

# **TRIBUNALE DI BRINDISI**

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**Esecuzione immobiliare N.251/2011 R.G.Es.**

Promossa da

**Banco di Napoli S.p.A.**



(P.I.: 04485191219)

In danno di

.....

(C.F.: .....)

**G.E. Dott. Francesco GILIBERTI**

**C.T.U.**

**Arch. Valerio COSTANTINO**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **SOMMARIO**

<b>1.0</b> Premessa e mandato	pag. 4
<b>2.0</b> Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 11
<b>3.0</b> Risposte ai quesiti	pag. 14
<b>4.0</b> Conclusioni	pag. 66

### **ALLEGATI:**

- (A) Ricevute delle convocazioni inviate alle parti e Corrispondenza.
- (B) Verbali di sopralluogo.
- (C) Visure catastali e copia planimetrie catastali.
- (D) Visure ipotecarie presso ex. conservatoria dei RR.II. di Brindisi.
- (E) Planimetrie grafiche in CAD di rilievo.
- (F) Rilievo fotografico.
- (G) Bozza di Ordinanza di vendita.

**Il CD-ROM Contiene: Relazione di Consulenza; Allegati in Pdf; Bando d'Asta e Riepilogo.**

## **1.0 PREMESSA E MANDATO**

*Nell'udienza del giorno 31.01.2012, il sottoscritto Arch. Valerio COSTANTINO iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brindisi al n. 195, nonchè negli elenchi dei C.T.U del Tribunale Civile di Brindisi, già nominato dall'Ill.mo G.E. Dott. Roberto Michele PALMIERI consulente tecnico d'ufficio del procedimento esecutivo in oggetto, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, che di seguito si riportano:*

**1.** Provveda il perito, prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p. segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI, 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 identificazione fotografica e la rilevazione metrica–architettónica 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 di opere abusive, alla 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. 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.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n°380;

1d. all'identificazione catastale dell'immobile, 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 domanda di voltura, nel caso si accerti la non corretta intestazione catastale dell'immobile pignorato, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre 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, 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, allegandolo alla relazione 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:

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 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 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 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 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; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**2d<sub>1</sub> Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e 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 richiedono 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.).

**2d<sub>2</sub> Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità catastali che non richiedono preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

**2d<sub>3</sub> 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 di 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 subsistema 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 meccanizzata "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei componenti 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 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;

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 al 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 il valore della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di 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.** alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, 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 di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. alleggi 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 Mb, contenente i seguenti files:
  - a) file contenente la perizia in formato Word per Windows (indicazione: Perizia);
  - b) file contenente la planimetria in formato vettoriale per il Web o in formato immagine (indicazione: Planimetria);
  - c) file contenente n° 2 fotografie per singolo lotto (ove possibile) in formato immagine (indicazione: Foto);
  - d) file contenente la bozza dell'ordinanza di vendita in formato Word per Windows (indicazione: Ordinanza);

Il floppy sarà denominato, sulla carta adesiva apposta sullo stesso, nella maniera seguente: "E" o "F" a seconda che la procedura sia una esecuzione o un fallimento; il numero e l'anno della procedura, separati da un trattino; il numero di lotti. È possibile utilizzare, per motivi di maggior spazio di memoria, in luogo del floppy disk (formato 1,44 Mb) un CD ROM sul quale memorizzare solo i file relativi alla planimetria ed alle immagini fotografiche;

7. depositi la relazione e gli allegati entro 60 giorni a partire da oggi;
8. invii, contestualmente al deposito di perizia e relativi allegati in cancelleria, e comunque entro 45 giorni dell'udienza fissata dal G.E. ai sensi dell'art.569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;



## **2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

➤ Come da comunicazione inoltrata agli interessati a mezzo telegramma del 23/4/2012, 130527302033, il sottoscritto convocava le parti per il giorno 26 Aprile 2012 alle ore 14.30 presso l'immobile oggetto di pignoramento. In tale giorno si registrava l'assenza di tutte le figure convocate, quindi dopo l'attesa di circa un'ora si è proceduto comunque a dare avvio alle operazioni peritali e pertanto sono state eseguite le seguenti operazioni in quanto i terreni sono liberi all'accesso e non recintati:

- rilevamento dello stato dell'immobile;
- rilievo planimetrico di massima;
- riprese fotografiche esterne ed interne.

