

STUDIO TECNICO PERITALE

Geom. Iaia Felice

Via Dott. Vito Innocenzo Cavallo, 5 - Carovigno 72012 (BR)

Tel. + Fax: 0831-996259 cell: 3383850894

Email: felice.iaia@virgilio.it Pec: felice.iaia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRINDISI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

On. Giudice Dott. Avv. Gianmarco Galiano

Procedura di esecuzione immobiliare n. 02 / 2016 di R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: Banco di Napoli

• Avv. Mario De Guido

DEBITORE: [REDACTED]

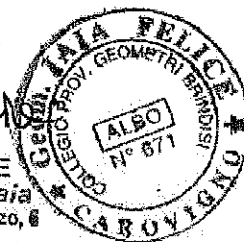
• Avv. Paola Campana

Carovigno, li 22/09/2016

Il C.T.U.

Geom. Felice Iaia

STUDIO PERITALE
Geometra FELICE Iaia
Via Cavallo Dott. Vito Innocenzo, 5
Tel. 0831-996259
72012 CAROVIGNO (BR)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

OGGETTO: Procedura di esecuzione immobiliare innanzi al Giudice di Brindisi, Dott. Avv. Gianmarco Galiano, iscritta al procedimento n. 02/2016 di R.G. Es., promossa da:

- **BANCO DI NAPOLI;**

C.F. : 04485191219

- Difeso dall'Avv. Mario De Guido;
deguido.mario@coabrindisi.legalmail.it

C.F. : [REDACTED]

contro

[REDACTED] in persona del sig. [REDACTED]
[REDACTED], quale rappresentante legale della [REDACTED]

- Difesa dall'Avv. Paola Campana;
campana.paola@coabrindisi.legalmail.it

INDICE GENERALE

§ 1	Premessa	pag. 03
§ 2	Risposte ai quesiti.....	pag. 07
§ 3	Notifica alle parti	pag. 40
§ 4	Commiato	pag. 40
§ 5	Allegati	pag. 40



1. PREMESSA:

Con decreto del 29/03/2016, l'Ill.mo Giudice Esecutivo Dott. Avv. Gianmarco Galiano, nominava il sottoscritto geom. Iaria Felice, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. 671 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale al n. 871, con studio in Carovigno alla via dott. Vitò Innocenzo Cavallo civ. 5, nella procedura esecutiva n. 02/2016, promossa dal "BANCO DI NAPOLI S.p.A." rappresentata e difesa dall'avv. Mario De Guido in danno della [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Paola Campana. Dopo l'accettazione dell'incarico, veniva prestato il giuramento di rito e nell'immediatezza successiva, venivano posti al sottoscritto c.t.u. i seguenti quesiti:

1. Provveda il perito, prima di ogni altra 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 POSTALE A/R, AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E., OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1a. 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;

1b. 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 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;

1c. 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;

1d. All'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza 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, 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; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica



sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritali i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

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

2a. 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 dei 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;

2b. 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;

2c. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e 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 del contratto, la data di 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;

2d. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e 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; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2d1. 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 (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

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

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



- Difficoltà catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

2d3. 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;

2e. 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 "indicazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi), e dei serramenti esterni (collegamento interno - esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi 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. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/1998;

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

2g. 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 forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (**15% del valore**); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

2h. 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. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai 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 dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleggi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle Pec di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.
4. Depositi la relazione e gli allegati (avendo cura di non allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipocatastale, ecc.) entro 60 gg a partire da oggi mediante l'invio al Tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico;
5. Depositi in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 D.L. 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico una più facile consultazione della medesima in udienza;
6. Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno della 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 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 800 KB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 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 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;



9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
10. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle 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 CTU dovrà estrarre ogni atto necessario per l'espletamento dell'incarico dal fascicolo informatico.

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.)

2. RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1: Dopo aver esaminato la documentazione presente negli atti di causa, quella ipocatastale riscontrata presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi (tramite l'applicazione "Geoweb") e la documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Vernotico, nonché dopo aver esperito ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi, veniva dato inizio alle operazioni peritali, indi venivano dettagliatamente ispezionati i beni oggetto di pignoramento. Il sottoscritto inoltrava, alla parte Debitrice tramite servizio postale, e alla parte Creditrice tramite PEC, quanto segue:

- Raccomandata a/r n. 15051071000-4 del 29/04/2016, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno martedì 10 maggio alle ore 11:00, presso l'immobile oggetto di pignoramento. In tale circostanza, non è stato possibile procedere alle operazioni peritali per l'assenza della parte debitrice, indi per impossibilità di accesso agli immobili.
- Raccomandata a/r n. 15064297233-1 del 10/05/2016, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20 maggio 2016 alle ore 10:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Anche in tale circostanza non è stato possibile effettuare le operazioni peritali per l'assenza della parte debitrice, indi per impossibilità di accesso agli immobili.

Dopo un accertamento effettuato presso le Poste Italiane, il sottoscritto accertava che le innanzi raccomandate a/r erano rimaste in giacenza presso l'ufficio postale di San Pietro Vernotico per mancato ritiro, pertanto, il sottoscritto, mettendosi in contatto telefonico con



una utenza intestata alla [REDACTED] veniva a conoscenza che per motivi di lavoro, la parte debitrice non vi si trovava a San Pietro Vernotico e che vi sarebbe rientrata dopo qualche giorno. Il sottoscritto provvedeva dunque ad inviare una terza raccomandata:

- Raccomandata a/r n. 15064298210-5, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 giugno 2016 alle ore 10:30. A causa di un'ulteriore indisponibilità della parte debitrice, questo appuntamento, veniva rinviato definitivamente al giorno 16 giugno ore 17:00, dando appuntamento presso gli immobili oggetto di esame, localizzati in San Pietro Vernotico alla via Capo D'Istria, civ. 46/48.

* Vedi allegato n. 1: atto di compravendita immobiliare.

* Vedi allegato n. 2: ispezioni telematiche alla Conservatoria.

* Vedi allegato n. 3: ricevuta delle raccomandate a/r e ricevuta delle PEC inoltrate al difensore di parte creditrice.

Il giorno 14 giugno 2016, alle ore 10:30 circa, negli immobili oggetto di pignoramento, avevano inizio le operazioni peritali, alle quali erano presenti il Sig. [REDACTED] quale rappresentante legale della [REDACTED] il difensore Avv. Paola Campana, nominato mediante delega all'inizio delle operazioni peritali; in tale sede veniva nominato, altresì, l'Ing. Antonio Vedruccio, in qualità di c.t.p., anche se assente in tale contesto. Il sottoscritto c.t.u. eseguiva tutti i rilievi metrici e fotografici necessari per la stesura dell'elaborato peritale; al termine veniva redatto un verbale controfirmato dai presenti che sarà allegato alla presente relazione di consulenza, facendone parte integrante e sostanziale.

In data 01 agosto 2016 veniva effettuato un secondo accesso all'immobile al fine di effettuare una rilevazione topografica per l'aggiornamento catastale. In tale occasione compariva [REDACTED] l'Avvocato Paola Campana ed il Geom. Giuseppe Pecoraro in sostituzione dell'Ing. Verduccio Antonio. Anche in tale contesto veniva effettuato un verbale che verrà riportato in allegato alla presente relazione di consulenza.

* Vedi allegato n. 4: atto di delega al difensore.

* Vedi allegato n. 5: verbali relativi alle operazioni peritali.

QUESITO N. 1a: Dall'atto di pignoramento allegato alla procedura, si riscontra che i beni immobili, oggetto di causa, risultano essere i seguenti:

LOTTO A: Unità immobiliare censita nel N.C.E.U. di Brindisi, comune di San Pietro Vernotico, al fg. 30, p.lla 306, sub 2, cat. C/6, avente una superficie commerciale di 112 m², confinante ad est con altro bene [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED] a nord con Via Capo D'Istria e a sud con terreno appartenente ad altra ditta.

* Vedi allegato n. 6: visura catastale e planimetrica.



LOTTO B: Unità immobiliare censita nel N.C.E.U. di Brindisi, comune di San Pietro Vernotico, al fg. 30, p.lla 306, sub 3, cat. C/3, avente una superficie commerciale di 136 m², confinante a est e ad ovest con stessa proprietà [REDACTED] a nord con via Capo D'Istria, a sud con terreno appartenente ad altra ditta.

* Vedi allegato n. 7: visura catastale e planimetrica.

LOTTO C: Terreno "Suolo edificatorio", riportato in Catasto Terreni di Brindisi, comune di San Pietro Vernotico, al fg. 30, p.lla 423, seminativo, classe 1, are 1,42, avente reddito dominicale pari a € 0,70, reddito agrario pari a € 0,30, confinante a est con la proprietà dei coniugi Martina Ugo e Solazzo Martina, a ovest con altro bene [REDACTED], a nord con via Capo D'Istria e a sud con terreno appartenente ad altra ditta.

* Vedi allegato n. 8: visura catastale.

QUESITO N. 1b: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Vernotico, a seguito di richieste inviate in data 20/04/2016 e in data 09/09/2016 (all. 09), il sottoscritto c.i.u. ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili in questione:

- In merito all'intero fabbricato, composto da 2 locali ad uso deposito (Lotto A-B), ubicati alla via Capo D'Istria civ. 46/48, realizzati nell'anno 1970, in assenza della licenza edilizia, il

[REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia in sanatoria n. 799, n. 1153 del registro, n. di protocollo 4320/86.

* Vedi allegato n. 9: richieste di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di S. Pietro Vernotico.

* Vedi allegato n. 10: concessione edilizia in sanatoria n. 799, n. 1153 del registro, n. di protocollo 4320/86.

- In merito al solo locale di cui al "Lotto B", ubicato al piano terra di via Capo D'Istria civ. 48, riportato in catasto con la cat. C/3 (locale artigianale), il Comune di San Pietro Vernotico ha rilasciato in favore [REDACTED] ex proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione), Permesso di Costruire n. 32 del 28/04/2005 per lavori di cambio destinazione d'uso da deposito a laboratorio.

* Vedi allegato n. 11: permesso di Costruire n. 32 del 28/04/2005.

- Risulta, inoltre, essere stata presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), con n. di protocollo 022039 del 15/11/2012, riguardante i lotti A e B; tale pratica riguarda il cambio di destinazione urbanistica da depositi ad ufficio e autorimessa privata con modifiche, tuttavia tale pratica è rimasta inevasa per mancato versamento degli oneri di urbanizzazione.

* Vedi allegato n. 12: S.C.I.A. con n. di protocollo 022039 del 15/11/2012.



