Studio Tecnico geom.-per.agrario Girolamo Raguso piazza Vitt. Emanuele II° n° 63- 72023 - Mesagne (BR)
telef. 0831/771468 - cell. 368/582511 E-mail : geom.raguso@libero.it PEC: girolamo.raguso@geopec.it

TRIBUNALE DI BRINDISI –

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[redacted]

Proc. n° 185/2024 R.G. ES.

Proc. n° 185/2024 R.G. Es.

Promossa da

POP NPLS 2018 S.r.l. e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa

Contro

[redacted]

CUSTODE : avv. Marina Marino

G.E. : dr. FRANCESCO GILIBERTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

IL C.T.U.

Geom. Perito Agrario Girolamo Raguso

Studio Tecnico geom.-per.agrario Girolamo Raguso piazza Vitt. Emanuele II° n° 63- 72023 - Mesagne (BR)
telef. 0831/771468 - cell. 368/582511 E-mail : geom.raguso@libero.it PEC: girolamo.raguso@geopec.it

Proc. n° 185/2024 R.G. Es.

POP NPLS 2018 S.r.l. e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa

contro

[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Ill.mo Sig. Giudice

Dr. Francesco GILIBERTI

Per la procedura esecutiva suindicata n° 185/2024 la S.V. Ill.ma in data **07/01/2025** ha trasmesso comunicazione per fissazione prima udienza di comparizione delle parti per il giorno 28/05/2025 [redacted]

Tale comunicazione è pervenuta anche allo scrivente **geom.-perito agrario Girolamo Raguso** che veniva **nominato C.T.U. con incarico di eseguire perizia immobiliare e relativa stima** dei beni immobili oggetto della procedura con invito a prendere visione dei quesiti sul sito del Tribunale.

Contestualmente è stata nominata quale custode giudiziario **l'avv. Marina Marino** con invito sia per l'esperto che per il custode di prestare giuramento di rito per accettazione dell'incarico entro i successivi 5 giorni dalla nomina ricevuta.

Al sottoscritto stimatore è stato concesso il termine di giorni 120 per il deposito della perizia decorrenti dalla data di accettazione dell'incarico in modalità telematica, con relativi allegati eseguendo altresì tutte le indicazioni e disposizioni previste dalla normativa vigente in tema di procedure esecutive.

Lo scrivente ha quindi accettato l'incarico impegnandosi ad adempiere all'incarico ricevuto in ossequio a quanto stabilito dalla normativa vigente.

Studio Tecnico geom.-per.agrario Girolamo Raguso piazza Vitt. Emanuele II° n° 63- 72023 - Mesagne (BR)
telef. 0831/771468 - cell. 368/582511 E-mail : geom.raguso@libero.it PEC: girolamo.raguso@geopec.it

OPERAZIONI SVOLTE

Preliminarmente sono stati reperiti gli identificativi catastali dei beni assoggettati alla esecuzione immobiliare ; quindi è stata acquisita la stampa del fascicolo d'ufficio ed acquisita la documentazione catastale degli immobili (visure e planimetrie) .

In possesso della documentazione utile lo scrivente con raccomandata a.r. del 29/01/2025 indirizzata al sig. [redacted] e con PEC indirizzate a :

- POP NPLS 2018 Srl e per essa la Cerved Credit Management Spa c/o avv. Gianfranco Chiarelli;
- avv. Marina Marino custode ;

ha fissato **l'inizio delle operazioni peritali** presso il proprio studio per il **giorno 06/02/2025 ore 9,30** per poi raggiungere i luoghi oggetto di ispezione siti in agro del Comune di Brindisi alla contrada "Baroni Nuovi".

In data 06/02/2025 presso lo studio dello scrivente alle ore 9,30 non è comparso l'esecutato il quale non aveva comunque provveduto al ritiro della raccomandata , né è comparso l'avv. Gianfranco Chiarelli per parte ricorrente. Sicché lo scrivente, unitamente al proprio collaboratore arch. Giovanna Molfetta ed all'avv. Marina Marino, ha raggiunto i luoghi da ispezionare rilevando che trattasi di un ampio piazzale industriale su cui risultano realizzati n° 2 manufatti edilizi accatastati , nonché una struttura mobile adibita a W.C. con gli scarichi collegati a cavità cementizia avente destinazione a "pozzo nero".

L'intera consistenza immobiliare risulta in stato di totale abbandono, ed è stata rilevata con copiosa documentazione fotografica da allegare in parte alla relazione peritale.

