



TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.

Il CTU

Ing. Maurizio SAGACE



Sommario

Premessa e mandato:.....	3
Svolgimento delle operazioni peritali:.....	9
Risposte ai quesiti.....	11
Quesito n° 1 a	11
Quesito n° 1 b	11
Quesito n° 1 c	13
Quesito n° 2 a	14
Quesito n° 2 b	14
Quesito n° 2 c	15
Quesito n° 2 d	16
Quesito n° 2 e	19
Quesito n° 2 f	22
Quesito n° 2 g	22
Quesito n° 2h.....	26
Conclusioni	29

Allegati:

- Allegato A: Ricevute raccomandate e convocazioni;
- Allegato B: Verbale di sopralluogo del 29 settembre 2009;
- Allegato C: Planimetrie e visure catastali;
- Allegato D: Conteggio oneri da parte del comune di Brindisi ;
- Allegato E: Foto (n° 22 pagine n° 38 foto);
- Allegato F: Planimetria rilevata .dwg (formato C.A.D);
- Allegato G: Istanza di proroga operazioni peritali;
- Allegato H: Copia conforme progetto cortile antistante il Condominio;
- Allegato I: Copia procedura fallimentare;
- Allegato J: Certificati di residenza di [REDACTED];
- Allegato K: Ispezione ipotecaria;
- Allegato L: Planimetria delle cantine .

CD-ROM:

- Relazione di consulenza tecnica .doc;
- Allegati E, F.

Premessa e mandato:

Nell'udienza del 06/07/2009 il **G.E. Dott.ssa Paola LIACI** nominava lo scrivente **Ing. Maurizio SAGACE**, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della provincia di Brindisi al n. **950** e all'Albo dei **CTU** al n. **2425**, del procedimento in epigrafe. Lo scrivente lo stesso giorno, prestava giuramento d'innanzi all' Ill.ma **G.E. Dott.ssa Paola LIACI**, nella formula di rito e ritirava in copia l'atto di procedura fallimentare e prendeva atto dei seguenti:

1. Provveda il perito, 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 PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO OLTRESI' 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 delle eventuali sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

1 c). 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 denuncia al **N.C.E.U.** in relazione alla legge n° **1249/39**, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, 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 perizia peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;*

*2. rediga, quindi, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita - con 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 nella 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 lo 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 essa 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'amministratore 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 interni 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 in 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 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)** il volare 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 **Effettui una stima di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito ed effettui una quantificazione dei canoni locativi di detta porzione;**

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due foto esterne del bene e almeno due foto interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della Concessione o Licenza Edilizia e atti di sanatoria, e 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 dio locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punti n° 1 (avvisi di inizio delle operazioni di sopralluogo) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;
4. alleghi il perito n°1 copia cartacea della bozza di ordinanza;
5. depositi la perizia in forma cartacea, completa dei relativi allegati;
6. depositi altresì un floppy disk formato 1.44, contenete i seguenti files:
 - a) file contenete la perizia in formato Word (ind. Perizia);
 - b) file contenente la planimetria in formato per il web o in formato immagine (ind. Planimetria);
 - c) file contenete n° 2 fotografie per ogni singolo lotto in formato immagine (ind. Foto);
 - d) file contenente la bozza della ordinanza di vendita in formato word (ind. Ordinanza).

Il floppy sarà denominato, sulla carta adesiva apposta sullo stesso, nella maniera seguente: "E" o "F" a seconda che la procedura sia un esecuzione o un fallimento; il numero e l'anno della procedura, separati da un trattino. il numero dei lotti. E' possibile utilizzare, per motivi di maggiore spazio di memoria, in luogo del floppy disk (formato 1.44 Mb) un CD ROM;

7. depositi la relazione egli allegati entro 60 gg. a partire da oggi;
8. Segnali tempestivamente ai creditori istanti, eventuali carenze nella documentazione presentata;

9. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, copia della sola perizia in floppy ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, oppure in accordo con le parti interessate depositi copia cartacea della perizia e relativi allegati presso la cancelleria preposta: allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii ovvero dell'avvenuta informazione della parte circa la data del deposito del lavoro di perizia;
10. 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 a pena di decadenza;
11. 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;
12. 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;
13. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Allo scrivente fu concesso il termine di gg. 60 per il deposito della presente relazione tecnica. A tale termine fu richiesto dallo scrivente, una proroga delle operazioni peritali con presentazione dell'istanza presso la cancelleria, in data 26 agosto 2009 (Allegato G). La richiesta di proroga, nacque dall'impossibilità di reperire le parti nel mese di fine Luglio – Agosto in coincidenza con le vacanze estive. Lo scrivente infatti in accordo con il curatore del fallimento (**Avv. MASTROPAOLO Antonella**), ha presentato istanza di proroga.

