



TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 67/2024 R.G.

promossa da



(Creditore procedente)

C/



in persona legale rappresentante



(Debitore esecutato)



III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco GILIBERTI



Ostuni lì, Gennaio 2025



IL C.T.U.



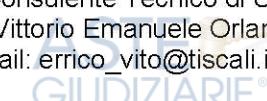
Geom. Vito ERRICO



- 1

Consulente Tecnico di Ufficio Geom. ERRICO Vito
Via Vittorio Emanuele Orlando n.41 – 72017 Ostuni (BR)
e-mail: errico_vito@tiscali.it - pec: vito.errico@geoppec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- Premessa e mandato

pag. 3

INDICE

• Quesiti	pag. 3
• Svolgimento operazioni peritali	pag. 9
• Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	pag.10
Quesito 1. a..	pag.10
Quesito 1. b.	pag.12
Quesito 1. c.	pag.15
Quesito 1. d.	pag.16
Quesito 2. a.	pag.19
Quesito 2. b.	pag.19
Quesito 2. c.	pag.21
Quesito 2. d.	pag.21
Quesito 2. e.	pag.24
Quesito 2. f.	pag.35
Quesito 2. g.	pag.35
Quesito 2. h.	pag.48
Conclusioni	pag.51



ALLEGATI

Allegato 1. Copia nomina C.T.U. e verbale di giuramento;

Allegato 2. Copia della lettera raccomandata A.R. di inizio operazioni peritali al debitore, ed a mezzo pec al procuratore legale del creditore precedente, verbali si accesso;

Allegato 3. visure catastali aggiornate, stralcio del foglio di mappa e planimetrie catastali in atti;

Allegato 4. Richiesta di accesso atti Agenzia delle Entrate e relativi contratti di locazione;

Allegato 5. Richiesta accesso atti amministrativi e copia Titoli abilitativi edilizi;

Allegato 6. Copia dello stralcio P.R.G. con relative norme tecniche di attuazione;

Allegato 7. stralcio aerofotogrammetrico e catastale, con ubicazione dell'immobile pignorato;

Allegato 8. Rilievo metrico-architettonico dello stato dei luoghi;

Allegato 9. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

Allegato 10. Copia quotazione OMI Agenzia delle Entrate sezione Territorio;

Allegato 11. Ispezione ipotecaria ed accertamento ipotecario a far data dall'atto di pignoramento;

Allegato 12. Attestazione avvenuto invio della perizia al creditore precedente.



Ulteriori allegati:

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

▪ Specifica competenze professionali



- 2

Consulente Tecnico di Ufficio Geom. ERRICO Vito
Via Vittorio Emanuele Orlando n.41 – 72017 Ostuni (BR)
e-mail: errico_vito@tiscali.it - pec: vito.errico@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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 N. 67/2024 R.G. Es. Imm.re



PREMESSA E MANDATO:

In data **04.06.2024**, il dott. Sales Giudice dell'Esecuzione nominava me Geom. Vito ERRICO, nato a [REDACTED], con studio professionale in Ostuni (BR), ed iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n°.1371, **Consulente Tecnico d'Ufficio** nell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] stabilendo il termine di giorni 120 dalla data del giuramento per il deposito.

Il giorno **28.06.2024**, prestavo giuramento, mi veniva affidato il mandato di procedere alla valutazione degli immobili pignorati e di rispondere ai quesiti di seguito elencati. Successivamente ritiravo telematicamente il fascicolo contenente l'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. (**Allegato 1**)

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 metrico-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 Astalegal.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 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, attrezature 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 linda, 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; 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 procedenti ed intervenuti, a mezzo pec, nonché al debitore a mezzo posta ordinaria o e-mail, e alleghi 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 mancati 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 avverte 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 aderiscono 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:

Per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire la documentazione disponibile agli atti nel fascicolo informatico del Tribunale di Brindisi e dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., il sottoscritto C.T.U. Geom. Vito ERRICO in data **16.07.2024** reperiva la documentazione catastale telematica disponibile presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi – sezione Territorio (comprensiva di visure aggiornate, stralcio della mappa, planimetrie catastali con elaborato planimetrico, **Allegato 3**). Il giorno **23.07.2024** presentava regolare richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi presso il comune di Latiano (BR) (**Allegato 5**).

In data **08.02.2025** è stata richiesta la Visura Ipotecaria aggiornata dalla Conservatoria R.I. di Brindisi. (**Allegato 11**).