Lo scrivente ha potuto accedere al piazzale industriale tramite una delle innumerevoli "brecce" presenti sulla recinzione perimetrale del fondo, rilevando che l'intero piazzale su cui sono stati realizzati i manufatti risulta pavimentato con strato consolidato di bitume.

Non è stato possibile accedere al capannone prefabbricato presumibilmente destinato allo stoccaggio e preparazione dei prodotti agricoli perché chiuso con lucchetto di sicurezza.

E' stato possibile invece accedere ai locali uffici posti a breve distanza dal capannone che sono stati rilevati solo con fotografie .

E' stato accertato che la costruzione principale, ossia il capannone prefabbricato, è dotata di veranda rimovibile in ferro coperta con lamierato che interessa il prospetto Sud-Ovest del fabbricato . Si è preso atto altresì che il perimetro del piazzale (pc. 334) recintato è invaso da materiale di risulta costituito da residui solidi di ogni natura ed anche inquinanti .

Di concerto con l'avv. Marina Marino è stato concordato il prosieguo delle operazioni a considerevole distanza di tempo dal primo, al fine di poter contattare sia l'avv. Chiarelli quale parte procedente che il sig. [redacted] quale parte esecutata, si da poter discutere l'attività peritale in corso e definirla ove possibile anche in via transattiva.

I contatti diretti con le parti interessate si sono rivelati inutili e quindi è stato fissato in data 05/03/2025 tramite nuove PEC e raccomandata per l'esecutato, il **prosieguo delle operazioni peritali** per il giorno **14/03/2025 alle ore 9,30** sui luoghi per cui è causa.

In tale giorno ed ora nessuno è comparso sui luoghi ed in particolare non è comparso il debitore obbligato a rendere accessibile l'immobile urbano principale (capannone prefabbricato) oggetto di stima.

L'avv. Marina Marino ha raggiunto telefonicamente lo scrivente durante le operazioni peritali per comunicare che il suo stato di salute non Le consentiva di partecipare alle operazioni concordate perché affetta da influenza e febbre. Nessuna notizia è invece pervenuta da parte dell'esecutato sig. [redacted] il quale già alcuni giorni prima aveva chiesto al sottoscritto di fissargli un appuntamento presso il proprio studio in Mesagne per poter parlare della procedura in corso. L'appuntamento, pur regolarmente fissato, non è stato rispettato perché il sig. [redacted] non è comparso , né si è fatto più sentire.

Non potendo procedere ai necessari rilievi, lo scrivente ha abbandonato i luoghi di causa alle ore 10,30.

Attesa la ingiustificata assenza del debitore alle operazioni peritali, quindi la impossibilità per lo scrivente di procedere alle opportune verifiche dell'immobile principale finalizzate alla determinazione del valore dello stesso, lo scrivente in qualità di C.T.U. ha concordato con l'avv. Marina Marino di rendere nota tale situazione alla S.V. Ill.ma e chiedere debita autorizzazione a procedere forzatamente per accedere al locale con l'ausilio della forza pubblica, che avrebbe provveduto alla rimozione del lucchetto che impediva l'apertura e quindi l'accesso al locale.

In data **24/03/2025** infatti è stata trasmessa alla S.V. Ill.ma necessaria richiesta di voler autorizzare l'accesso forzato all'immobile oggetto di esecuzione sito in agro di Brindisi alla contrada "Baroni Nuovi" con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per la rimozione e il ripristino di quanto necessario per procedere all'espletamento dei rilievi finalizzati alla redazione della consulenza estimativa disposta.

La S.V. ha autorizzato quanto richiesto in data **1° Aprile 2025** come da comunicazione pervenuta il 02/04/2025.

In data **27/05/2025** alle ore 10,00 dopo rituale avviso trasmesso alle parti e al comando dei vigili urbani di Brindisi, si è dato corso all'accesso forzato del locale sequestrato sito in agro di Brindisi c/da "Baroni Nuovi".

Sui luoghi sono intervenuti:

- l'avv. Marina Marino in qualità di custode nominata dal Tribunale, nonché una squadra della polizia locale di Brindisi rappresentata da:
- ispettore [redacted],
- agente scelto [redacted]
- agente scelto [redacted]

Con l'assistenza degli intervenuti è stato eseguito con idonea attrezzatura il taglio del lucchetto che chiudeva la serranda metallica di accesso al locale; quindi si è dato corso alle operazioni di rilievo metrico e fotografico interno del locale e di quanto altro necessario per fornire risposta ai quesiti.