Svolgimento delle operazioni peritali:

Procedendo ad un attento esame della documentazione fallimentare ritirata in copia nel corso della comparizione per il giuramento, lo scrivente prese atto di trovarsi innanzi ad una procedura fallimentare, la n°48/96. In fase preliminare è stata reperita, il giorno 10/09/2009, tutta la documentazione catastale disponibile c/o l'Agenzia del Territorio di Brindisi (planimetrie catastali aggiornate, e visure storiche vedi Allegato C).

Successivamente le ricerche si sono concentrate c/o la sez. Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi cercando di reperire concessioni edilizie o quant'altro individui urbanisticamente l'immobile oggetto di esecuzione. A tal proposito, essendo l'immobile realizzato intorno agli anni quaranta (quindi ante '67), quest'ultima ricerca ha prodotto esito sfavorevole in quanto vani sono stati i numerosi tentavi da parte del personale dell'Ufficio Tecnico di reperire documentazione mappale e concessione edilizia, per un immobile destinato ad abitazioni del personale ferroviario in un'epoca nella quale non era obbligatorio presentare alcuna documentazione e concessione edilizia.

All'uopo, convocai le parti con lettera raccomandata A.R. del 03/09/09 n. 13446689808-6, (Allegato A) indirizzata a [REDACTED] con lettera – fax anticipata da telefonata, al curatore Mastropaolo Antonella allo scopo di dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo (vedi allegato A). Il sopralluogo, fu fissato per il giorno 25 Settembre 2009 alla ore 16.30, tuttavia il giorno 15 Settembre 2009 lo scrivente ricevette una telefonata dall'avvocato della Sig.ra [REDACTED]) nella quale si chiedeva al C.T.U. se fosse possibile spostare la data del predetto sopralluogo. Di comune accordo si decise di spostare la data al giorno 29 settembre 2009 alle ore 18.30 in quanto a detta dell'avvocato, la Sig.ra [REDACTED] (sorella del fallito e proprietaria dei quattro terzi dell'immobile in questione), avendo una non precisata attività, non aveva la possibilità di anticipare l'orario del sopralluogo in questione.

All'uopo, riconvocai le parti con lettera raccomandata A.R. del 16/09/09 n. 13611823997-1, (Allegato A) indirizzata a [REDACTED], e con lettera – fax

anticipata da telefonata, al curatore Mastropaolo Antonella allo scopo di dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo nella data stabilita (vedi allegato A).

In detto giorno ed ora stabilita, il sottoscritto coadiuvato dal suo collaboratore Ing. Berardi Alberto, si portava sul luogo oggetto di causa per dare regolare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo. Arrivato nel luogo prestabilito, trovava la Sig.ra [REDACTED] (figlia del Fallito e proprietaria dei 4/6 dell'immobile in questione) e la Sig.ra [REDACTED] sorella di [REDACTED] le quali consentivano regolarmente l'accesso all'immobile.

Si diede inizio dunque alle operazioni peritali di sopralluogo procedendo ad una prima ricognizione dello stato dei luoghi con lo scopo di valutare la consistenza sia tecnica che economica dell'immobile. Nella prima fase ricognitiva si è rilevato che l'immobile si trova in ottime condizioni (come si evince dalla documentazione fotografica Allegato E) manutentive e impiantistiche dovute essenzialmente ad un'opera di ristrutturazione che ha riguardato pavimentazioni, infissi interni ed esterni, i rivestimenti e gli accessori, inoltre limitatamente al piano interrato si sono riscontrate ampie tracce di umido interessanti le murature perimetrali esterne.

Quindi si è passato al confronto tra l'ultima variazione delle planimetrie catastali in possesso e i vani dell'immobile visitati, riscontrando delle difformità derivanti da abusi edilizi riguardanti sia il piano terra che il piano interrato opportunamente rilevati e rappresentati in formato vettoriale **CAD** (vedi Allegato C ed Allegato F).

Successivamente si è passati ad una rilevazione metrica e fotografica del fabbricato per redigere appropriate planimetrie dello stato attuale dell'immobile così come si presentava il giorno delle operazioni peritali (vedi Allegato E).