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **16.07.2024** comunicava, a mezzo di posta elettronica certificata all'Avvocato [REDACTED] ed all'Avv. [REDACTED] in qualità di procuratore legale del creditore procedente, all'Avv. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della parte debitrice [REDACTED] in persona del legale rappresentante sig.ri [REDACTED], nonché all'Avvocato [REDACTED] in qualità di custode giudiziario, la data di accesso agli immobili pignorati al fine di consentire la prosecuzione delle operazioni peritali finalizzata a rilevare metricamente e fotograficamente i suddetti immobili. Successivamente le date dei sopralluoghi sono state effettuate nei giorni 19.07.2024, 23.07.2024, e 25.01.2025. (**allegato 2**)

Sopralluogo

Tutti i sopralluoghi sono stati effettuati con la presenza dell'esecutato che, oltre a garantirne l'accesso, ha assistito ai rilievi metrici e fotografici eseguiti dal CTU.

Durante il sopralluogo effettuato in data 19.07.2024, presso l'immobile sito nella zona artigianale di Latiano (BR), era presente in loco il sig. [REDACTED] (esecutato ed occupante di una porzione al piano terra dell'u.i.u.), ed il sig. [REDACTED] (residente, occupante dell'abitazione posta al piano primo e figlio del sig. [REDACTED]). Il C.T.U. ha effettuato un accurato rilievo metrico-architettonico nonché fotografico di tutti gli ambienti, e precisamente sia degli ambienti posti a piano terra che delle porzioni poste al piano primo. Di conseguenza sono state catalogate tutte le caratteristiche strutturali, funzionali e tecniche. In particolare sono stati specificati la tipologia di ogni unità immobiliare, l'altezza utile interna, la composizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione, la tecnologia costruttiva, la tipologia di impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti e delle finiture interne ed esterne.

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'ideale 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' DEL FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE ED ANNESSA
ABITAZIONE, SITA IN ZONA PIP DEL COMUNE DI LATIANO (BR), LOCALITA' ROMATIZZA,
CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO 36 P.LLA 1524, SUB 2 (ABITAZIONE), SUB 3
(OPIFICIO) E SUB 4 (B.C.N.C.-VANO SCALA COMUNE AI SUB 2 E 3), DI SEGUITO MEGLIO**

RIPORTATI;

* **SUB 2** FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITATIVA, PIANO 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 5,

CONSISTENZA 4,5 VANI, SUP. TOTALE 92 MQ, TOTALE ESCLUSO AREE SCOPERTE 91 MQ,

RENDITA CATASTALE € 3741,85;

* **SUB 3** FABBRICATO A DESTINAZIONE OPIFICIO, PIANO T-1, CATEGORIA D/1, RENDITA

CATASTALE € 22.322,50.;

Quesito n° 1 b

Il compendio oggetto di procedura esecutiva, è costituito da un unico corpo di fabbrica che comprende due unità immobiliari e precisamente;

L'unità immobiliare posta a piano primo adibita ad abitazione, censita nel N.C.E.U. al foglio 36 p.la 1524 sub 2, risulta provvista di planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate sono inerenti una diversa distribuzione interna, lievi slittamenti di alcune aperture esterne (porte e finestre), e l'accorpamento di un vano dell'attiguo sub 3 al salotto, infatti, l'ambiente ripostiglio adiacente e facente parte del sub 3, risulta essere, alla data del sopralluogo, annesso al soggiorno dell'abitazione. La planimetria catastale in atti, è stata acquisita dall'Agenzia del territorio di Brindisi per avvenuta dichiarazione del 13.01.2005 protocollo n. BR0003547.

Il fabbricato posto al piano terra e piano primo che costituisce l'opificio, censita nel N.C.E.U. al foglio 36 p.la 1524 sub 3, è provvisto di planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate sono inerenti all'errata rappresentazione grafica degli spessori murari, lievi slittamenti di alcune aperture interne ed esterne, e la diversa distribuzione degli ambienti interni. Tali incongruenze sono state rilevate sia negli ambienti posti al piano terra che in quelli posti al piano primo. La planimetria catastale in atti, è stata acquisita dall'Agenzia del territorio di Brindisi per avvenuta dichiarazione del 13.01.2005 protocollo n. BR0003547.