Lo scrivente si è riservato di eseguire eventuali altri rilievi ove necessario dando tempestivo avviso anche per le vie brevi al custode avv. Marina Marino.

Le operazioni in loco si sono concluse alle ore 11.40 ed è stato redatto regolare verbale. Il comando di polizia locale ha fornito allo scrivente il proprio indirizzo e-mail per eventuali ulteriori necessità.

Successivamente si è proceduto al **rilievo totale** della consistenza immobiliare urbana così censita in catasto del Comune di Brindisi :

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Mq. vani	Rc.
121	334	Sub_____	C/2	1ª	Mq. 188	€ 534,02
121	334	Sub. 2	A/10	2ª	2,5 mq. 51,00	€ 994,18

Ambedue le unità immobiliari urbane con relativa area di pertinenza sono intestate al sig. [redacted] si è proceduto anche al rilievo della pc. 323 terreno , originariamente uliveto esteso Ha. 3.04.50, ora invece di Ha. 2.14.50 a seguito di tipo mappale del 31/10/2003 n° 14477 del gennaio 2003, con cui si censirono in catasto le particelle 334 Sub. 1 e Sub. 2 e relativa area circostante.

Attualmente tutta l'area che ospita i due fabbricati (pc. 334 Sub. 1 e Sub. 2) è pavimentata con strato di bitume e recintata sui lati Nord ed Est , mentre la particella 323 (terreno) è costituita da seminativo incolto infestato da erbacee .

La particella 334 che ospita i due fabbricati (capannone con veranda e i due vani uffici) è perimetralmente invasa da detriti, calcinacci, plastica, metallo, vetri e rifiuti particolari da smaltire presso idonee discariche sostenendo costi elevati.

Sul lato Nord del fabbricato ad uso ufficio (particella 334 Sub. 2) era ubicato un bilico per pesare gli autotreni in arrivo o in partenza. Di tale bilico è rimasta la sola fossa. Poco distante dal manufatto utilizzato per uso [redacted] che una struttura mobile dotata di lavandini e scarichi fognari ut[redacted] manodopera operante presso il capannone per la propria igiene. [redacted]

RISPOSTA AI QUESITI

Al Comune di Brindisi è stato richiesto il **certificato di destinazione urbanistica (CDU)** in data **19/05/2025** protocollato in pari data con il n° 0075016, nonché inoltrata **istanza di "accesso agli atti"** protocollata con il n° 0074940, con cui sono stati richiesti i titoli abilitativi edilizi degli immobili siti alla contrada "Baroni Nuovi" censiti al fg. 121 di BR pc. 334 Sub. 1 e Sub. 2 intestati al debitore sig. [redacted]

La documentazione urbanistica è stata esaminata dal sottoscritto e ritirata in copia il 05/06/2025, mentre il certificato di destinazione urbanistica (CDU) è stato rilasciato dal Comune di Brindisi il 03/07/2025.

All'ufficio Servizi Demografici del Comune di Mesagne sono stati richiesti i **certificati di "stato civile" e di "residenza storico"** del debitore sig. [redacted] Entrambi i certificati sono stati rilasciati dal Comune il **30/05/2025**.

Per i manufatti edilizi realizzati sul fondo "Baroni Nuovi" sulla originaria particella 323 del fg. 121, in data **05/12/1983** è stata rilasciata **concessione edilizia n°**

3994/187 , pratica n° 29 su progetto redatto dal geom. Mario De Castro per conto della Associazione tra Produttori Ortofrutticoli di Brindisi –Lecce-Taranto.

Con detto progetto veniva assentita la costruzione principale (locale privo di veranda) asservita a "centro di raccolta e commercializzazione di pomodoro da conserva" in contrada "Baroni Nuovi".

Con la stessa concessione veniva assentita altresì la costruzione di n° 2 vani e un bagno con adiacente pesa (bilico) per i prodotti ortofrutticoli.

Successivamente è stata presentata una "VARIANTE" per diversa ubicazione delle opere che è stata puntualmente assentita dal Comune di Brindisi il **10/04/1985.**

VALUTAZIONE

Ai fini estimativi va presa in considerazione l'intera consistenza della particella 334 su cui risultano ubicati i manufatti edilizi, e separatamente la particella 323 (terreno adiacente) con destinazione reale di **"seminativo incolto",** (difforme dalla destinazione catastale).