Quindi alle ore 19.30 circa del 29 Settembre 2009 si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali, procedendo alla redazione del relativo verbale di chiusura confermato dai presenti (vedi allegato B).

Risposte ai quesiti

Quesito n° 1 a

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

I beni oggetto del procedimento di fallimento individuati sul posto, constano in:
Fabbricato sito Brindisi alla Piazza Crispi n° 1, di 5,5, individuato nel NCEU al fg.54 ptc 372 e 1837 sub 9, classe 2, categoria A/3, rendita 440.28 €;

Da un raffronto con l'ultima variazione della planimetria catastale (Allegato C) risultano difformità a livello edilizio sia nel piano terra che nel piano interrato (Allegato E).

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 delle eventuali sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Brindisi non si sono ritrovati titoli abilitativi edilizi, pertanto se ne deduce che gli immobili siano stati edificati ante 1967.

La ricerca è stata eseguita sia sul terminale, indicando di volta in volta l'ubicazione e tutti gli eventuali titolari della concessione Edilizia (Ministero dei Trasporti, Ferrovie dello Stato, Demanio dello Stato ramo Ferrovie, ecc.), successivamente sono stati consultati i registri delle concessioni edilizie a partire dall'anno 1942 sino all'anno 1972 anno di accettazione pratica catastale, ottenendo risultati negativi. Si può desumere pertanto che l'immobile sia stato edificato prima del 1942. L'unica documentazione che è stato possibile reperire, si riferisce ad una richiesta del Condominio di piazza Crispi, di costruzione di un grigliato (Allegato H) alla quale è allegato un progetto che evidenzia la conformità con l'ultima planimetria rilevata (Allegato C).

Da un raffronto con l'ultima planimetria esistente in possesso dallo scrivente (Allegato C), si sono riscontrate delle difformità derivanti da opere realizzate abusivamente. Gli abusi riguardano la costruzione di una scala previo sbancamento del solaio (Figure 18, 19, 20 Allegato E) che mette in comunicazione il piano terra con il piano interrato, la realizzazione di servizi igienici (Figure 25, 26, 27, Allegato E) nel piano interrato in una zona di proprietà condominiale, la modifica della destinazione d'uso del piano interrato (da C/2 ad A/3) originariamente adibito a deposito e adesso trasformato in cantina (da categoria C/2 a categoria A/3 vedi **D.P.R. 138/1998**) con annesso bagno e ripostiglio e infine l'abbattimento di due pareti divisorie nel locale soggiorno del piano terra, che hanno trasformato tre ambienti distinti, in un unico ambiente adibito a soggiorno e cucina. L'importo dell'oblazione tenuto conto delle diverse tipologie di abusi in base alle tabelle **3, 4, C e D** allegate alla **ex Legge 24 Novembre 2003, n°326** è data dal seguente prospetto:

<u>Oblazione + Anticipazione oneri</u>	€	3.560,50
<u>Diritti di segreteria</u>	€	130,00
<u>Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	2.500,00
<u>Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	1.560,00
Totale	€	7.750,50

L'abbattimento delle pareti divisorie è stata valutata in accordo con il comma 6) della tabella C e D **ex Legge 24 Novembre 2003, n°326**.

L'eventuale sanabilità delle opere abusive realizzate, richiede una indagine di idoneità statica/sismica e relativa prova di stabilità, che potrebbe anche dare esito

negativo, vista l'importanza degli abusi realizzati. Si fa osservare che il bagno realizzato nel locale seminterrato, ha occupato una zona di proprietà condominiale e che pertanto potrebbe essere demolito così da ripristinare lo stato iniziale dei luoghi. L'eventuale intervento di ripristino, comporta una ulteriore spesa di **€ 3.000,00** quantificate in base a preventivi verbali avuti dallo scrivente con ditte specializzate. In tale ipotesi, l'importo dell'oblazione si modifica in base al seguente prospetto:

Oblazione + Anticipazione oneri	€	2.553,00
Diritti di segreteria	€	130,00
Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	2.500,00
Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	1.560,00
Spese per ripristino stato dei luoghi (bagno cantina)	€	3.000,00
Totale	€	9.743,00

Quesito n° 1 c

1 c). 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 denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, 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 perizia peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

Fabbricato sito Brindisi alla Piazza Crispi n° 1, di 5,5, individuato nel NCEU al fg.54 ptc 372 e 1837 sub 9, classe 2, categoria A/3, rendita 440.28 €;

Gli identificativi catastali su citati corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di fallimento presente agli atti (vedi Allegato I).