Quesito n° 2 b

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, dopo una serie di indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che l'intero fabbricato è costituito da due porzioni, la prima edificata in modo tradizionale e la seconda in ampliamento con cls (calcestruzzo armato e vibrato di tipo prefabbricato), il tutto edificato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie:

- n. 115 del 02.08.1995,

-
- n. 6 del 09.01.1996,
 - n. 145 del 04.11.2002,
 - n. 78 del 10.06.2003,



ed in fine il Permesso di Costruire n. 74 del 17.06.2005, inerente l'ampliamento realizzato e corredata di elaborati grafici dell'intero fabbricato dello stato autorizzato (**Allegato 5**).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato con gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia lo scrivente ha individuato alcune difformità ed abusi edilizi privi di titolo abilitativo edilizio.

Con riferimento all'aspetto urbanistico l'intero corpo di fabbrica definito lotto "A", ricade in area tipizzata nel comune di Latiano (BR) definita come "ZONA P.I.P." zona artigianale legge 26.10.1971 n. 865 art. 27, il tutto meglio descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione adeguate alle prescrizioni della deliberazione del consiglio comunale n. 114 del 17.10.1996 (**Allegato 6**).



ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Dal punto di vista amministrativo, confrontando gli elaborati grafici in allegato al Permesso di Costruire n. 74 del 17.06.2005 con i rilievi eseguiti dello stato dei luoghi, si espone quanto segue;

Sub 2 (abitazione piano 1); Le irregolarità emerse afferiscono ad una diversa distribuzione degli spazi interni, a lievi discrepanze inerenti l'ubicazione delle aperture esterne ed allo spessore dei paramenti murari interni, all'accorpamento di una porzione dell'opificio del piano primo alla zona giorno dell'abitazione, ed in fine alla realizzazione di un ampliamento del vano scala al piano secondo che, realizzato in pannelli coibentati, costituisce un vano lavanderia con adiacenti tettoie realizzate con pannelli simili, il tutto per una sup. di mq. 74 circa. Le irregolarità riscontrate risultano essere parzialmente sanabili, infatti l'accorpamento di un vano dell'opificio all'abitazione, e la realizzazione del vano lavanderia posto sul lastriko solare, non potendo essere sanati, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Sub 3 (opificio piano T-1); Sull'intero opificio sono emerse delle irregolarità che, così come per l'abitazione, alcune risultano sanabili mentre altre, dovranno essere totalmente rimosse. Le difformità sanabili emerse afferiscono ad una diversa distribuzione interna, a modifiche di aperture esterne, ad una estensione del portico al piano terra di circa 48mq, oltre al mancato completamento di piccole porzioni interne (al piano terra nella porzione ampliata i bagni e gli spogliatoi si presentano allo stato grezzo, la scala esterna di sicurezza è assente, i lucernari al piano primo sono molto più grandi, il vano montacarichi è allo stato grezzo e non ultimato).



Tutte queste incongruenze possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis. D.P.R. 380/2001, mentre con riferimento al mancato completamento di alcune opere, è necessario una pratica edilizia ordinaria per "realizzazione di completamento opere edili". Per quanto concerne le difformità non sanabili, lo scrivente alla data dei sopralluoghi effettuati, ha riscontrato così come già descritto nel sub 2, che una porzione al piano primo dell'opificio risulta essere integrata ed accorpata all'abitazione adiacente, sottraendo quindi consistenza all'opificio ed aumentandola all'abitazione, il tutto variando la destinazione d'uso originaria di tale porzione. Sull'area pertinenziale si riscontra un ulteriore difformità inerente la realizzazione di vani e tettoie, realizzati con pannelli coibentati, utilizzati come depositi e del tutto illegittimi. Tali abusi, come per la porzione sottratta al piano primo, non sono sanabili e dovranno essere, oggetto di rimessa in pristino (per la porzione sottratta ed annessa all'abitazione) e rimozione totale (per le tettoie ed i depositi presenti sull'area pertinenziale), il tutto come meglio descritto nelle tavole grafiche in allegato.

COSTI NECESSARI PER LA SANABILITA' DEI FABBRICATI

Il lotto "A" necessita di un'istruttoria edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis. D.P.R. 380/2001, finalizzata a sanare gli abusi riscontrati, ovvero le diverse distribuzione interne, le diverse aperture esterne, l'esenzione del portico, nonché di pratica ordinaria finalizzata sia alla rimessa in pristino delle opere non sanabili, che di completamento. I costi necessari per la redazione ed il rilascio delle suddette pratiche ammonterebbero a circa € 18.000,00 compresi diritti di segreteria, oneri relativi al contributo di costruzione, onorari tecnici, belli e sanzione amministrativa.

