenti ed intervenuti, a mezzo pec, nonché al debitore a mezzo posta ordinaria o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

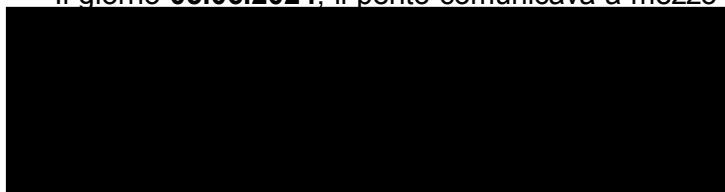
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

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 **16.06.2024** 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 **09.07.2024** ha presentato regolare richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi presso il comune di Mesagne (BR) **(Allegato 5)**. In data **20.08.2024** è stata effettuata regolare ispezione ipotecaria del compendio pignorato dalla Conservatoria dei R.I. di Brindisi. **(Allegato 6)** In data **09.07.2024** 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 4)**

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **05.06.2024**, il perito comunicava a mezzo di posta elettronica certificata all'Avv.



qualità di procuratore legale del
qualità di custode, nonché a mezzo
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 **Lunedì 17.06.2024** alle ore **9:30**. In tale data non è stato consentito l'accesso all'immobile in quanto non era presente

nessuno, pertanto, con la presenza del custode si è proceduto a redigere il verbale di sopralluogo per rinviare le operazioni peritali con data da destinarsi (**Allegato 3**). L'accesso al cespite in oggetto è stato effettuato il giorno 05.07.2024 previo [redacted] ualità di ex coniuge dell'esecutato anch'essa presente il giorno del secondo sopralluogo. Sul posto, con la presenza del custode, si è proceduto a redigere il verbale di sopralluogo, all'interno del quale la sig.ra [redacted] arato che l'immobile è stato oggetto di "assegnazione in [redacted] anifestava la volontà di voler [redacted] gale. Lo scrivente, durante il secondo accesso, ha effettuato un accurato rilievo metrico-architettonico nonché fotografico di tutti gli ambienti, 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'ideonea 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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

All'u.i.u. con destinazione residenziale, risulta associata un'unica planimetria catastale comprensiva anche del garage adiacente, ma **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. 000000134 del 14.05.1969. **(Allegato 4)**

Si rende noto che l'abitazione ed il garage necessitano della presentazione di planimetrie autonome oltre ad una diversa distribuzione interna ed una migliore precisazione grafica. il tutto secondo quanto accertato durante il sopralluogo eseguito il 17.06.2024.

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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA , SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

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

- 12

accesso da Via Archimede civico 3, è stata presentata un'unica pratica edilizia CIL (comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera) del 17.06.2015 protocollo generale n. **18814** e di Prat. n.164/2015, presentata dal [REDACTED] quale il richiedente, con riferimento alla regolarità urbanistica, dichiarava che *"l'immobile è stato realizzato prima del 1967 ex I.A.C.P. di via Galileo" (Allegato 5)*. Tale pratica risulta priva di elaborati grafici, e precedentemente a tale data non risultano in atti ulteriori pratiche edilizie, infatti in data 12.08.2024 il comune rilasciava l'esito della richiesta e comunicava, con prot. n. 0028736 che *"dalle verifiche effettuate presso i nostri archivi, non risulta alcuna Pratica Edilizia, fatto salvo una comunicazione di edilizia libera numerata con 164/2015 e intestata [REDACTED] ale è stato dichiarato l'intervento di: SVELLIMENTO PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNO, NUOVO IMPIANTO IDRICO FOGNANTE, NUOVA PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO BAGNO COMPRESO I SANITARI. All'interno della Cel non c'è planimetria"*.

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 B2, sottozona B2F. Pertanto le N.T.A. di cui all'art. 39 e 42 prescrivono quanto segue:

ART. 39

Art. 39 Zona omogenea B2 Nelle zone B2 il rilascio delle Concessioni Edilizie, è subordinato alla esistenza o alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie. Il concessionario o i concessionari eventualmente riuniti in consorzio, possono obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti e strettamente necessarie alla completa urbanizzazione dell'area con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria. Per quanto attiene alle aree e servizi ex D.M. 1444/68 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione delle stesse nei limiti dei 18 mq/ab nella zona all'uopo tipizzata dal P.R.G. salvo la monetizzazione qualora la predetta cessione non sia possibile per il privato. Nelle zone B2 di nuova edificazione, la approvazione dei frazionamenti catastali da parte del Comune è subordinata alla esistenza delle urbanizzazioni primarie oppure alla cessione delle aree e alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, previa apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale.. In generale nelle zone B ogni intervento sia di nuova edificazione sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve

essere conforme alla vigente legislazione. In particolare negli interventi di recupero e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della misura non inferiore a 10 metri. Ove non diversamente specificato e nei casi degli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, di completamento edilizio, nonché di edificazione delle aree libere residue vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5.00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti $\times 0,5$, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; P - parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc.