- Tale situazione risulta sanabile per mezzo di una S.C.I.A. in sanatoria; il sottoscritto c.t.u., mediante espressa autorizzazione del Giudice, preceduta da richiesta che si riporta nell'all. 8, ha provveduto ad esperire tale pratica edilizia depositarla presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Vernotico in data 20/09/2016, con n. di prot. 20235, e alla SUAP con n. di prot. Online 20227; tale pratica rispecchia l'esatto stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento, e li rende sanati nel momento in cui verranno pagati gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, che, stando ai calcoli effettuati in ossequio alle vigenti normative e direttive del Comune di San Pietro Vernotico, ammontano a complessivi € 10.779,78 di cui € 9.779,78 relativi a oneri di urbanizzazione e costi di costruzione e 1.000,00 di sanzione in quanto trattasi di S.C.I.A. in sanatoria. In aggiunta a tali costi, vanno calcolati ulteriori € 1.000,00 complessivi per un nuovo certificato di agibilità corrispondente allo stato di fatto in cui si trova l'immobile.

* Vedi allegato n. 13: richiesta al G.E. per aggiornamento Catastale e Urbanistico.

* Vedi allegato n. 14: S.C.I.A. presentata dallo scrivente al Comune di S.Pietro Vernotico con relazione tecnica, calcolo oneri di urbanizzazione e di costruzione.

* Vedi allegato n. 15: progetto presentato dallo scrivente al comune di S.Pietro Vernotico.

QUESITO N. 1c: Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di San Pietro Vernotico, il sottoscritto ha riscontrato che in data 29/08/2005, con pratica n. 95/2004, prot. n. 11029, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità riferito al solo locale adibito a suo tempo a locale artigianale/laboratorio.

* Vedi allegato n. 16: certificato di agibilità rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico.

In merito al terreno di cui al "Lotto C", è stato accertato che trattasi sostanzialmente di un suolo edificatorio con caratteristiche tecniche riportate nell'all. 8.

* Vedi allegato n. 17: certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico.

QUESITO N. 1d: Dalle ricerche effettuate tramite "Geoweb" presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, sono stati riscontrati i seguenti identificativi catastali:

- Unità immobiliare relativa al "Lotto A", riportata in catasto al fg. 30 di San Pietro Vernotico, p.lla 306, sub 2, cat. C/6 (garage), classe 2, mq. 112, rendita catastale € 231,37;

- Unità immobiliare relativa al "Lotto B", riportata in catasto al fg. 30 di San Pietro Vernotico, p.lla 306, sub 3, cat. C/3 (locale artigianale), classe 3, con sup. utile pari a mq. 136 e sup. lorda pari a mq. 151, rendita catastale pari a € 597,02;

- Terreno/ suolo edificatorio "Lotto C", riportato in catasto al fg. 30 di San Pietro Vernotico, p.lla 423, di are 1,42, qualità seminativo, classe 1, rendita pari a € 0,70;

Và precisato che i dati metrici catastali innanzi riportati, NON CORRISPONDONO con i dati metrici riscontrati nel corso delle operazioni peritali.



Difatti, è stato accertato che:

- La reale superficie utile calpestabile dell'intero "Lotto A" è di mq. 170,72 con uno sviluppo volumetrico pari a mc. 640,20 considerando un'altezza utile di metri 3,75; la superficie lorda è di mq. 197,23 con sviluppo volumetrico pari a mq. 788,92 considerando un'altezza pari a metri 4,00.

- La reale superficie utile calpestabile dell'intero "Lotto B" è di mq. 77,28 con uno sviluppo volumetrico pari a mc. 289,80 considerando un'altezza utile pari a metri 3,75; la superficie lorda è pari a mq. 91,87 con uno sviluppo volumetrico pari a mc. 367,48 considerando una altezza lorda pari a metri 4,00.

- La superficie reale del "Lotto C" è risultata essere pari a mq. 160,23 di cui mq. 139,06 di piazzale scoperto e mq. 21,17 (lordi) di ufficio.

Il sottoscritto c.t.u., oltre a riscontrare difformità nella consistenza dei singoli lotti, riscontrava altresì diversa distribuzione di spazi interni, diversa destinazione d'uso, diversa sagoma; pertanto, in seguito ad aver riscontrato dette anomalie, le quali pregiudicavano la vendita dei singoli lotti, lo scrivente, sempre su autorizzazione del Giudice (allegato n. 08), apportava le dovute modifiche catastali, mediante aggiornamento delle mappe; veniva dunque esperito il "tipo mappale" e il "tipo docfa", approvati dall'Agenzia del Territorio, che si riportano in allegato.

* Vedi allegato n. 18: accatastamento dell'immobile - tipo mappale.

* Vedi allegato n. 19: accatastamento dell'immobile - tipo docfa.

* Vedi allegato n. 20: visure catastali, planimetriche ed elaborato aggiornati.

Indi, i nuovi dati catastali (aggiornati) risultano essere i seguenti:

LOTTO A: riportato al N.C.E.U. di San Pietro Vernotico al fg. 30, p.lla 306, sub 4, cat. C/2, classe 2, consistenza 201 mq., rendita catastale € 757,80;

LOTTO B: riportato al N.C.E.U. di San Pietro Vernotico al fg. 30, p.lla 306, sub 5, cat. A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 1.278,23;

LOTTO C: riportato al N.C.E.U. di San Pietro Vernotico al fg. 30, p.lla 306, sub 6, cat. A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 348,61;



100

"LOTTO A" - Unità immobiliare con destinazione Deposito

> Identificazione catastale:	N.C.E.U. fg. 30 di San Pietro Vernotico, p.lla 306, sub. 4, cat. C/2, cl. 2, mq. 224, rend. cat. € 757,80; intestato per la quota di 1/1 da [REDACTED]
> Ubicazione:	San Pietro Vernotico, via Capo d'Istria, n. 46;
> Vani interni:	2 depositi e 1 bagno;
> Coerenze:	Il lotto in questione confina a nord con via Capo d'Istria, a est con altro bene intestato alla [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] a sud con terreno intestato ad altra ditta.
> Descrizione della zona:	Zona B2 (completamento semintensivo) -zona semiperiferica del paese, densamente sviluppata sul piano urbanistico, dotata dei principali servizi pubblici, opere infrastrutturali varie ed attività commerciali di vario genere-
> Qualità e rating interno ed esterno dell'immobile:	- Livello di piano: terra; - Esposizione: a prospetto di strada principale; - Luminosità: sufficiente; - Panoramicità: adeguata al prospetto di strada; - Impianti tecnici: presenza di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico-sanitario; - Stato di manutenzione generale: sufficiente; - Servizi sanitari: di discreta qualità; - Pavimentazione: di scarsa qualità; - Infonaci: con presenza di umidità; - Luminosità interna: ottimo;
> Descrizione dettagliata:	Realizzato mediante un sistema strutturale intelaiato, costituito da travi e pilastri in cemento armato e muratura; la struttura di orizzontamento è costituita da solaio piano in latero-cemento. L'accesso al locale è indipendente ed avviene tramite una porta scorrevole metallica, avente una larghezza utile di circa mt. 2,50. Tale lotto presenta una superficie utile calpestabile di mq. 170,72 per uno sviluppo volumetrico di circa mc. 640,20 considerando un'altezza utile (piano di calpestio - solaio) pari a metri 3,75; presenta una superficie lorda pari a mq. 197,23 per uno sviluppo volumetrico pari a mc. 788,92 (considerando l'altezza compresa dal piano di calpestio al solaio esterno pari a metri 4,00). All'interno di tale deposito, è presente un vano igienico avente dimensioni utili di mt 1,70 x mt. 1,60 per uno sviluppo di mq. 2,72; è rivestito in parte con piastrelle di sufficiente qualità. All'interno di tale bagno è presente un lavabo posizionato su colonna di buona qualità; è presente altresì un vaso con cassetta di scarico esterno. L'areazione avviene tramite finestre in anticorodal. Il presente lotto attualmente viene adoperato come deposito di materiale elettrico.
> Stato di possesso al momento del sopralluogo:	Alla data del sopralluogo, risulta in possesso e nella piena disponibilità della ditta [REDACTED] in qualità di proprietaria esclusiva.
> Vincoli ed oneri giuridici	- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