COSTI NECESSARI PER LA RIMESSA IN PRISTINO DEGLI ABUSI NON SANABILI

Il lotto "A" necessita di demolizioni con relativo smaltimento dei materiali di risulta, il tutto al fine di eliminare sia i manufatti abusivamente realizzati e non sanabili, sia i tamponamenti e le nuove aperture bisognevoli a ripristinare la porzione dell'opificio e dell'abitazione in modo conforme allo stato assentito. La rimozione di tutti i pannelli coibentati e di tutti gli elementi metallici estranei che sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 102, in aggiunta alle spese inerenti le tamponature ed aperture esterne, viene stimata a corpo dallo scrivente che ritiene equo considerare un costo complessivo di € 20.000,00.

Quesito n° 1 c**•CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'**

Da accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Latiano (BR), è stata riscontrata l'esistenza del certificato di abitabilità parziale dell'immobile e precisamente riferito alla sola porzione originaria che comprende anche l'abitazione, rilasciato il 04.03.98 pratica n. 12 inerente ai soli titoli edilizi n 115/95 e n. 6/96. Successivamente l'immobile è stato oggetto di ampliamento e, alla data odierna, risulta essere bisognevole di ulteriore pratica edilizia in sanatoria. Pertanto il lotto "A" necessita, dopo aver risanato gli abusi, di una S.C.A. (segnalazione certificata per l'agibilità).

Quesito n° 1 c**QUANTO RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI**

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	36	1524	2		A/3		5	4,5	vani	Totale:92m ² Totale:escluso aree scoperte**;91 m ²	€ 371,85	Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
2	36	1524	3			D/1					€ 22.322,50	Variazione toponomastica del 20/09/2011, Pratica n. BR0159763 in atti dal 20/09/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 25289.1/2011)	
INDIRIZZO		Contrada Romatizza , piano: T -1;											
1													(1) Proprietà

Quesito n° 2 a / 2 b**LOTTO "A":****• Tipologia**

Il lotto "A" è composto da un unico corpo di fabbrica con piazzale esclusivo, costituito da due unità immobiliari e, precisamente da un'abitazione posta al piano primo e da un'opificio disposto al piano terra-primo. Le tipologie costruttive riscontrate sono due, la prima è di tipo intelaiata costituita da plinti, pilasti, travi e solai in latero cemento, mentre la seconda (la porzione ampliata) risulta essere realizzata con strutture in cls di tipo prefabbricato "predalles".

●Ubicazione

Il lotto A è ubicato nella zona artigianale P.I.P. del comune di Latiano (BR), con accesso da viabilità interna del comparto artigianale/industriale. La zona è caratterizzata dalla presenza di costruzioni a vocazione produttiva, prevalentemente con strutture in cemento armato e solaio di copertura in latero cemento nonché da strutture realizzate in cls di tipo prefabbricato come per l'immobile in oggetto. Il contesto circostante è un contesto sia produttivo che artigianale con poche abitazioni residenziali e privo di servizi quali bar, ristoranti, ecc.

Il lotto "A", dalle risultanze catastali, confina:

A Nord con u.i.u. di altra ditta p.lla 1640 ;

A Est con viabilità interna (comune di Latiano) p.lle 1399, 1376, e centrale enel p.lla 527;

A Sud con strada censita p.lla 1397 intestata a comune di Latiano;

A Ovest con strada censita p.lla 1386 intestata a comune di Latiano.

Quesito n° 2 c

Lotto A

●LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le u.i.u. definite lotto "A", risultano essere utilizzate in parte dal sig. [REDACTED] (figlio dell'esecutato [REDACTED]) che utilizza l'intero sub. 2 (abitazione) ed una porzione del sub 3 (opificio) come residenza principale assieme alla sua famiglia, mentre una piccola porzione del piano terra (porzione corrispondente alla sovrastante abitazione) dell'opificio risulta essere utilizzata dall'esecutato. La restante porzione del sub 3 (opificio) è utilizzata, con regolari contratti di locazione e precisamente:

-inerente una porzione, contratto registrato il 03/01/2023 al n. 20 della serie 3T, nel quale [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore il liquidatore sig. [REDACTED], concede in locazione a [REDACTED], titolare della ditta [REDACTED], parte del fabbricato sito in Latiano (BR) censito al f. 36 p.lla 1524 sub 3 (come da piantina allegata nel quale di identificano le parti con la dicitura SI), avente durata di 6+6 anni dal 01.01.2023 al 31.12.2028.