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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Fabbricato sito Brindisi alla Piazza Crispi n° 1, di 5,5, individuato nel NCEU al fg.54 ptc 372 e 1837 sub 9, classe 2, categoria A/3, rendita 440.28 €;

L'unità immobiliare oggetto di fallimento, è costituita da una civile abitazione ad uso residenziale con accesso autonomo, che fa parte di uno stabile costituito da un piano terra, da un primo e secondo piano. Su ogni livello insistono n° 3 appartamenti, per cui l'intero stabile è costituito da n° 9 appartamenti.

L'abitazione in questione è costituita da piano terra e piano interrato comunicante con una scala interna ed è ubicata in Brindisi alla via Bastioni Carlo V angolo Piazza Crispi n° 1 in pieno centro vicinanze Stazione Trenitalia ed edificio Poste Italiane Centrale. L'accesso all'immobile è autonomo e confinante sia con via Bastioni Carlo V che con Piazza Crispi.

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 essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

L'unità immobiliare oggetto di fallimento si articola su due livelli e risulta composta come segue: il piano terra e il piano interrato adibito a cantina (realizzato in abuso in accordo a quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lettera d) D.P.R. , 6 Giugno 2001) collegati fra loro da scala interna realizzata anch'essa in abuso.

Il piano terra consta di due cellule principali (soggiorno unito a cucina e camera da letto), di un altro ambiente più piccolo (camera da letto) nonché di un servizio igienico ed ha una superficie complessiva di circa 75 mq (Allegato E). Le due camere da letto e il bagno, sono collegati al soggiorno tramite un corridoio (Allegato E). Il piano interrato è costituito da due ambienti con tetto a botte di cui uno adibito a deposito e l'altro adibito a cantina abitabile, nonché di un bagno realizzato in abuso occupando una parte comune alla proprietà condominiale (Allegato E) ed ha una superficie complessiva di circa 61 mq.

Facendo parte di un complesso condominiale, condivide parti accessorie e di pertinenza con la proprietà condominiale limitatamente all'accesso al piano interrato attraverso l'ingresso principale del condominio (Allegato E foto 37). La zona è servita da tutte le urbanizzazioni primarie (rete idrica, fognaria, elettrica, telefono). Le condizioni di manutenzione sono complessivamente buone.

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;

L'immobile risulta di proprietà con atto di compravendita del 04 Maggio 2007 ad opera del rogante CARABBA Achille Antonio (vedi Allegato C) nelle seguenti proporzioni:

- I. [REDACTED] per 1/6;
- II. [REDACTED] per 1/6;
- III. [REDACTED] per 4/6 in regime di separazione dei beni.

Gli attuali occupanti l'unità sono, come si evince dai certificati di residenza di cui all'Allegato J, Il Sig. [REDACTED] (Fallito) e la Sig.ra [REDACTED] (moglie). Vani sono stati i tentativi della Sig.ra [REDACTED] (figlia del fallito) il giorno del sopralluogo, di indurre lo scrivente a pensare che fosse ella a risiedere nell'immobile soggetto a perizia. Non è casuale infatti che entrambe le raccomandate inviate per fissare la data del sopralluogo (Allegato A), siano state ricevute e firmate dalla Sig.ra [REDACTED] (moglie del fallito). Ad avvalorare tutto

ciò, sono anche i certificati di residenza di cui all'Allegato J. La conferma sui reali occupanti l'immobile in questione è avvenuta anche dalle testimonianze dei condomini interrogati dallo scrivente.

Quesito n° 2 d

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'amministratore 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:

Restano a carico dell'acquirente le somme riguardanti l'oblazione e gli oneri concessori da corrispondere al Comune di Brindisi, per la definizione della pratica in sanatoria, ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 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.

Così come meglio specificato alla risposta al quesito **1.b)**, tali Importi sono:

- Oblazione per concessione in sanatoria: **€ 3.203,00;**
- Oneri concessori: **€ 357,50;**
- Diritti di segreteria: **€ 130,00;**
- Spere aggiornamento catastale (pratica **DOCFA**): **€ 1.560,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A);**

Oltre alle spese necessarie per l'istruzione delle tre pratiche di idoneità statica/sismica (una per ogni oblazione) e relativa prova di stabilità da parte di un tecnico abilitato, che potranno orientativamente ammontare a **€ 2.500,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A)**. Il totale di cui al punto 1b), fa riferimento all'intero immobile nel caso in cui venga venduto totalmente.