continua

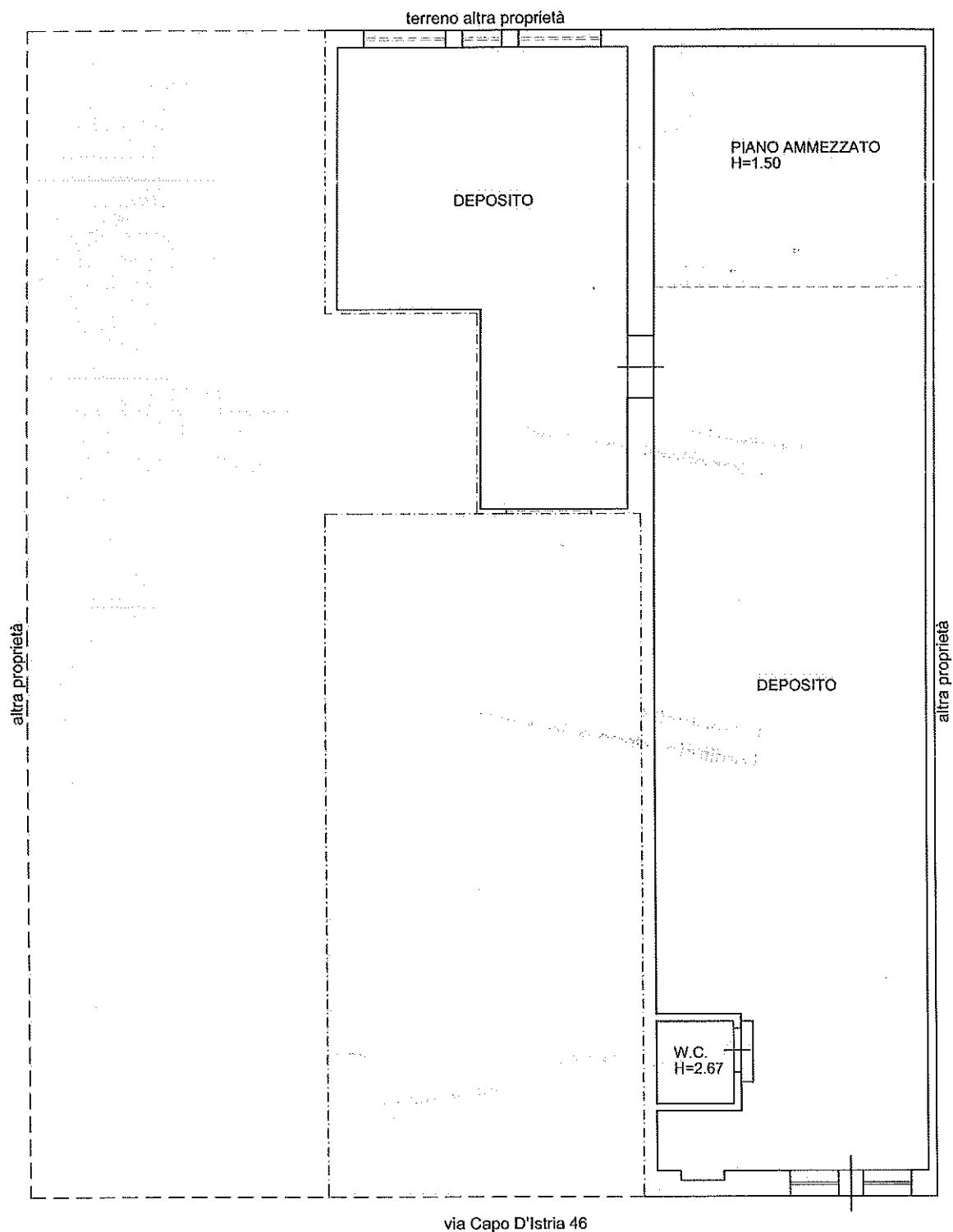
>>>>>>>>>>>>>>>> 12



	San Pietro Vernotico, rimarrà inevasa sino al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.
> Valore di mercato:	Da un'indagine effettuata nell'area di interesse, si è constatato che esistono, nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recente compravendita. Il parametro più adeguato per la determinazione del più probabile valore di mercato è un parametro tecnico, ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili, fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti: - Vetustà: Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente stima risale all'anno 1970; - Stato di conservazione generale: Buono; - Ubicazione: Via Capo D'Istria civ. 46 (Zona semiperiferica di San Pietro Vernotico); - Tipizzazione urbanistica: zona omogenea tipizzata come zona B2; - Finiture: di tipo ordinario ed in buono stato di conservazione; - Impianti tecnologici: l'immobile è dotato di impianto elettrico, antituffo, idrico e fognante; - Allacci ai pubblici servizi: l'immobile è allacciato alla pubblica rete elettrica, idrica e fognante; - Barriere architettoniche: non presenti in quanto il locale è ubicato interamente al piano terra e risulta accessibile direttamente dalla pubblica via. In seguito a svariate indagini è emerso che il valore di mercato unitario ordinario, riferito a locali "deposito" localizzati nella zona di interesse, similari al locale oggetto di stima per consistenza, posizione e dimensione, grado di rifinitura, ecc, è pari a circa € 800,00 al metro quadro di superficie lorda e/o commerciale, quotazione che trova riscontro anche nei dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. <u>- Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero lotto:</u> Valore superficie di calcolo (mq. 197,23 x € 800,00) = € 157.784,00 <u>- Valutazione complessiva del lotto:</u> - Valore superficie di calcolo € 157.784,00 - Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 23.667,60 - Valore del lotto al netto delle spese € 134.116,40 Pertanto Il valore di vendita giudiziarla dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 134.116,40

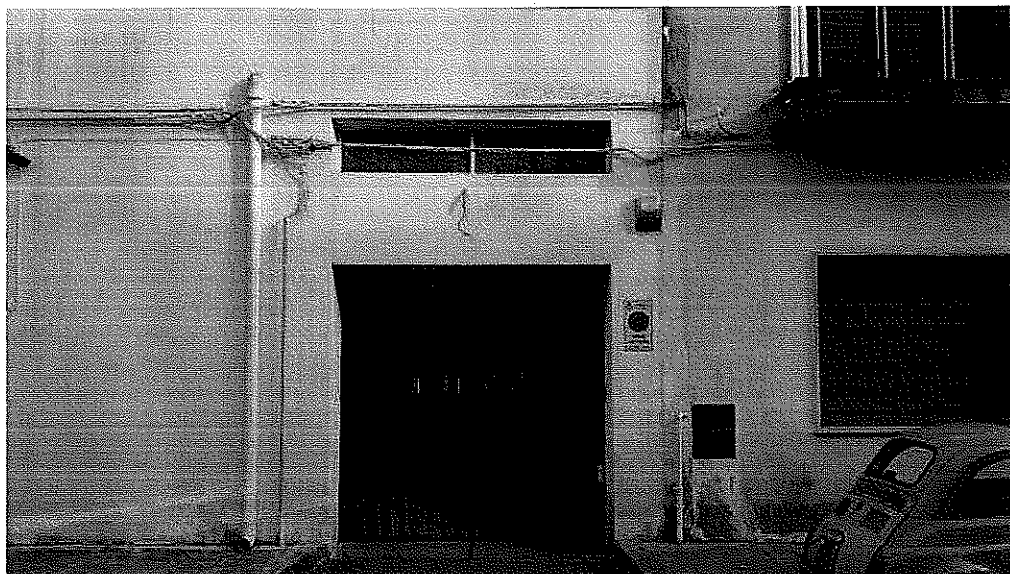


PLANIMETRIA "LOTTO A"

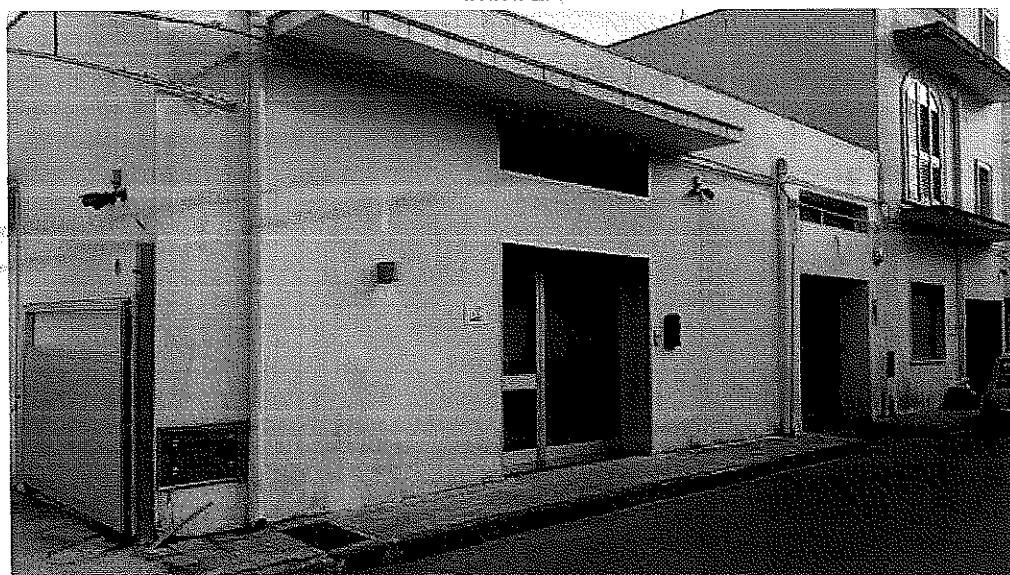


RILEVAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO A"