-inerente una porzione, contratto registrato il 03/01/2023 al n. 21 della serie 3T, nel quale [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore il liquidatore sig. [REDACTED], concede in locazione a [REDACTED], rappresentato dalla sig.ra [REDACTED], parte del fabbricato sito in Latiano (BR) censito al f. 36 p.lla 1524 sub 3 (come da piantina allegata nel quale di identificano le parti con la dicitura SI), avente durata di 6+6 anni dal 01.01.2023 al 31.12.2028.

- e per ultimo, il data 02.01.2025 tra Tribunale di Brindisi in persona del Custode Giudiziale,

Avv. [REDACTED], e sig. [REDACTED], titolare della ditta [REDACTED], la concessione in uso temporaneo a titolo oneroso, di parte del fabbricato (indicato nella piantina allegata con indicazione SI), oggetto di pignoramento, opificio censito al f.36 p.la 1524 sub.3, il tutto concesso il locazione fino alla data dell'aggiudicazione dell'immobile.

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: **Affermativo**
- 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**. (contratti di locazione)

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 05/03/2007 - Registro Particolare 795 Registro Generale 4929
Pubblico ufficiale PREITE ALDO Repertorio 20111/10482 del 27/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 04/08/2007 - Registro Particolare 11159 Registro Generale 17499
Pubblico ufficiale PALLARA ROSARIO Repertorio 18468/7116 del 06/07/2007
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

ISCRIZIONE del 17/06/2010 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 11462
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 3240/24 del 09/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

ISCRIZIONE del 15/07/2011 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 13373
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 117036 del 12/07/2011
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

ISCRIZIONE del 10/11/2014 - Registro Particolare 1491 Registro Generale 14976
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 737/2414 del 07/11/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 1051 Registro Generale 9547
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 922/2415 del 16/07/2015

- 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;

Dalle visure storiche catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Brindisi della procedura esecutiva in oggetto, nonché da quanto esposto sulla relazione notarile, risulta che il bene immobile oggetto di pignoramento della presente perizia nel ventennio è pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] con sede [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, in virtù di:

- Atto notarile pubblico di trasformazione di società del Notaio Pallara Rosario del 06.07.2007 repertorio n. 18468/7116, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 04.08.2007 al n. di registro generale 17499 e particolare n. 11159, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU al F. 36 p.la 1524 sub 2 e sub 3 oltre altri beni, contro [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui in oggetto ed altri beni.

- [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT al F. 36 p.la 1375, e p.la 1385, immobili soppressi ed uniti all'ente urbano su cui edificato l'immobile di cui alla procedura oltre altri beni, sono pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Preite Aldo del 07.12.2000, repertorio n. 12450, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 22.12.2000, al registro generale n. 17646 e di particolare n. 14938 da Comune di Latiano (BR) cf: 91008570748 per i diritti di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel comune di Latiano di cui alla procedura ed altri beni.

- [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT al F. 36 p.la 1374, p.la 1383, p.la 1384, e p.la 1508, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano p.la 1524 su cui edificato l'immobile di cui alla procedura oltre altri beni, sono pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Ernesto Narciso del 19.06.1995, repertorio n. 17248/5950, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 14.07.1995, al registro generale n. 10897 e di particolare n. 9174 da Comune di Latiano con sede in Latiano (BR) cf: 80001210741 per i diritti di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel comune di Latiano (BR) di cui alla procedura ed altri beni.