Essendo la proprietà del fallito pari ad un sesto dell'intero immobile, gli oneri gravanti su di esso, ammontano a **€ 7.750,5/6 = € 1.291,75.**

Relativamente alle quote dei tre proprietari, l'oblazione e i restanti oneri, verranno come di seguito ripartiti:

██████████ proprietà per 4/6	€ 5.167,00
██	€ 1.291,75
██	€ 1.291,75
TOTALE	€ 7.750,50

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, le somme a carico dell'acquirente riguardanti l'oblazione e gli oneri concessori con relative spese di ripristino da corrispondere, diventano:



- Oblazione per concessione in sanatoria: **€ 2.553,00;**
- Diritti di segreteria: **€ 130,00;**
- Spese aggiornamento catastale (pratica **DOCFA**): **€ 1.560,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A);**
- Spese per ripristino stato dei luoghi (bagno cantina): **€ 3.000,00 (oltre IVA);**

Oltre alle spese necessarie per l'istruzione delle tre pratiche di idoneità statica/sismica (una per ogni oblazione) e relativa prova di stabilità da parte di un tecnico abilitato, che potranno orientativamente ammontare a **€ 2.500,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A)**. Il totale di cui al punto 1b), (**€ 9.743,00**) fa riferimento all'intero immobile nel caso in cui venga venduto totalmente.

Essendo la proprietà del fallito pari ad un sesto dell'intero immobile, gli oneri gravanti su di esso, ammontano a **€ 9.743,00/6 = € 1.623,83.**

Relativamente alle quote dei tre proprietari, l'oblazione e i restanti oneri, verranno come di seguito ripartiti:

██████████ proprietà per 4/6	€ 6.495,33
██	€ 1.623,80
████████████████████	€ 1.623,80
TOTALE	€ 9.743,00



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

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 09 ottobre 2009 (Allegato K) presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, attraverso un controllo incrociato delle formalità **contro** relativamente sia al soggetto (il fallito), che all'immobile, l'unico onere giuridico che sarà cancellato al momento della vendita è:

- Atto di pignoramento relativo alla Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro particolare 7008, Registro generale 8415, presso il Tribunale di Brindisi repertorio 50/96 del 24/10/1996, a favore della massa di creditori di Fiume marcantonio.



Come già detto nel punto **1b)** la situazione di fatto differisce dalla planimetria catastale, pertanto è necessario effettuare aggiornamenti di quest'ultima con le modalità e con i costi valutati nel punto **1b)**.

2 d3). Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'aumento della superficie commerciale dell'immobile in seguito agli interventi effettuati in mancanza di concessione, comporta un aumento dei millesimi e quindi delle quote condominiali e delle spese affrontate dal condominio (luce ,acqua, fogna, ecc.).

Nella denegata ipotesi in cui l'immobile venga posto in sanatoria, bisognerà tenere conto di tutte le spese associate all'aumento dei millesimi che ovviamente dovranno essere suddivise nelle dovute parti di proprietà.

Da risultanze delle visure catastali storiche e dei registri immobiliari, effettuate relativamente agli immobili in oggetto (Allegato C), si evince che:

Con atto di successione per causa di morte del 12 Gennaio 1975 al numero 1558 registrato a Brindisi al numero 189, il fallito Fiume Marcantonio, perveniva alla nuda proprietà per 1/18 dell'immobile ed alla proprietà per 2/18 fino al 7 Marzo 1983 quando con atto di ricongiungimento di usufrutto del 07 Marzo 1983 perveniva alla proprietà di 1/6 dell'immobile oggetto di pignoramento.

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 completamenti interni 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 in 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 dell'Immobile A:

L'immobile è situato nel centro di Brindisi nelle vicinanze della Stazione Centrale e delle Poste Italiane ed insiste su un lotto ubicato ad angolo tra piazza Crispi e Via Bastioni Carlo V. L'unità immobiliare di cui al subalterno 9 è costituita da un'abitazione al piano terra che fa parte di uno stabile costituito da un piano terra, da un primo e secondo piano. Su ogni livello insistono n° 3 appartamenti, per cui l'intero stabile è costituito da n° 9 appartamenti. L'abitazione consta di tre vani, con la cucina ricavata nel soggiorno-sala da pranzo e un bagno, un piano interrato adibito a cantina con bagno, e un piccolo locale sempre al piano interrato adibito a deposito. Attualmente l'immobile si trova in condizioni generali ottime in quanto recentemente ristrutturato. L'ingresso principale all'abitazione è posto su via Bastioni Carlo V ed è recintato e accessibile solo previo attraversamento di una porta metallica. L'ingresso all'immobile avviene attraverso un portone antisfondamento che permette l'accesso al soggiorno ove è presente la cucina e la scala di accesso al piano interrato realizzata come già detto in abuso edilizio. Da questa stanza, si può accedere attraverso una porta, ad un corridoio dove incontriamo prima un bagno e poi una camera da letto entrambe finestate e confinanti con via Bastioni Carlo V. In fondo al corridoio troviamo la camera da letto matrimoniale anch'essa finestrata e confinante con via Bastioni Carlo V. Attraverso la scala posta nell'ingresso, si accede al piano interrato ristrutturato di

recente, dove si trova un piccolo bagno e dalla parte opposta un piccolo deposito. Nel piano interrato si notano delle aperture adibite originariamente a ventilazione (vedi Allegato L) che sono state chiuse con degli infissi ciechi e all'altezza del piano carrabile, con del cemento. Nei servizi igienici del locale interrato costruiti occupando zona comune alla proprietà condominiale, si osservano delle prese di areazione, visibili nell'allegato E figura 38 originariamente destinate ad arieggiare la zona abusivamente occupata. La pavimentazione di tutta l'abitazione, e di tipo a piastrelle in ottimo stato di usura, sia nel locale interrato che nel piano terra. Il soggiorno-sala da pranzo è affrescato con vernice a tempera tamponata mentre il resto dell'abitazione con vernice a tempera di colori diversi. Nel piano interrato si notano evidenti tracce di umidità derivanti da una mancata coibentazione con il terrapieno adiacente non prevista all'epoca della costruzione dello stabile. Tutti gli infissi, sono realizzati in legno con vetrocamera a taglio termico ad eccezione degli infissi ciechi del piano interrato che sono in alluminio verniciato sempre con vetrocamera ed a taglio termico. Per quanto riguarda gli impianti elettrico, idrico e telefonico sono a regola d'arte, anche perché sono stati realizzati da meno di dieci anni; nel piano interrato sono disposte delle tubazioni idriche di collegamento con l'AQP che asservono tutti gli appartamenti del condominio che si trovano in scarso stato manutentivo; l'impianto di riscaldamento e fornitura di acqua calda sono alimentati con caldaia autonoma ad acqua calda localizzata nella zona di accesso all'abitazione lato via Bastioni Carlo V. Entrambi i servizi sia del piano terra che del piano interrato sono rivestiti in piastrelle. Gli ambienti del piano terra, hanno un'altezza variabile da 3,20 m a 3,70 m, mentre nel locale interrato essendo di tipo a botte, l'altezza varia da un minimo di 1,65 m ad un massimo di 2,35 m. Per il calcolo delle superfici residenziali, occorre adottare opportuni coefficienti di omogeneizzazione, desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, che consentano di ottenere, una superficie convenzionale cui poter assegnare i valori unitari di mercato. La consistenza complessiva dell'abitazione è di circa 136 mq così ripartita:

Locale	Superficie netta mq	Coefficiente sup. commerciale	Superficie commerciale mq
Soggiorno	32	1	32
Bagno 1	5.13	1	5.13
Letto 1	8.7	1	8.7
Corridoio	6.5	1	6.5
Letto	16.28	1	16.28
Cantina	47	0.5	23.5
Bagno 2	4.84	0.6	2.9
Deposito	7.8	0.5	3.9
Accesso	7.74	0.3	2.32
Totale	135.99		101.23

Quesito n° 2 f

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

Non vi sono dotazioni condominiali.

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è adottato il metodo della stima sintetica-comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili. Il più probabile valore di mercato attuale (a Novembre 2009), tenendo presente le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche ed i costi di costruzione dei fabbricati, l'ubicazione del cespite nel centro, si stima come di seguito riportato:

I prezzi di vendita attuali di immobili aventi analoghe caratteristiche oscillano attorno a :

€ 1.500,00 al mq. di superficie commerciale.