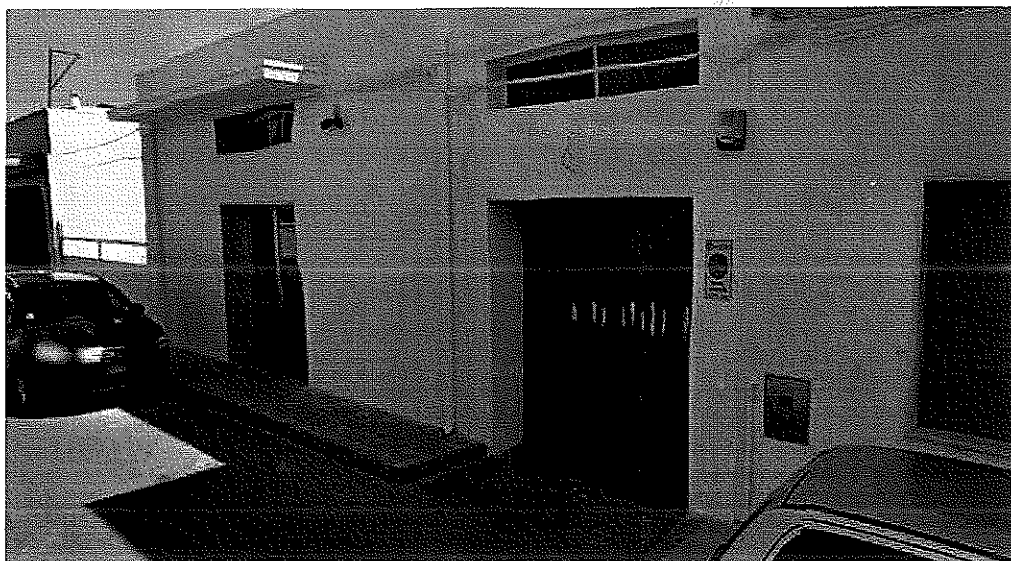
Imm. 1A



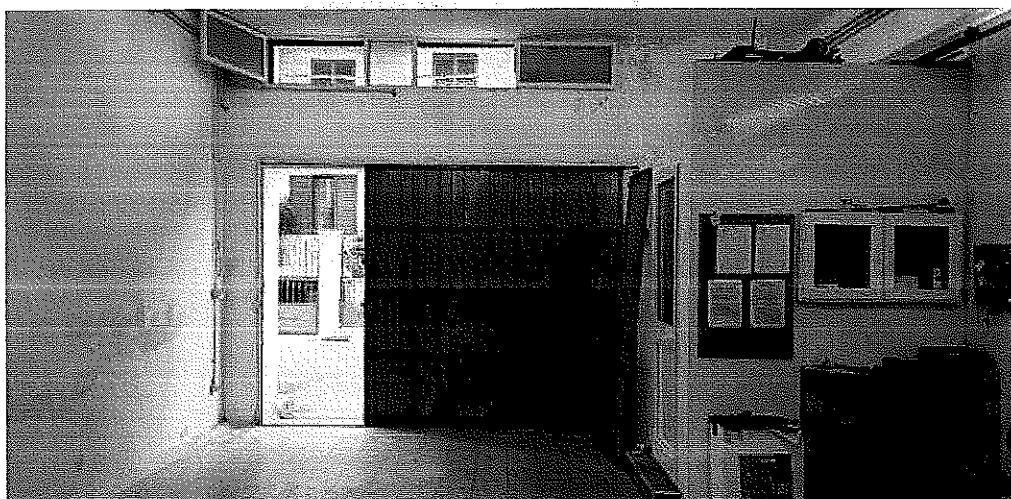
Imm. 2A



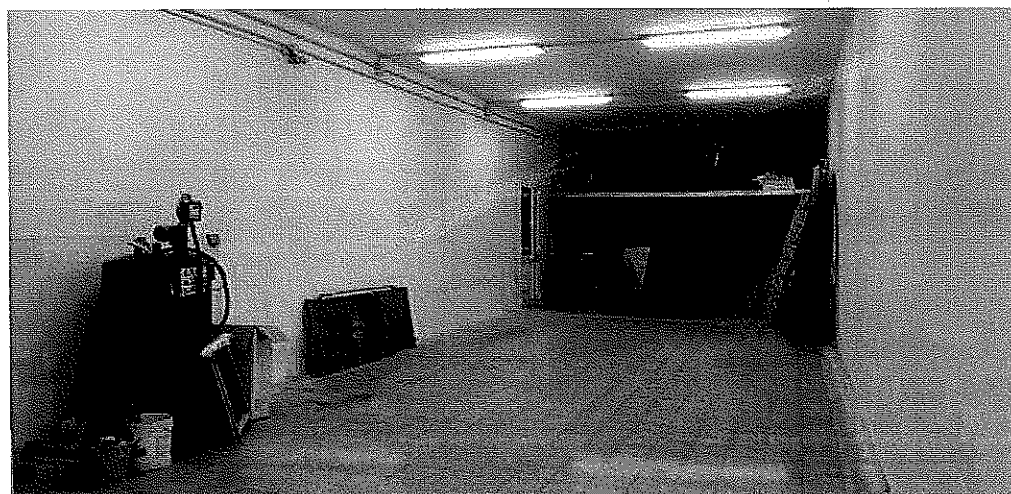
Imm. 3A



Imm. 4A



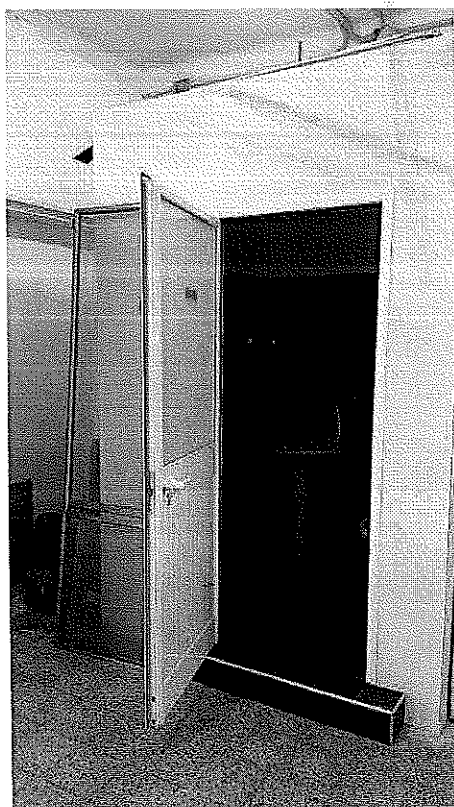
Imm. 5A



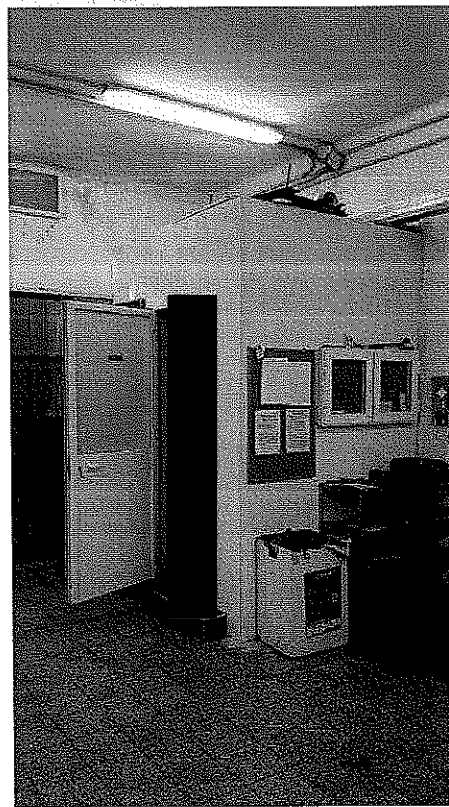
Imm. 6A



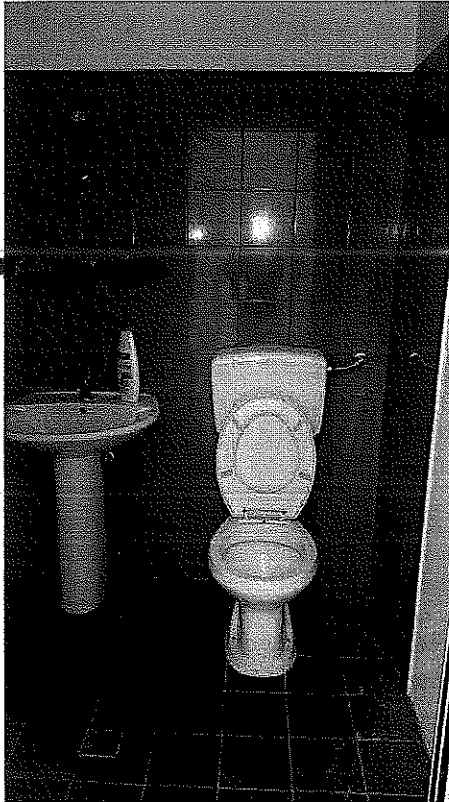
Imm. 7A



Imm. 8A



Imm. 9A



Imm. 10A



Imm. 11A



Imm. 12A



continua

>>>>>>>>>>>>>> 20

> Valore di mercato:

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse, si è constatato che esistono, nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recente compravendita. Il parametro più adeguato per la determinazione del più probabile valore di mercato è un parametro tecnico, ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili, fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- Vetustà: Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente stima risale all'anno 1970;
- Stato di conservazione generale: Buono;
- Ubicazione: Via Capo D'Istria civ. 48 (Zona semiperiferica di San Pietro Vernotico);
- Tipizzazione urbanistica: zona omogenea tipizzata come zona B2;
- Finiture: di tipo ordinario ed in buono stato di conservazione;
- Impianti tecnologici: l'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, antifurto, idrico e fognante;
- Allacci ai pubblici servizi: l'immobile è allacciato alla pubblica rete elettrica, idrica e fognante;
- Barriere architettoniche: non presenti in quanto il locale è ubicato interamente al piano terra e risulta accessibile direttamente dalla pubblica via.

In seguito a svariate indagini è emerso che il valore di mercato unitario ordinario, riferito a locali "ufficio" localizzati nella zona di interesse, simili al locale oggetto di stima per consistenza, posizione e dimensione, grado di rifinitura, ecc., è pari a circa **€ 1.300,00 al metro quadro** di superficie lorda e/o commerciale, quotazione che trova riscontro anche nei dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero lotto:

Valore superficie di calcolo (mq. 91,87 x € 1.300,00) =
..... **€ 119.431,00**

- Valutazione complessiva del lotto:

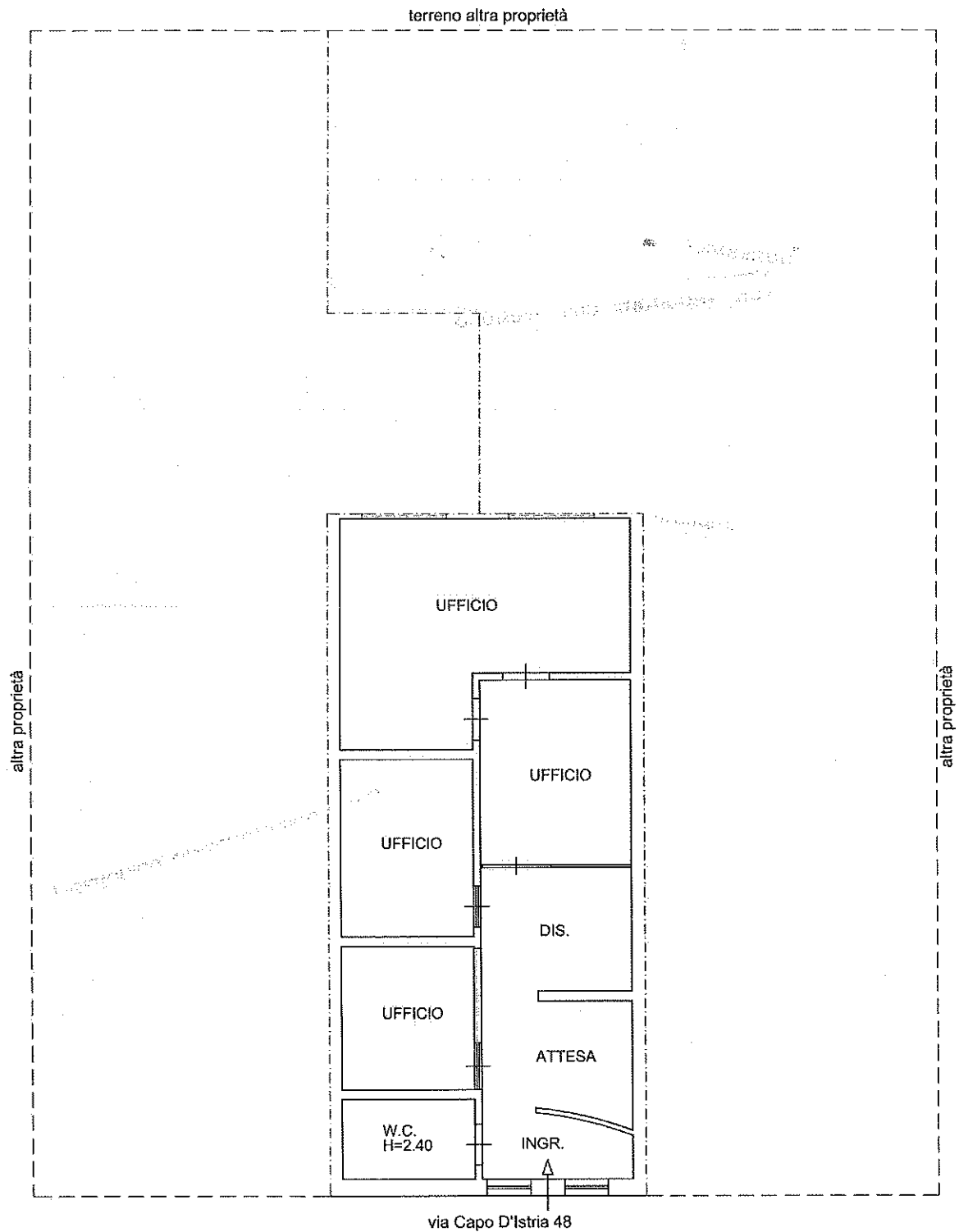
- Valore superficie di calcolo: € 119.431,00
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 17.914,65
- Valore del lotto al netto delle spese € 101.516,35

Pertanto

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 101.516,35



PLANIMETRIA "LOTTO B"