Art. 42

Zona omogenea B2: sottozona B2e; sottozona B2f;

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 9).

ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

L'unità immobiliare definita "LOTTO A" risulta difforme dall'unico elaborato grafico esistente (planimetria catastale presentata il 14.05.1969), pertanto l'unità abitativa con annesso garage, necessita di pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria finalizzata a sanare lo stato dei luoghi rilevato il 30.10.2019, il tutto ad eccezione della porzione del garage inglobato al vano cucina, che quindi deve essere ripristinato come da planimetria catastale originale datata 14.05.1969.

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) del lotto "A", comprensivi di sanzioni, spese catastali e di istruttoria alla data odierna, nonché le opere murarie di messa in pristino (abbattimento del tramezzo che separa il garage con la cucina, e la ricostruzione dello stesso come originariamente ubicato), 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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA , SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

● **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 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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CAT	CLASSE	CONSIST ENZA	S.C.	RENDITA	
1		47	1020	3 17 18			A/3	2	6 vani	Totale:104m² Totale:escluso aree scoperte**:100 m²	€ 235,50	Variazione del 28.05.2013- Inserimento in visura dei dati di superficie
2		47	1020	10			C/6	2	9 m²	Totale:9m²	€ 6,97	Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992-
1			INDIRIZZO		VIA Basilicata N.3 piano: T-1;							
2			INDIRIZZO		VIA Basilicata N.5 piano: T;							
			NOTIFICA		PARTITA					MOD. 58		

mento mappe
PRIETA' PER 1/1

La planimetria dell'u.i.u. a destinazione abitativa e garage, acquisita dall'Ufficio Tecnico Erariale di Brindisi in data 14.05.1969, risulta difforme dallo stato dei luoghi, pertanto l'u.i.u. necessita di variazione catastale finalizzata ad aggiornare la planimetria catastale in atti oltre alla presentazione di autonome planimetrie dei subalterni riportandone il

corretto indirizzo (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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

• 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 strutture orizzontali in latero-cemento. L'u.i.u. è stata realizzata presumibilmente nella seconda metà degli anni 60.

• Ubicazione

Il lotto "A" è un'unità a destinazione residenziale, ubicata nella zona semicentrale del comune di Mesagne (BR). L'accesso principale avviene dal portone d'ingresso posto a piano rialzato su via Archimede civico 3, un secondo ingresso posto su via Galeno consente di accedere al lato retrostante dell'abitato mentre un terzo, posto sempre su via Galeno, permette di entrare all'adiacente deposito (ex garage). La zona è caratterizzata dalla presenza di immobili realizzati agli inizi degli anni 1960 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 via Galeno;

A Est con u.i.u. di altra ditta a destinazione residenziale censita nel N.C.E.U. al foglio **47** p.lla **1020** ;

A sud con via Archimede;

A ovest con u.i.u. di altra ditta a destinazione residenziale censita nel N.C.E.U. al foglio **47** p.lla **1020** ;

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"

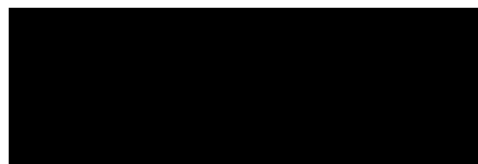
L'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, è sita nell'abitato del comune di Mesagne (BR), con accesso dal civico 3 di via Archimede, zona semicentrale caratterizzata in prevalenza dalla presenza di edifici ad uso residenziale sia a piano terra che ai piani superiori, nonché da locali garage 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

Le u.i.u. definite lotto "A", risultano essere utilizzate dalla sig.



qualità di ex moglie dell'esecutato insieme ai figli in ottemperanza al provvedimento reso il 24.06.2019 nella separazione consensuale.

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: Affermativo
- 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:

ISCRIZIONE del 06/10/2010 - Registro Particolare 4022 Registro Generale 17752
Pubblico ufficiale AMBROSI GIUSEPPE Repertorio 71603/13624 del 30/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Presenza graffiati

ISCRIZIONE del 01/04/2019 - Registro Particolare 618 Registro Generale 5434
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1447 del 23/10/2017 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Presenza graffiati

TRASCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 15404 Registro Generale 19424
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 536/2019 del 24/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA
CASA FAMILIARE Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 6466 Registro Generale 7693
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 916 del 13/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffiati
Sezione D - Ulteriori informazioni
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A GARANZIA DELLA SOMMA PRECETTATA DI
EURO 59.354,68 OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCES



N.RO 4022. CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI ALLA "SEZIONE B" SI PRECISA CHE ATTUALMENTE LE PARTICELLE 1020 SUB 3 - 1446 - 1152 (GRAFFATE) SONO STATE SOPPRESSE E SOSTITUITE DAI N.RI 1020 SUB 18 - [REDACTED] ITA' SI RENDE NOTO [REDACTED] LC, IN QUALITA' DI [REDACTED] ANA, IN QUALITA' DI [REDACTED] CESSIONE IN FORZA [REDACTED] CEDUTO TUTTI I CREDITI RELATIVI ALLA SOPRA CITATA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE. FRA I CREDITI CEDUTI E' RICOMPRESO QUELLO PER CUI SI PROCEDE CON L'ATTO DE QUO.