E' necessario ora tenere in debito conto le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

a) Coefficiente K_1 : standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona. L'immobile ricade in una zona centrale e, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili per cui:

$$K_1 = 0.95$$

b) Coefficiente K_2 : standard servizi immobile. Questo coefficiente consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione allo standard dei servizi presenti. Nel caso in esame anche se nel condominio di tre piani, non è presente l'ascensore, tuttavia ciò è compensato dalla possibilità di accedere all'immobile in questione da un ingresso unico indipendente dalla scala centrale del condominio confinante con via Bastioni Carlo V per cui:

$$K_2 = 1.00$$

c) **Coefficiente K₃: standard di manutenzione.** Considera le spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile e delle parti comuni.

	Buono	Medio	Pessimo	%
Scala condominiale		X		0.025
Facciata/Ingresso			X	0.05
Impianti a norma		X		0.025
Struttura		X		0
			Totale	0.1

$$K_3 = 1.00 + (- 0.1) = \mathbf{0.90}$$

d) **Coefficiente K₄: dimensione dell'immobile.** Tiene in considerazione della richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. Nel caso in esame l'incidenza della superficie dell'appartamento è zero rientrando nel range tra gli 100 ed i 140 mq. Tuttavia va considerato che si tratta di un appartamento sito al piano terra che, pur avendo altezza media di quasi 3,50 m, ha un'altezza utile che varia da 3,20 m a 3,70 m per il piano terra e da 1,65m a 2,35 m per il piano interrato:

$$K_4 = \mathbf{0.95}$$

e) **Coefficiente K₅: posizione dell'immobile.** Questo coefficiente a sua volta prende in considerazione:

- il coefficiente di piano;
- il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento, ed al rumore.

Nel caso in esame trattandosi di un piano terra il coefficiente di piano risulta pari ad 1. La vista ed il soleggiamento sono ottimi sul lato di Piazza Crispi, mediocri sul lato via Bastioni Carlo V. Essendo l'immobile ubicato in pieno centro in una zona nevralgica, è collegato con le altre zone della città attraverso i mezzi urbani e con le località in provincia, con i mezzi di trasporto extraurbani. Nelle vicinanze si trovano le più importanti

infrastrutture (Uffici, scuole e servizi Pubblici). Via Bastioni è un asse viario a intenso traffico veicolare, a volte tutt'altro che scorrevole a causa della presenza di fermate di autolinee extraurbane destinate al trasporto di studenti pendolari; costituisce per cui fonte di rumore rilevante per l'immobile in oggetto.

$$K_5 = 1 \times 0.7 = 0.7$$

f) **Coefficiente K_6 : la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.**

Considerato che l'appartamento, nonostante edificato negli anni quaranta, gode di una buona distribuzione degli spazi interni, di una buona differenziazione zona giorno e zona notte, e di rifiniture che sono di qualità buona rispetto agli standard della zona, si ha:

$$K_6 = 1.00$$

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

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0.95 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.7 \times 1 = 0.568$$

$$K = 0.568$$

Tale coefficiente, contribuisce a stabilire un prezzo di:

$$\text{€/mq. } (1.500,00 \times 0.568) = \text{€ } 852,00 \text{ al mq. di superficie commerciale}$$

$$\text{per cui si ottiene un valore di: } \text{€/mq. } 852,00 \times \text{mq. } 101.23 = \text{€ } 86.247,96$$

A tale valore va applicata una decurtazione del **15%** per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolite, per cui il valore del bene stimato è pari a :

$$\text{€ } (86.247,96 - 15\%) = \text{€ } 73.310,77$$

A, tale valore si detraggono gli oneri concessori, l'oblazione e le spese tecniche necessarie alla definizione della pratica di concessione edilizia in sanatoria come già visto nel punto **1b)**:

Oblazione + Anticipazione oneri	€	3.560,50
Diritti di segreteria	€	130,00
Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	2.500,00
Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	1.560,00
Totale	€	7.750,50

Quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni risulta pari

a:

$$€ 73.310,77 - € 7.750,50 = € 65.560,27 \text{ (sessantacinquemilacinquecentosessanta/27)}$$

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, si devono detrarre anche le spese di demolizione e ripristino che secondo lo schema allegato nel punto 1b), valgono:

Oblazione + Anticipazione oneri	€	2.553,00
Diritti di segreteria	€	130,00
Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	2.500,00
Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	1.560,00
Spese per ripristino stato dei luoghi (bagno cantina)	€	3.000,00
Totale	€	9.743,00

Quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni risulta pari

a:

$$€ 73.310,77 - € 9.743,00 = € 63.567,77 \text{ (sessantatremilacinquecentosessantasette/77)}$$