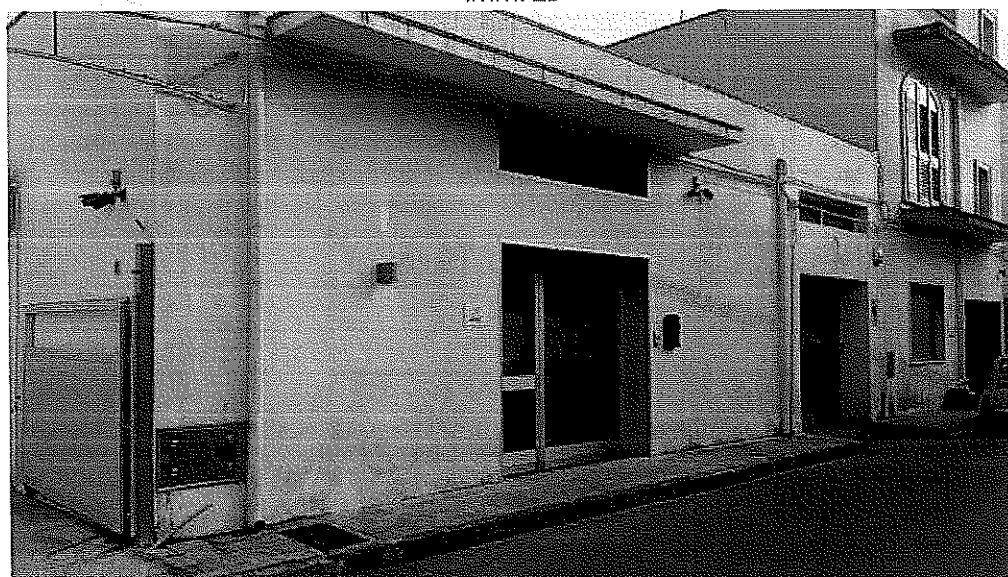


RILEVAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO B"