• **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.

- **difficoltà 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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.**

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:

In origine di proprietà del Demanio dello Stato con sede in Roma in forza di titoli ultra ventennali. Con atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo gratuito rogato dall'Agenzia del Demanio di Lecce in data 25-11-2004, rep.58, trascritto a Brindisi il 27-12-2004 al RG n.ro 24076 RG n.ro 16318, il suddetto Demanio cedeva il bene de quo all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) della Provincia di Brindisi, con sede in Brindisi, per la quota intera. In forza di successivo atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, autenticato nelle firme a rogito notaio Francesco Di Gregorio di Mesagne (BR) del 21-11-2005 Rep.37679/10209, trascritto a Brindisi il 09-12-2005 al RG n.ro 27921 RP

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] r atto
di compravendita ricevuto dal notaio Giuseppe Ambrosi di San Vito dei Normanni (BR)
del 30-09-2010 rep.71602/13623, trascritto a Brindisi il 06-10-2010 al RG n.ro 17751 RP
n.ro 11372, [REDACTED] gi) vendevano per intero all'attuale
[REDACTED]

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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, è sita nell'abitato del Comune di Mesagne (BR), con accesso principale dal civico 3 di via Archimede ed un secondo ingresso retrostante posto su via Galeno, 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. Entrambi gli ingressi fronte/retro all'unità abitativa presentano, per ciascun accesso, delle piccole aree di ingresso (o piccoli balconcini) ad uso "esclusivo". L'immobile è stato realizzato presumibilmente nella seconda metà del 1960, con struttura mista costituita da murature portanti in tufo o carparo aventi spessore medio di circa 35cm e solaio di copertura in latero cemento, nonché da murature interne realizzate con fette di tufo dello spessore di 10cm. L'abitazione, assieme al garage annesso, di forma pressoché regolare sviluppa una superficie lorda totale di circa 100 mq, ad esclusione dei due balconcini antistanti gli ingressi a piano terra rispettivamente di 5,56 mq. il

primo (ingresso principale) e di mq.4.27 il secondo (ingresso retrostante), mentre al piano primo, l'unico balcone misura una superficie di circa 2,85mq. Il piano terra è composto da un unico ambiente cucina-pranzo e soggiorno della superficie utile di circa 40,32 mq ed un piccolo ripostiglio sottoscala di circa mq. 2,0. Il predetto vano a giorno ingloba al suo interno, anche una porzione di circa mq.6.3 del garage adiacente, lo stesso infatti, misura una superficie di mq 2,70 diversamente da quella originale di circa mq. 9,0. Tale "abuso edilizio", non potendo essere risanato deve essere oggetto di rimessa in pristino. L'accesso al piano superiore avviene attraversando una piccola rampa posta vicino l'ingresso principale del piano terra che conduce al disimpegno di circa mq. 2,65 (piano primo). Quest'ultimo consente di accedere ad un wc di mq.4,44, ad una camera da letto doppia di mq. 14,48 e in fine, ad una seconda camera da letto matrimoniale di mq. 22,89 che dispone di un piccolo balcone e di un piccolo ripostiglio di mq.1,05. A corredo dell'immobile, è annesso anche un garage con ingresso da via Galeno che, alla data del sopralluogo, non presentava le sue caratteristiche originarie, infatti l'ingresso è stato ristretto notevolmente in larghezza, ed internamente ridotto ad una superficie di circa mq. 2,70 (doveva essere di mq. 9 circa), utilizzato quindi non come garage ma come deposito. Internamente l'immobile si presenta rifinito con intonaco tradizionale di colore bianco, e pavimentato con gres di formato regolare e colore chiaro ad eccezione del wc che presenta pavimenti e rivestimenti di altre tonalità e della parete della cucina tinteggiata di colore grigio. Esternamente presenta finiture con intonaco civile di colore chiaro del tipo "graffiato" sulle facciate con alcune porzioni di esse in tufo/carparo a faccia vista. Il deposito con accesso esterno (che doveva essere garage assieme ad una porzione dell'unico ambiente a piano terra) risulta semi rifinito, infatti su quasi tutte le pareti verticali al suo interno si riscontra un rivestimento in cartongesso allo stato grezzo e privo di stuccatura e tinteggiatura. L'altezza utile interna di tutti i vani dell'abitazione è di circa 3,05mt. al piano terra e di circa 2,98 al piano primo, il tutto come meglio descritto nell'elaborato grafico. Per quanto concerne i serramenti esterni, tranne il portone d'ingresso principale all'abitazione che risulta realizzato in legno massello a due ante, tutti gli infissi sono in pvc di colore bianco corredati per la maggior parte di tapparelle avvolgibili. Le porte interne sono di tipo tradizionale, a battente ed in legno tamburato di colore scuro, ad eccezione della porta del wc che risulta essere in alluminio con vetro satinato. Le finestre e le porte finestre sono in anticorodal e prevalentemente a doppia anta e vetro singolo. Nel complesso Il Lotto A, se pur vetusto, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