Quesito n° 2h

2 h). *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì lo 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 .Effettui una stima di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito ed effettui una quantificazione dei canoni locativi di detta porzione*

Effettui una stima di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito:

Per la valutazione della proprietà del fallito ammontante ad 1/6 del complessivo, si è dovuto procedere alla valutazione dell'intero immobile e successivamente calcolarne il valore di un sesto ottenendo:

€ 65.560,27 /6 = € 10.926,71 (diecimilanovecentoventisei/71)

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, si ha:

€ 63.567,77 /6 = € 10.594,63 (diecimilacinquecentonovantaquattro/63)

Tuttavia l'impossibilità di addivenire ad una comoda divisibilità del bene, determina inevitabilmente una riduzione rispetto al normale valore di mercato, qualora questo sia commercializzato per quota indivisa e non per intero. Questa riduzione di prezzo, può essere determinata in una percentuale del **25%**, per cui il valore complessivo della quota di proprietà in oggetto sarà:

€ 10.926,71-25%=€ 10.926,71– € 2.731,68=€ 8.195,03 (ottomilacentonovantacinque/03)

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, si ha:

€ 10.594,63-25%=€ 10.594,63 – € 2.648,66=€ 7.946,00 (settemilanovecentoquarantasei/00)

Effettui una quantificazione dei canoni locativi di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito:

Per la determinazione del canone locativo dei beni oggetto dell'esecuzione, ci si è basati sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di locazione di immobili aventi caratteristiche pressoché simili (abitazione di tipo economico), in zone equivalenti.

Tenendo presente le considerazioni sopra esposte, il valore locativo per l'immobile in questione di tipo economico, oscilla tra **4,7 (€/mq x mese)** e **5,7 (€/mq x mese)** valutati

ovviamente sulla superficie netta desumibile dalla tabella di cui al punto **2 e**). Assumendo un valore medio di **5.2 (€/mq x mese)**, si ha per l'intero immobile:

$$135.99 \times 5.2 = 707,15 \text{ €/mese}$$

Dovendo valutare il canone locativo di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito, si avrebbe:

$$707,15/6 = 118,00 \text{ €/mese}$$

Tuttavia l'impossibilità di addivenire ad una comoda divisibilità del bene, determina inevitabilmente una riduzione del canone, rispetto al normale valore di mercato, qualora questo sia commercializzato per quota indivisa e non per intero. Questa riduzione di prezzo, può essere determinata ragionevolmente in una percentuale del **15%**, per cui il canone della quota di proprietà in oggetto sarà:

$$118,00 - 15\% = 100,32 \text{ €/mese (cento/32) €/mese}$$

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, la superficie complessiva dell'unità immobiliare, diventa:

$$135.99 \text{ mq} - 4.84 = 131.15 \text{ mq}$$

Assumendo un valore medio di **5.2 (€/mq x mese)**, si ha per l'intero immobile:

$$131.15 \times 5.2 = 682,00 \text{ €/mese}$$

Dovendo valutare il canone locativo di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito, si avrebbe:

$$682,00/6 = 113,66 \text{ €/mese}$$

Tuttavia l'impossibilità di addivenire ad una comoda divisibilità del bene, determina inevitabilmente una riduzione del canone, rispetto al normale valore di mercato, qualora questo sia commercializzato per quota indivisa e non per intero. Questa riduzione di prezzo, può essere determinata ragionevolmente in una percentuale del **15%**, per cui il canone della quota di proprietà in oggetto sarà:

$$113,66 - 15\% = 96,61 \text{ €/mese (novantasei/61) €/mese}$$



Conclusioni

Quindi il valore finale di un sesto del bene, al netto di decurtazioni e correzioni risulta pari a:

€ 8.195,03 (ottomilacentonovantacinque/03);

Mentre il canone locativo della stessa quota di proprietà, varrà:

100,32 €/mese (cento/32) €/mese.

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, il relativo valore è pari a:

€ 7.946,00 (settemilanovecentoquarantasei/00).

Mentre il canone locativo della stessa quota di proprietà, varrà:

96,61 €/mese (novantasei/61) €/mese

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.

BRINDISI lì, 25 Ottobre 2009



Il C.T.U.

Ing. Maurizio SAGACE



La presente è composta da 29 facciate A4 più allegati: A, B, C, D, E (22 pagine), F, G, H, I, J, K, L