Imm. 1B



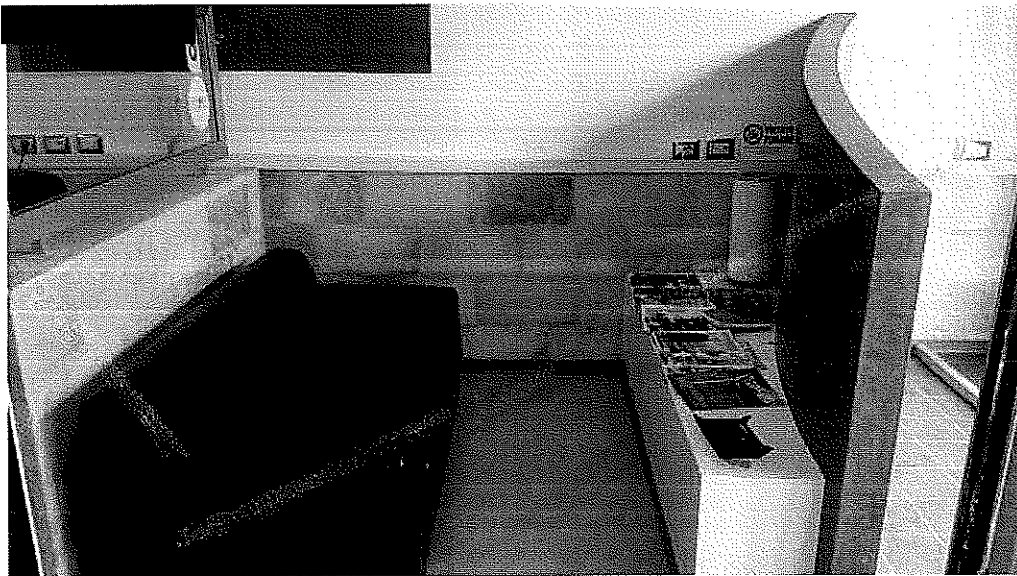
Imm. 2B



Imm. 3B



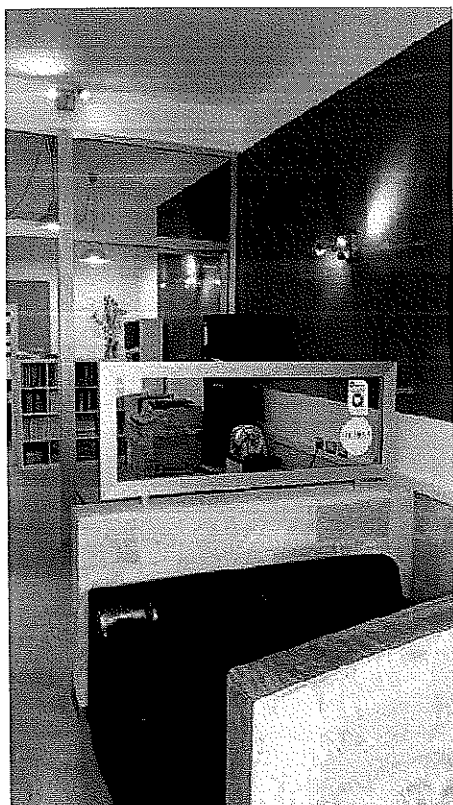
Imm. 4B



Imm. 5B



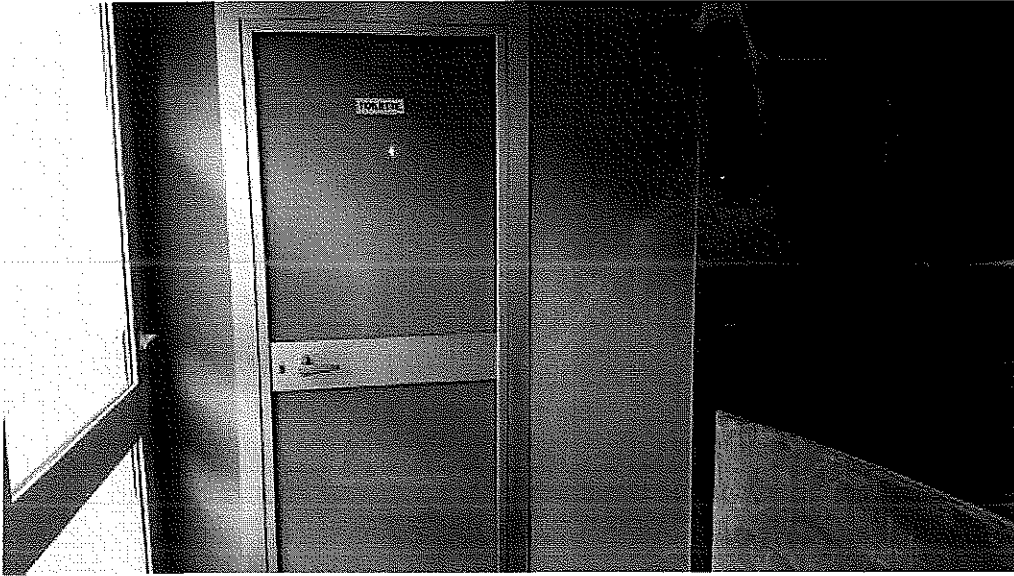
Imm. 6B



Imm. 7B



Imm. 8B



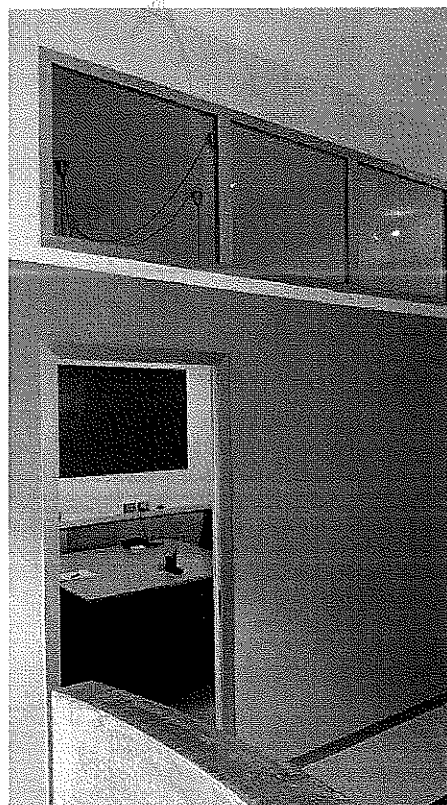
Imm. 9B



Imm. 10B



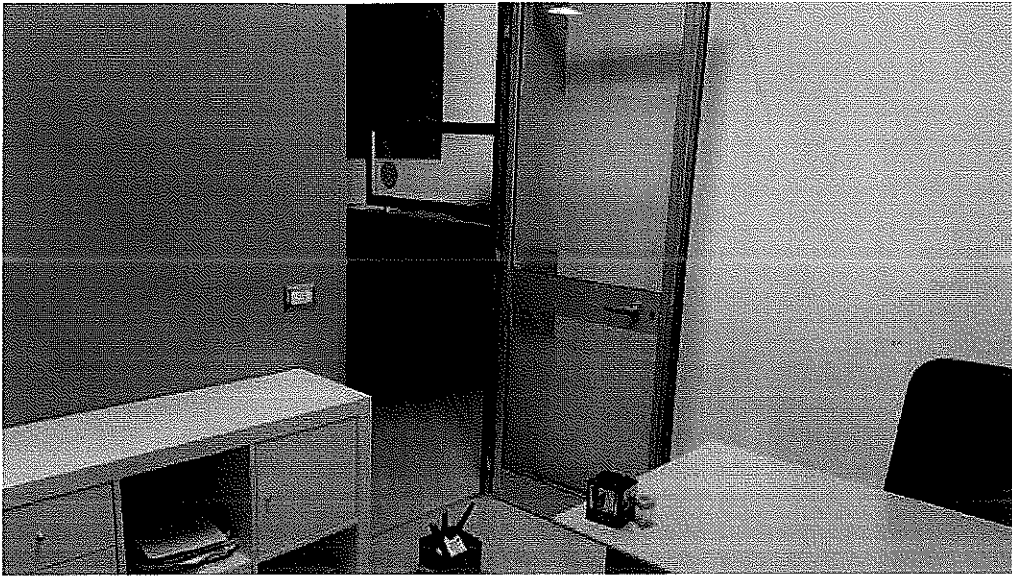
Imm. 11B



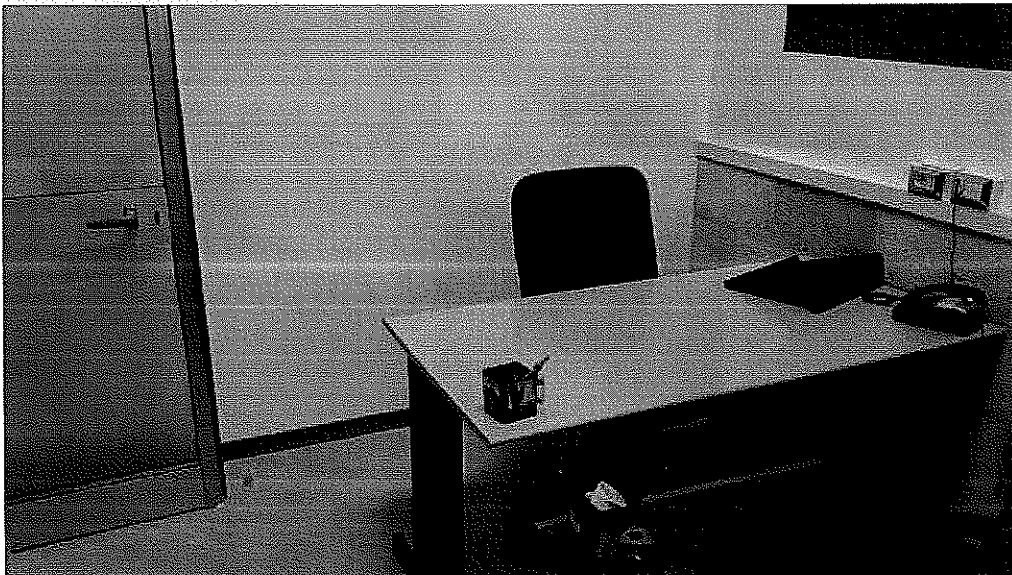
Imm. 12B



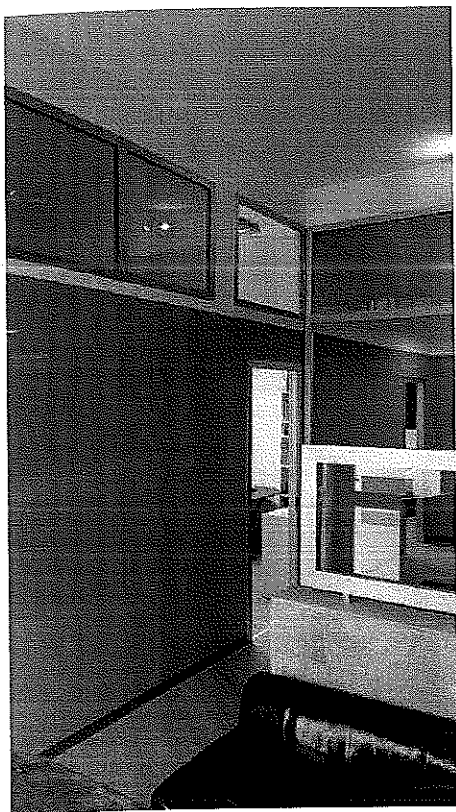
Imm. 13B



Imm. 14B



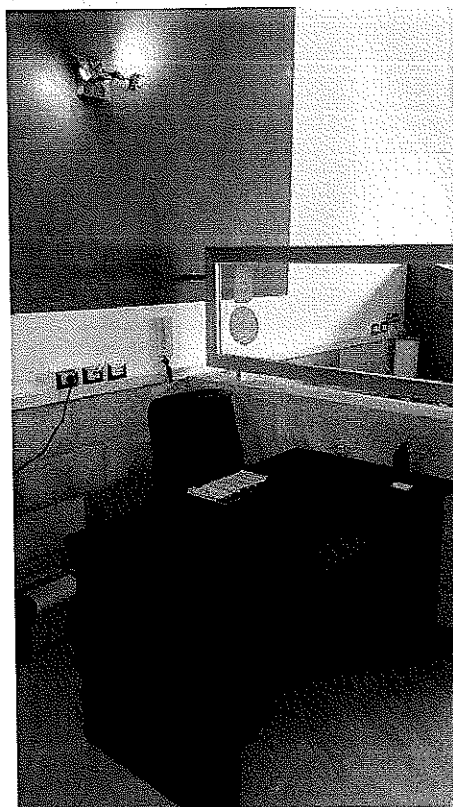
Imm. 15B



Imm. 16B



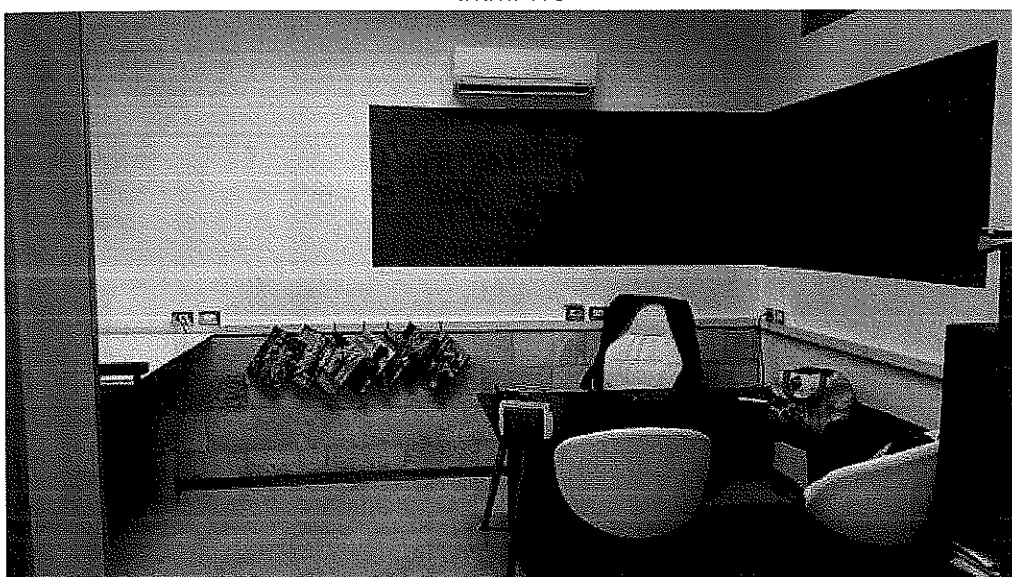
Imm. 17B



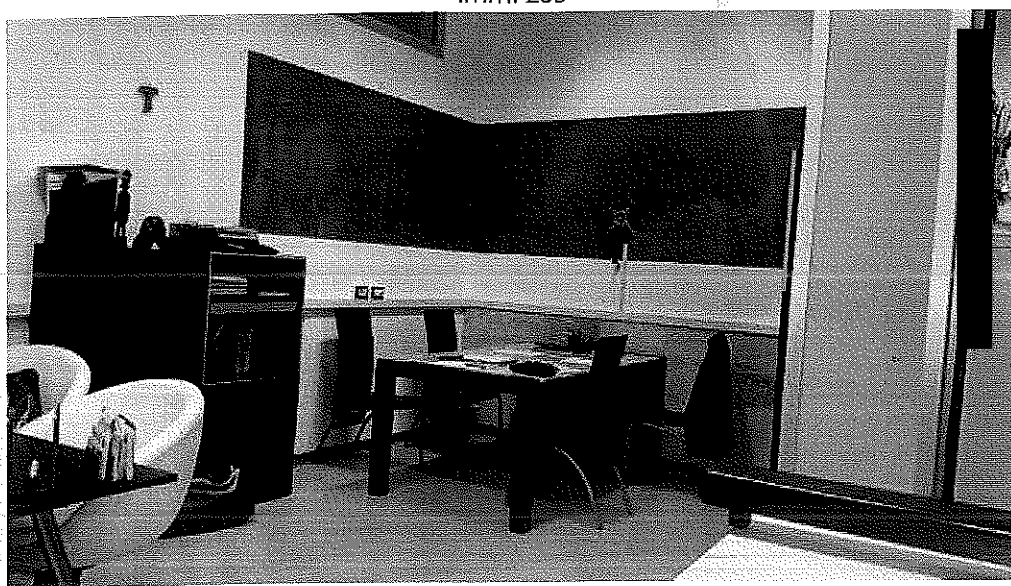
Imm. 18B



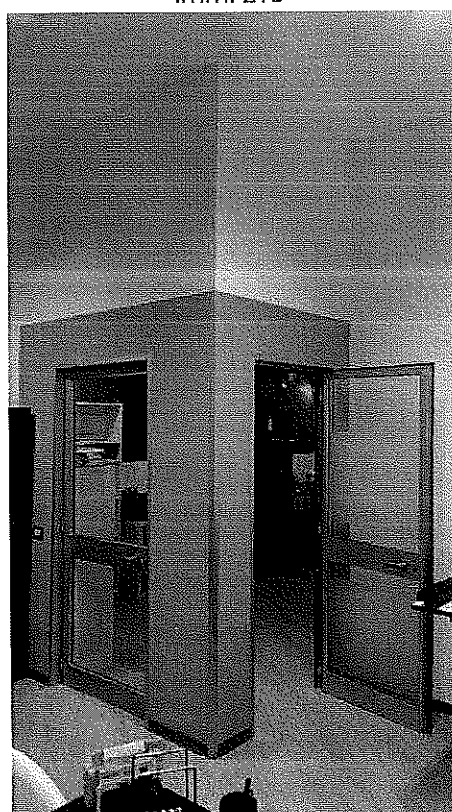
Imm. 19B



Imm. 20B



Imm. 21B



continua
➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤

> Valore di mercato:

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse, si è constatato che esistono, nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recente compravendita. Il parametro più adeguato per la determinazione del più probabile valore di mercato è un parametro tecnico, ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili, fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- Vetustà: Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente stima risale all'anno 1970;
- Stato di conservazione generale: Buono;
- Ubicazione: Via Capo D'Istria civ. 48 (Zona semiperiferica di San Pietro Vernotico);
- Tipizzazione urbanistica: zona omogenea tipizzata come zona B2;
- Finiture: di tipo ordinario ed in buono stato di conservazione;
- Impianti tecnologici: l'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, antifurto, idrico e fognante;
- Allacci ai pubblici servizi: l'immobile è allacciato alla pubblica rete elettrica, idrica e fognante;
- Barriere architettoniche: non presenti in quanto il locale è ubicato interamente al piano terra e risulta accessibile direttamente dalla pubblica via.

In seguito a svariate indagini è emerso che il valore di mercato unitario ordinario, riferito a locali "ufficio" localizzati nella zona di interesse, similari al locale oggetto di stima per consistenza, posizione e dimensione, grado di rifinitura, ecc., è pari a circa **€ 1.300,00 al metro quadro** di superficie lorda e/o commerciale, quotazione che trova riscontro anche nei dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mentre il valore di mercato riferito a "piazzale" ammonta ad € 300,00 circa.

- Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero lotto:

Valore superficie di calcolo ufficio (mq. 21,17 x € 1.300,00) =
€ 27.521,00

Valore superficie di calcolo piazzale (mq. 139,06 x € 300,00) =
€ 41.718,00

Valore totale **€ 69.239,00**

- Valutazione complessiva del lotto:

- Valore superficie di calcolo: € 69.239,00

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 10.385,85

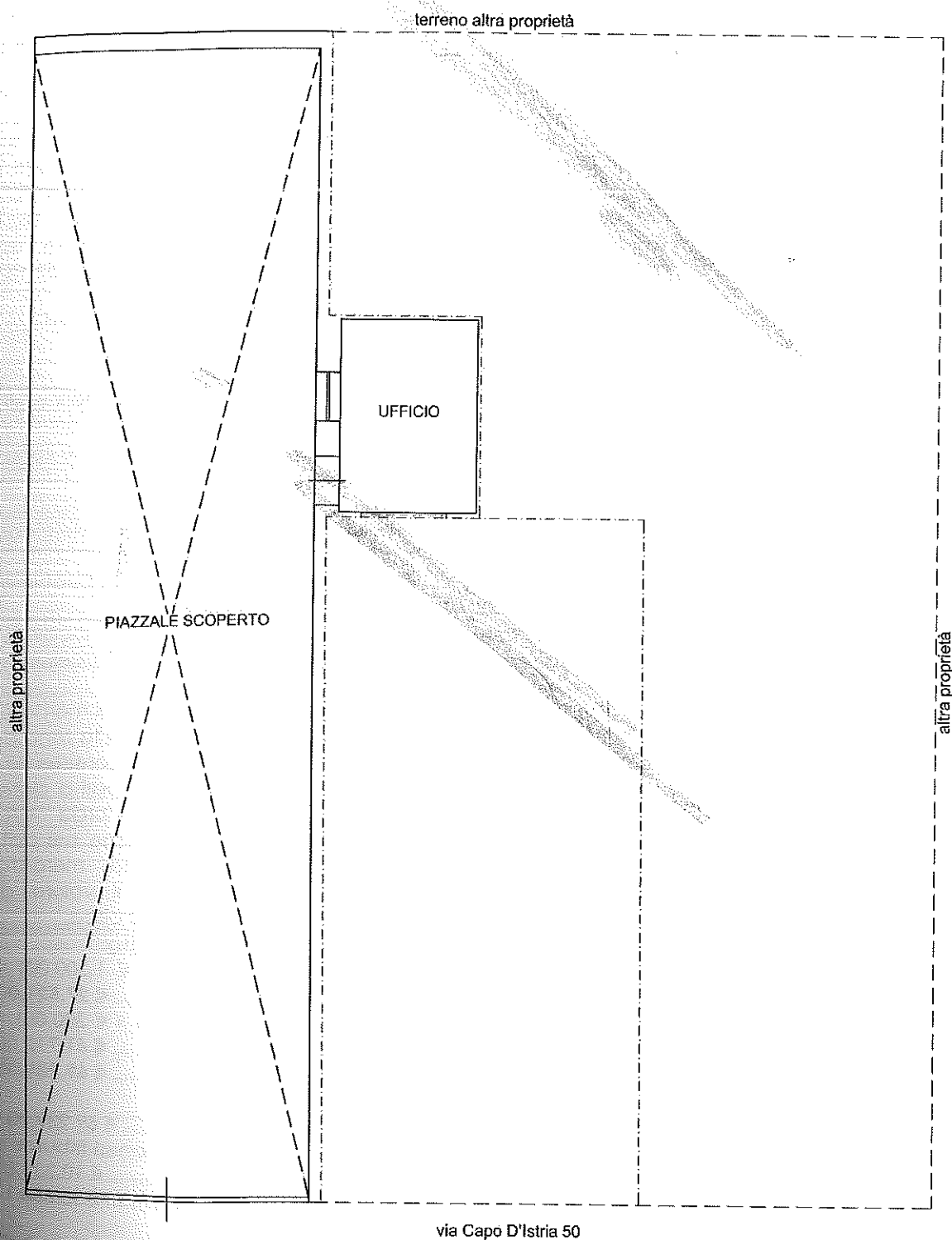
- Valore del lotto al netto delle spese € 58.853,15

Pertanto

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 58.853,15

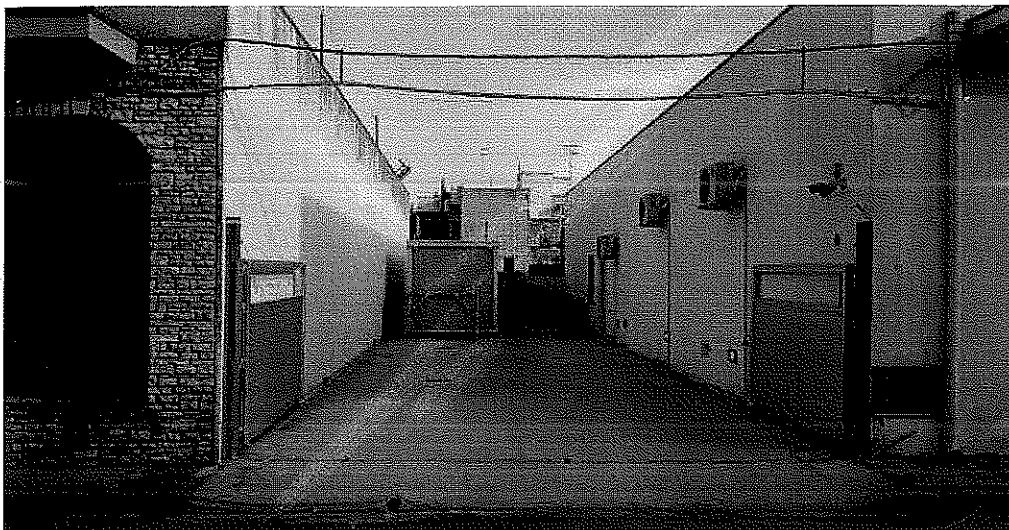


PLANIMETRIA "LOTTO C"

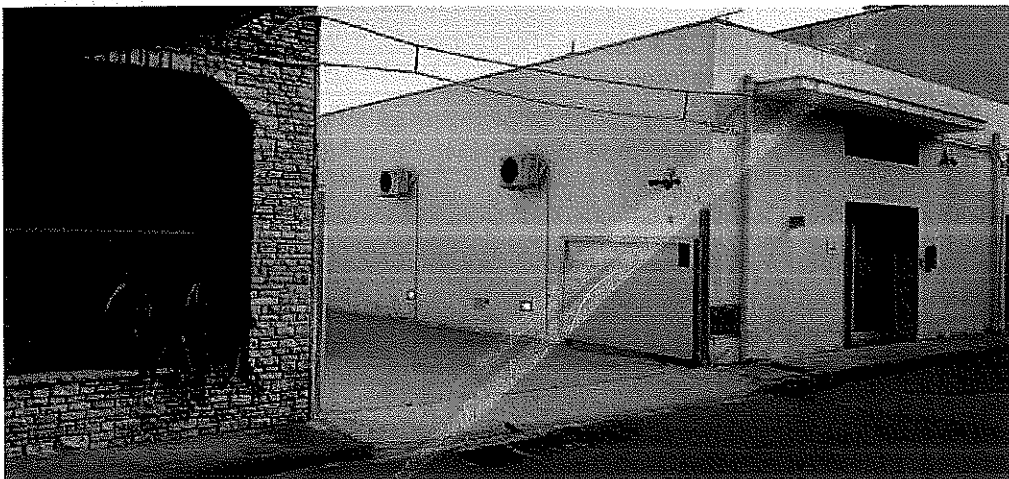


RILEVAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO C"