- 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 a piano primo è provvista di allaccio all'acquedotto pugliese nonché alla fogna. Si presuppone che l'impianto presente non sia a norma, in quanto 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 due split a pompa di calore caldo/freddo, di un caminetto a legna, e di due scaldini elettrici 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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA , SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

ambiente	Superficie totale utile	Superficie totale lorda	coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	83,24mq	101,4mq	1,00	101,4mq
Garage		10,0 mq	1,00	10,0mq
Dipendenze esclusive "comunicanti" (balconi)	12,68mq	12,68mq	0,30	3,80mq
totale				115,2 mq

N.B.: NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E' STATO CONTEGGIATO IL GARAGE COME ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO IN QUANTO NON SANABILE ED OGGETTO DI RIPRISTINO.

Pertanto la superficie commerciale del lotto "A" da considerare ai fini estimativi risulta pari a 115,2mq.

Quesito n° 2 f

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

LOTTO "A": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

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

Quesito n° 2 g

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

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

LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

1) I criteri di stima adottati:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato 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 garage annesso. Nel complesso l'abitazione distribuita al piano terra e primo si presenta rifinita. Tutti gli ambienti sono intonacati, rivestiti, pavimentati e forniti di serramenti, mentre il garage risulta internamente privo di finiture. 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 1960. 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 **€. 900,00/mq.**

Pertanto si ha:

STIMA SINTETICA – LOTTO **A**

CESPITE	SUP. COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO	VALUTAZIONE
LOTTO "A" ABITAZIONE	115,2mq	€ 900,00	115,2mq x € 900,00= € 103.680,00

Valore complessivo del lotto "A"

€ 103.680,00 (euro centotremilaseicentottanta/00)

Valore totale medio di mercato V_{medio} = **€ 103.680,00**

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:

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

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:

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

a) Coefficiente K1: standard sociale. Rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto

dello standard sociale e/o di posizione. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona.

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

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

d) Coefficiente K4: dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione 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 = € 103.680,00

• metodo della stima sintetica-comparativa

a) Coefficiente K1: standard sociale.	K1 = 1,00
b) Coefficiente K2: qualità edilizia.	K2 = 0,90
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.

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 =$$

$$K = 0,8019$$

Valore LOTTO "A"

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

Valore totale medio di mercato:

$$\text{LOTTO "A"} V_{\text{abitazione medio}} = \text{€ } 103.680,00$$

$$V_{\text{abitazione}} = \text{€ } 103.680,00 \times 0,8019 = \text{€ } 83.140,99 \text{ (VALORE TOTALE LOTTO "A")}$$

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

[REDACTED] no primo definita lotto "A", risulta essere utilizzata dalla sig. [REDACTED]
[REDACTED] qualità di ex moglie dell'esecutato insieme ai figli, in ottemperanza al decreto di omologa della separazione consensuale.

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"

$$V_{\text{abitazione}} = \text{€ } 83.140,99 \text{ Valore totale abitazione}$$

$$V = \text{€ } 83.140,99 - 15\% \text{ (di € } 83.140,99) = \text{€ } 83.140,99 - \text{€ } 12.471,15 = \text{€ } 70.669,84$$

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 gli abusi rilevati, oltre a ripristinare i setti murari che definiscono il garage, 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": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

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% = **€ 70.669,84**

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

$$\text{Valore finale} = € 70.669,84 - € 5.000,00 = € 65.669,84$$

Pertanto il valore finale del LOTTO "A" è pari ad € 65.669,84

ARROTONDATO AD €

€ 65.670,00 (Euro SESSANTACINQUEMILASEICENTOSETTANTA/00)

Quesito n° 2 h

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

LOTTO "A": PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI MESAGNE (BR), CON ACCESSO DA VIA ARCHIMEDE CIVICO 3, PIANO TERRA - PRIMO, CENSITA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 47 P.LLA 1020 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA CATASTALE € 235,50, CON ANNESSO GARAGE AL PIANO TERRA, SUB 10, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 9 MQ.

Non risultano proprietà indivise.

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, Agosto 2024

Il C.T.U.

Geom. Vito ERRICO