Quesito n° 2 e

DESCRIZIONE ANALITICA



Il lotto denominato A è sito nella zona industriale P.I.P. del comune di Latiano (BR) a distanza di circa 2/3 km dal centro abitato, ed oltre ad essere servita dall'acquedotto, è circondata prevalentemente dalla zona agricola dello stesso comune. La zona è caratterizzata dalla presenza di costruzioni e locali a vocazione produttiva così come per il lotto oggetto di perizia. L'accesso all'edificato avviene da una strada di viabilità interna della zona che consente l'ingresso anche ad altre costruzioni poste all'interno dell'area, così come per il lotto in oggetto, infatti, un lato dell'area pertinenziale con entrostante l'opificio, confina con tale strada ed, attraverso due ingressi, consente di accedere al lotto. Quest'ultimo è costituito da un unico corpo di fabbrica edificato in due tempi e con due tecniche costruttive diverse tra loro. L'intero opificio si sviluppa al piano terra e, su alcune porzioni, anche al piano primo. Di forma pressoché regolare consta una superficie linda a piano terra di circa mq. 2.022 ad esclusione del porticato antistante di circa mq. 208, ed una superficie linda a piano primo di circa mq. 1.574, con altezze interne comprese tra 3,45 mt. e 4,50 mt. al piano terra, ed tra 2,95 mt. e 3,45 mt. al piano primo. A piano terra dispone, oltre all'ingresso con adiacente locale adibito ad ufficio, di n. 5 grandi ambienti destinati alla lavorazione, e n. 3 locali igienici (comprensivi di wc, docce, lavabi, e spogliatoi) a disposizione degli operai. L'accesso al piano primo avviene attraverso n.3 vani scala, uno dei quali dotato anche di adiacente vano montacarichi, al fine di poter entrare agevolmente in tutti i vani posti al primo piano e sostanzialmente composti da tre ambienti. Il vano scala posto a nord dell'edificio conduce ad una porzione dell'opificio ed all'abitazione composta da un soggiorno pranzo di mq. 45,75 (che ingloba al suo interno anche la porzione dell'adiacente locale opificio), un vano cottura di mq. 8,85, un vano pluriuso di mq. 9,21 (anch'essa porzione sottratta all'adiacente opificio), ed un disimpegno di mq. 4,70 che consente l'accesso al wc di mq. 5,08, ed alle due camere da letto rispettivamente di mq. 15,04 la prima e mq. 15,27 la seconda. Quest'ultima dispone anche di una cabina armadio di mq. 3,63. I restanti due vani scala consentono l'ingresso al piano primo in due zone che, alla data del sopralluogo, non sono comunicanti tra loro e risultano utilizzate in modo diverso, infatti una zona comprende una sala di attesa con due uffici, due servizi igienici, ed un grande vano utilizzato come esposizione dei prodotti, mentre l'altra risulta essere sostanzialmente utilizzata come deposito di prodotti semilavorati. Al piano terra e sull'intera porzione oggetto di ampliamento, tutti gli ambienti si presentano con le stesse caratteristiche, tipiche delle

costruzioni realizzate con pannelli prefabbricati, internamente intonacate, con pavimenti realizzati in cls di tipo industriale, ed alcuni ambienti divisi con pannelli in cartongesso, mentre altri, come gli spogliatoi ed i bagni di servizio risultano incompleti e privi di finiture ed impianti. La porzione più vetusta invece, è completa di ogni finitura interna, si presenta interamente pavimentata con gres porcellanato, ed i locali igienici rifiniti con piastrelle completi di tutti i sanitari ed accessori. Anche il piano primo espone le stesse caratteristiche delle porzioni sottostanti, ad eccezione dell'abitazione che, presenta finiture tipiche degli ambienti domestici, completa di intonaci, infissi, porte interne, rivestimenti nei servizi igienici e cucina, e tinteggiature sulle pareti interne dei vani. L'abitazione, si presenta ben curata, e dotata di impianti idrici, elettrici, termici, e tv. Nell'opificio invece, gli impianti elettrici riscontrati sul posto sono stati realizzati in tempi e modi diversi, infatti la porzione più vecchia è dotata di impianti elettrici realizzati sottotraccia in modo tradizionale, completi di luci di emergenza, il tutto perfettamente funzionante, mentre la porzione ampliata è dotata di impianto elettrico posto su canaline esterne correnti lungo l'intradosso dei solai, perfettamente funzionanti anche se in alcune zone è incompleto (spogliatoi e wc). Oltre agli impianti elettrici, lo scrivente ha riscontrato anche l'esistenza di un impianto di allarme ed un impianto antincendio. L'impianto di allarme è sostanzialmente composto da radar interni ed alcuni sensori sulle aperture, mentre l'impianto antincendio è composto da tre idranti esterni a muro e sensori di rilevazione dei fumi che dovrebbero essere sottoposti a verifica e controllo periodico. Nello specifico, lo scrivente ha riscontrato inoltre un certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brindisi in data 09.01.1998 ed inerente alla sola porzione più vecchia. Tale certificato doveva essere rinnovato in data 06.01.2004 e poneva l'obbligo di non variare nessuna condizione di esercizio (inteso anche come un diverso svolgimento di attività lavorativa). La Prevenzione incendi è composta, oltre da un impiego interdisciplinare, anche un'insieme sistematico di opere, strategie e dispositivi tecnologici, atti a prevenire i rischi di incendi, per cui, considerata la mutazione dell'attività in essere (da camiceria a falegnameria), l'ampliamento della costruzione eseguito, e la mancata costruzione della scala di sicurezza nella parte retrostante che permetteva anche un esodo sicuro da una porzione del piano primo, lo scrivente precisa che non può essere richiesto ad oggi un rinnovo del certificato di prevenzione incendi in quanto mancano totalmente le condizioni di sicurezza di cui sopra.