Per quanto attiene la **particella 334 di Ha. 0.90.00** con i relativi manufatti, la valutazione complessiva è da riferirsi alla superficie pavimentata con inerte catramato con i fabbricati ivi insistenti e la pesa, e relativa recinzione parziale che saranno indicati come **LOTTO n° 1 ,** mentre l'adiacente terreno agricolo (seminativo incolto) costituito dalla **particella 323 di Ha. 2.14.50** , sarà indicato come **LOTTO n° 2 .**

Per il **LOTTO n° 1** è stata eseguita una attenta ricerca di mercato che è risultata vana in relazione alla qualità ed alla destinazione effettiva degli immobili.

Non vi è infatti un mercato attivo che riguarda dette unità immobiliari, sicchè è necessario prendere in considerazioni il costo per la loro realizzazione decurtato della vetustà e con riferimento allo stato di conservazione .

I manufatti censiti con la **particella 334 si distinguono in Sub. 1 e Sub. 2 .** Il **Sub. 1** comprende il fabbricato principale rappresentato da un capannone in c.a. prefabbricato avente copertura complessiva autorizzata pari a **mq. 206,00** ed un **volume** utile di **mc. 1.129,00.**

Detto immobile è dotato di pavimentazione industriale, impianto elettrico, portone lamierato di accesso e luci ad altezza superiore a ml.4,00. Versa in buone condizioni statiche anche se in stato di inutilizzo da almeno un decennio. All'esterno di detto fabbricato vi è una **struttura metallica** che funge da **veranda**, avente copertura

in lamierato sostenuta da putrelle in ferro e che si sviluppa sul prospetto principale Ovest ed Est per una superficie pari a **mq. 405,33,** al netto di una superficie di mq. 51,51 di medesima struttura adibita a garage aperto.

L'intera copertura esterna in lamierato (veranda) non è stata mai assentita dall'ufficio urbanistico del Comune di Brindisi , ragion per cui è **opera abusiva "non sanabile"** e quindi da demolire per ripristinare la regolarità edilizia del manufatto.

La **demolizione e l'allontanamento a discarica della veranda** in lamiera prevede un costo minimo di € 30,00/mq. e quindi in totale la somma di **€ 13.680,00.**

Altra spesa da considerare per rendere commerciabile l'intera pc. 334 è la raccolta e trasporto a discarica di tutta la massa dei rifiuti solidi accantonati sulla periferia Nord-Sud ed Est di detta particella , il cui costo è pari ad **€ 12.500,00** e quindi in totale **€ 26.000,00** circa, oltre le spese tecniche per l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni amministrative che si quantificano in **€ 2.000,00** comprensive della assistenza ai lavori e verifica della regolare esecuzione delle opere di ripristino .

Il **valore dei manufatti** autorizzati viene quantificato come segue:

Fabbricato principale:	mq. 206,00 x € 550,00/mq. =	€ 113.300,00
Vani ufficio :	mq. 52,52 x € 700,00/mq. =	€ 36.764,00
Totale =		**€ 150.064,00**
DAL TOTALE DETRARRE: Per demolizione e trasporto a discarica di tutto il materiale ferroso posto in opera con funzione di veranda, nonché per raccolta e trasporto a discarica di tutto il materiale di risulta abbandonato sul confine Nord-Est e Sud della particella 334 =		€ 28.000,000
Valore netto attuale =		**€ 122.064,00**

Dal valore netto attuale di € 122.064,00 si detrae un ulteriore **15%** per spese giudiziarie ed asta legale . Si ha quindi : € 122.064,00 x 0,85 = € 104.244,00 che si arrotonda ad

€ 104.000,00 quale valore del LOTTO n° 1.

Il **LOTTO n° 2** è rappresentato dalla sola particella di terreno n° 323 costituito da seminativo incolto per una estensione di **Ha. 2.14.50** il cui valore attuale di mercato

viene computato al prezzo di € 7.500,00/Ha. Il suo **attuale valore** è pari ad **€ 16.087,00** da cui **detrarre il 15%** per spese giudiziarie e di asta legale.

Il valore attuale netto è quindi pari ad : € 16.087,00 x 0,85 = € 13.674,00 che si arrotonda ad

€ 13.500,00 (eurotredicimilacinquecento/00) quale valore del LOTTO n.2.

Il sottoscritto tanto doveva per l'incarico ricevuto

Mesagne, lì 19/09/2025

IL C.T.U.

Geom.-perito agrario Girolamo Raguso