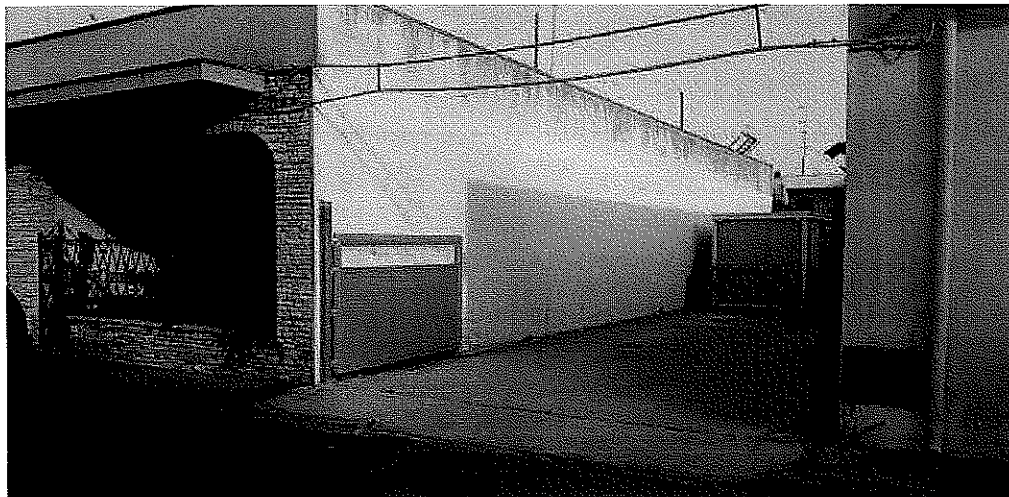
Imm. 1C



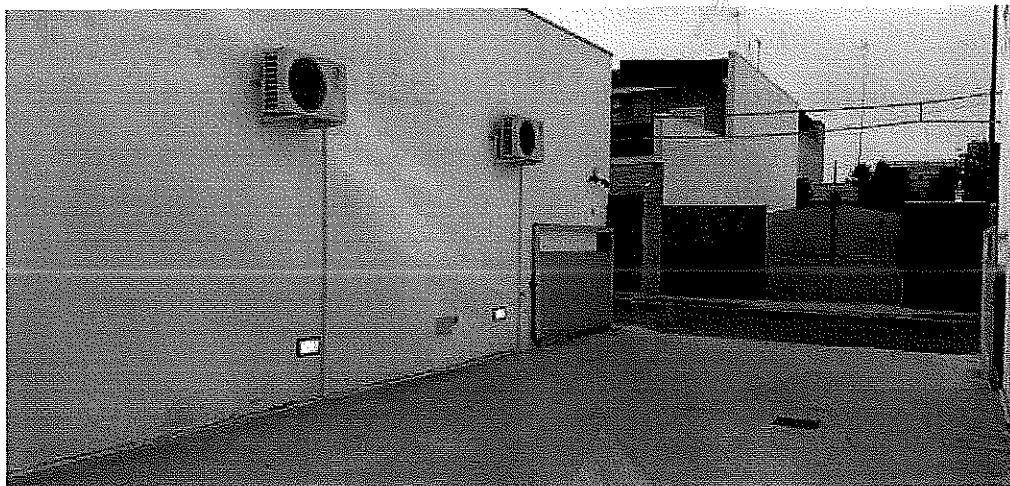
Imm. 2C



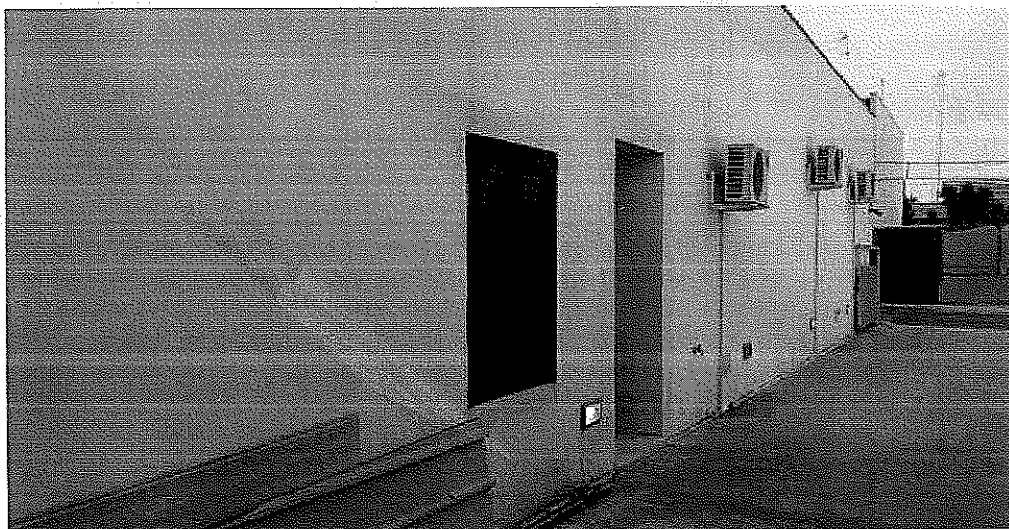
Imm. 3C



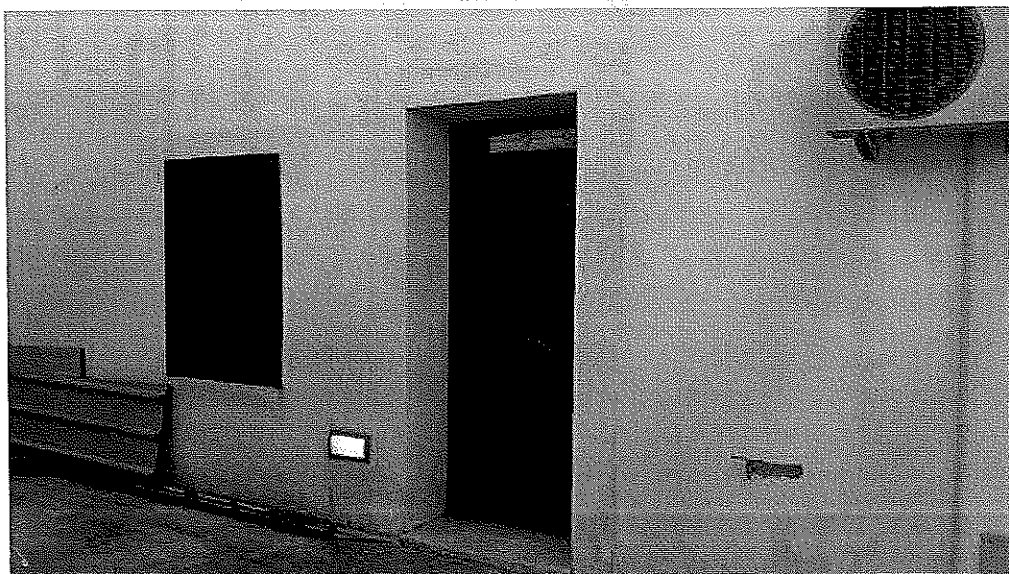
Imm. 4C



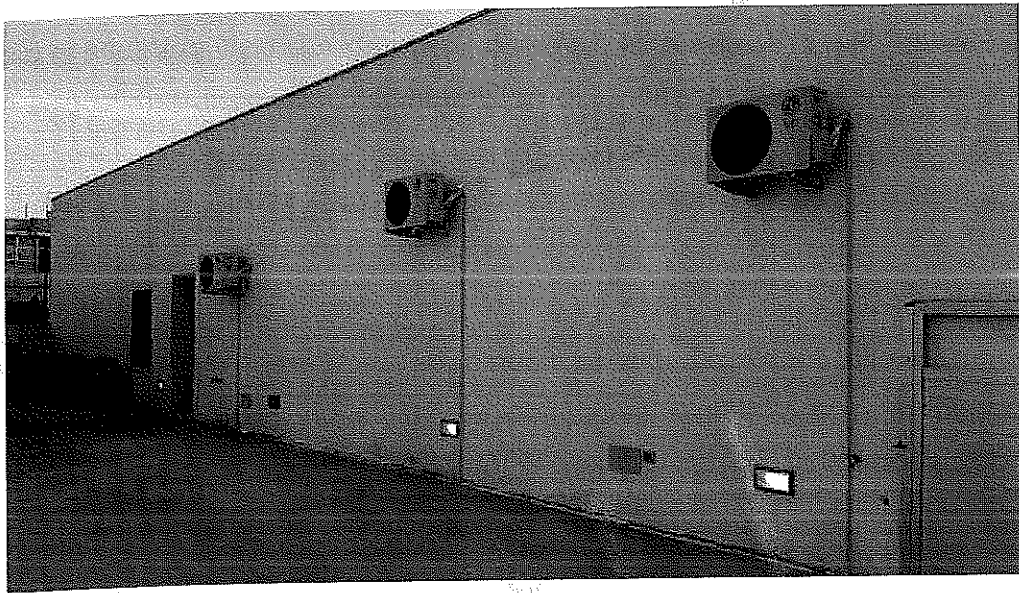
Imm. 5C



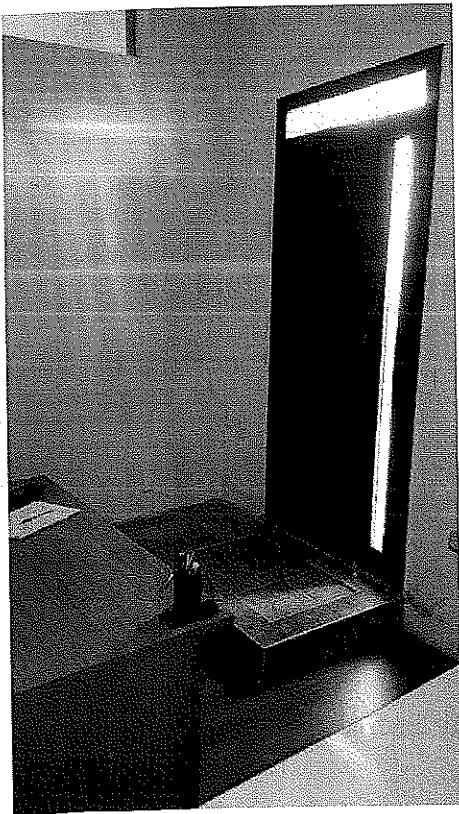
Imm. 6C



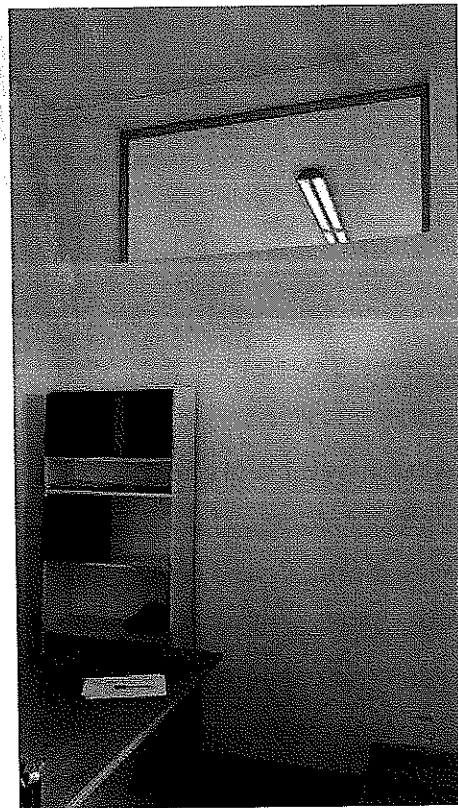
Imm. 7C



Imm. 8C



Imm. 9C



3. NOTIFICA ALLE PARTI:

In data 21/09/2016, la presente c.t.u. veniva trasmessa alle parti costituite in giudizio, le quali confermavano la ricezione; la notifica inviata alle parti tramite pec, viene riportata in allegato.

* Vedi allegato n. 21: notifica relazione peritale alle parti.

4. COMMiato:

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma. per la fiducia accordatami, rassegno la presente Consulenza Tecnica di Ufficio, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente **C.T.U.** è composta di pagine 41 per intero, oltre agli allegati, i quali sono parte integrante e sostanziale.

Si procede al deposito in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa.

Porge ossequi.

5. ALLEGATI:

- 1) Atto di compravendita immobiliare.
- 2) Ispezioni telematiche alla Conservatoria.
- 3) Ricevuta delle raccomandate a/r e ricevuta delle PEC inoltrate al difensore di parte creditrice.
- 4) Atto di delega al difensore.
- 5) Verbale di inizio delle operazioni peritali.
- 6) Visura catastale e planimetrica LOTTO A.
- 7) Visura catastale e planimetrica LOTTO B.
- 8) Visura catastale LOTTO C.
- 9) Richieste di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di S. Pietro Vernotico.
- 10) Concessione edilizia in sanatoria n. 799, n. 1153 del registro, n. di protocollo 4320/86.
- 11) Permesso di Costruire n. 32 del 28/04/2005.
- 12) S.C.I.A. con n. di protocollo 022039 del 15/11/2012.
- 13) Richiesta al G.E. per aggiornamento Catastale e Urbanistico.



- 14) S.C.I.A. presentata dallo scrivente al Comune di S.Pietro Vernotico con relativa relazione tecnica, calcolo oneri di urbanizzazione, calcolo oneri di costruzione.
- 15) Progetto presentato al Comune di S.Pietro Vernotico.
- 16) Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico.
- 17) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico.
- 18) Accatastamento dell'immobile - tipo mappale.
- 19) Accatastamento dell'immobile - tipo docfa.
- 20) Visure catastali, planimetriche ed elaborato aggiornati.
- 21) Notifica relazione peritale alle parti.

Carovigno, li 22/09/2016

II C.T.U.
Geom. Felice Iaia
STUDIO PERITALE
Geometra FELICE Iaia
Via Cavallo Dott. Vito Innocenzo, 6
Tel. 0831-998259
72012 CAROVIGNO (BR)