Nel complesso il fabbricato risulta in buono stato di conservazione ma necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto degli impianti elettrici ed antincendio.

Il tutto meglio descritto negli elaborati grafici in allegato.



- Caratteristiche degli impianti

• L'impianto elettrico, telefonico, TV citofonico

Gli impianti presenti sul posto risultano essere realizzati sotto traccia ed a norma rispetto all'epoca della realizzazione, ovvero ai sensi dell'art. 7 L.S. n. 46/90, riferiti solo ad una porzione dell'edificio (la più vecchia), per la quale è stata riscontrata l'esistenza della relativa certificazione. Per la porzione rimanente (ampliamento), gli impianti presenti sul posto risultano essere realizzati mediante canaline esterne, funzionanti e probabilmente non a norma in quanto incompleti e privi del certificato di conformità o di rispondenza del suddetto impianto.

• L'impianto idrico-sanitario e fognante

Gli impianti presenti sul posto risultano essere realizzati sotto traccia, funzionanti ed a norma sulla sola porzione più vecchia in quanto della porzione ampliata non è stata riscontrata l'esistenza del certificato di conformità.

• L'impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti, e climatizzato con ventilconvettori e split caldo/freddo, a servizio solo di una porzione dell'immobile (porzione vecchia), funzionanti ma probabilmente non a norma in quanto vetusti, e privi dei certificati di conformità.

• Lo stato di manutenzione

Internamente il lotto A si presenta in buono stato di conservazione ma non di manutenzione, infatti necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi all'adeguamento degli impianti oltre che alla rimozione delle tettoie abusive, al fine di renderlo conforme allo stato autorizzato.

- Verifica della consistenza delle superfici

verrà considerata solo la sup. legittimata urbanisticamente

LOTTO "A":

SUPERFICIE COMMERCIALE

ambiente	Superficie totale utile	Superficie totale londa	coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali PT	1.887,76 mq	2.022,37 mq	1,00	3.596,37mq
Vani principali P1	1.456,20 mq	1.574,00 mq		
Dipendenze esclusive comunicanti (veranda)		25,0 mq 183,0 mq	0,30 0,10	25,80mq
Area scoperta di pertinenza esclusiva		2.242mq	0,10	224, 2mq

- 20

Consulente Tecnico di Ufficio Geom. ERRICO Vito
Via Vittorio Emanuele Orlando n.41 – 72017 Ostuni (BR)
e-mail: errico_vito@tiscali.it - pec: vito.errico@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE nel calcolo della superficie commerciale è stata esclusa la superficie dei "vani/tettoie abusivi" in quanto non sanabili.



Quesito n° 2 f

LOTTO "A": Non esistono dotazioni condominiali



Quesito n° 2 g

LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

1) I criteri di stima adottati:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato dei beni pignorati 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) ed analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili si determina il più probabile valore di mercato ordinario 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 per i corpi di fabbrica è "l'unità di superficie commerciale" espressa in mq. Tali parametri tecnici sono quelli maggiormente impiegati 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 di riferimento 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 conto l'ubicazione degli immobili nel loro contesto 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 medi dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi, (**allegato 11**) nonché da ulteriori indagini di mercato eseguite sul posto.



3) Stima e valutazione complessiva dei beni

Stima del lotto "A"

Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto in questione, è opportuno eseguire una valutazione di stima tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente.

Il LOTTO "A" è composto da un corpo di fabbrica, in buono stato di conservazione ma non di manutenzione, e per alcune porzioni di esso, sono necessari lavori edili di completamento, infatti non tutti gli ambienti sono intonacati, rivestiti, pavimentati e forniti di serramenti, in quanto risultano



bisognevoli di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di un impianto idrico - fognante, un impianto elettrico, ed un impianto termico, un impianto antincendio incompleto e bisognevole di adeguamenti, e risulta altresì dotato di porte interne tagliafuoco. Tutti questi impianti necessitano di revisione, adeguamenti e/o completamenti degli stessi. Tenendo conto che il lotto "A" è ubicato nella zona industriale del Comune di Latiano (BR) denominata zona "P.I.P.", i prezzi medi unitari di mercato per i fabbricati aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono di seguito riportati.

STIMA SINTETICA FABBRICATI – LOTTO A

	SUP. COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO	VALUTAZIONE
Abitazione sub 2 P 1	109,0mq	€ 400,00	109,0mq x € 400,00= € 43.600,00
Opificio sub 3 P t-1	3.513,17mq	€ 300,00	3.513,17mq x € 300,00= € 1.053.951,00
Area di pertinenza scoperta	224,2mq	€ 50,00	224,2mq x € 50,00= € 11.210,00
VALORE TOTALE CORPI DI FABBRICA			€ 1.108.761,00

€ 1.108.761,00 (euro un milione centottomila settecentosessantuno/00)

Valore totale medio di mercato fabbricati V_medio = € 1.108.761,00

4)FABBRICATI- 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:



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



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:

$$V_{lotto\ medio} = € 1.108.761,00$$

• **metodo della stima sintetica-comparativa**

a) Coefficiente K1: standard sociale.

$$K1 = 0,90$$

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.

$$K6 = 1,00$$

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.

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

$$K = 0,891$$



Valore LOTTO "A"

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

Valore totale medio di mercato:

LOTTO "A" $V_{\text{costruzioni}} \text{ medio} = € 1.108.761,00$

$V_{\text{costruzioni}} = € 1.108.761,00 \times 0,891 = € 987.906,05$ (VALORE TOTALE LOTTO "A")

Il più probabile valore di mercato dell'intero "LOTTO A" è pari ad:



€ 987.906,05 (euro novecentottantasettemilanovecentosei/05)



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

L'abitazione a piano primo identificata con il sub 2 ed una porzione dell'opificio identificato con il sub 3, definita nel lotto "A", risultano essere utilizzate dal figlio dell'esecutato, una porzione al piano terra dell'opificio risulta essere utilizzata dall'esecutato, mentre tutto il resto della costruzione risulta essere utilizzato e concesso in locazione a terzi.



LOTTO "A"

$V_{\text{lotto A}} = € 987.906,05$ Valore totale del lotto

$V = € 987.906,05 - 15\% \text{ (di } € 987.906,05\text{)} = € 839.720,14$



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"

$V = € 987.906,05 - 15\% \text{ (di } € 987.906,05\text{)} = € 839.720,14$



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, che come già precisato ammonterebbe a circa € 18.000,00. Inoltre, il bene necessita anche di notevoli opere di rimessa in pristino (demolizioni, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, ripristino murario, ecc.) di tutte le opere abusive, riscontrate alla data del sopralluogo, che non possono essere



sanate, il tutto stimato a circa € 20.000,00. Pertanto, si ritiene equo detrarre la somma di **€ 38.000,00** dal valore totale dell'immobile.



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

LOTTO "A":

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, oltre al costo delle opere di demolizioni; Pertanto si avrà;

$$V_F = V - K$$



VF= Valore finale dell'immobile;



V= Valore abbattuto del 15%;

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

Valore del lotto "C" abbattuto del 15% = € 839.720,14

Costi da sostenere per la regolarizzazione = € 38.000,00

Valore finale = € 839.720,14 – € 38.000,00 = **€ 801.720,14**



Pertanto il valore finale del LOTTO "A" è pari ad € 801.720,14 arrotondato ad

€ 801.700,00 (Euro OTTOCENTOUNOMILASETTECENTO/00)



LOTTO "A":

Non esistono quote indivise.

€ 801.700 (Euro OTTOCENTOUNOMILASETTECENTO/00)



CONCLUSIONI
ASTE
GIUDIZIARIE

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 che dovessero necessitare.

Ostuni li, 08 Febbraio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.

Geom. Vito ERRICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®