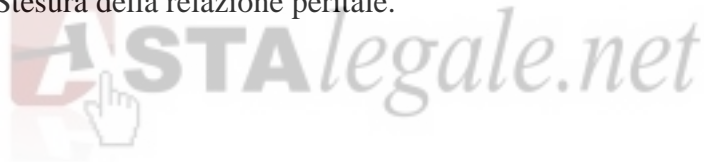
Ultimate le operazioni peritali redigevo il Verbale di Sopralluogo (allegato "B").

Nei giorni precedenti ed in quelli seguenti al sopralluogo, completate tutte le necessarie ricerche presso i competenti uffici Pubblici di Brindisi ed ottenute utili informazioni e sulla scorta di tutte le osservazioni effettuate, redigevo la presente consulenza tecnica.

## “METODOLOGIA”

L’incarico è stato compiuto dallo scrivente seguendo le seguenti fasi:

- a) Consultazione, presso l’ufficio tecnico comunale di Brindisi;
- b) Visure e Planimetrie catastali presso l’Agenzia del Territorio di Brindisi e richieste quelle presso l’ufficio tecnico comunale di Brindisi (ALLEGATI ”C -D”);
- c) Visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi e Contratti (ALLEGATI “D”);
- d) Sopralluogo e rilievo dell’unità immobiliare al fine di individuarne stato, tipologie e confini (ALLEGATI “E” Planimetria ed ALLEGATI “F” Rilievo fotografico);
- e) Indagini su eventuali altri immobili simili oggetto di vendita;
- f) Stesura della relazione peritale.



### **3.0.A. RISPOSTE AI QUESITI POSTI**

#### **1.a Individuazione dei beni**

I beni oggetto di pignoramento, facenti parti della procedura esecutiva, sono stati individuati sul posto e comprendono un terreno agricolo di proprietà sito nel territorio del Comune di Brindisi, censiti nel Catasto Terreni di Brindisi al Foglio 182, particella 75 di are 54,38, vigneto classe 3, R.D. 58,98 €, R.A. 36,51 € e particella 74 di are 51,98, vigneto classe 3, R.D. 56,38 €, R.A. 34,90 € (Cfr. All. C);

I Beni in oggetto confinano a Nord con proprietà particella 73, ad Est con proprietà particella 501, a Sud con proprietà particella 76 e ad Ovest con stradone interpodereale.

*Le indicazioni catastali riportate nelle visure (All. C) non sono conformi in quanto riportano ancora la "Qualità VIGNETO", mentre la visura relativa alla particella n°74 risulta intestata ancora a **COVIELLO Maria nata a SAN PIETRO VERNOTICO il 17/09/1912, c.f.: CVL MRA 12P57 I119D proprietà 1000/1000.***

*Pertanto, sarà opportuno effettuare Denuncia di Voltura del nominativo e Denuncia di Variazione di Coltura da presentare all'U.T.E. di Brindisi.*

#### **1.b Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio**

La particella 75 di are 54,38 e la Particella 74 di are 51,98 sono due terreni agricoli e pertanto non esistono pratiche edilizie ad essi collegate.

**1.c *Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art.30 del T.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n°380.***

Sia la particella 75 di are 54,38, sia la Particella 74 di are 51,98 sono due terreni agricoli e pertanto non esistono certificati di abitabilità/agibilità ad essi collegati.

Sulla base della risultanza del Certificato di Destinazione Urbanistica in corso di rilascio si ha:

*Particelle 74 e 75, terreno ricadente in zona Agricola "E"; per il PUTT/P Ambito territoriale Esteso "C" Distinguibile (Fascia di rispetto corsi d'acqua);*

**1.d *Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali.***

L'identificazione dei beni è stata compiuta attraverso i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e dalle visure e dalle planimetrie reperite presso gli uffici competenti, i Beni oggetto di esecuzione sono così individuati nel N.C.T. dell'Agenzia del Territorio di Brindisi:

**Foglio 182, particella 75 di are 54,38, classe 3, R.D. 58,98 €, R.A. 36,51 € e particella 74 di are 51,98 classe 3, R.D. 56,38 €, R.A. 34,90 € (Cfr. All. C);**

**Tali informazioni non sono coerenti con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento in quanto le indicazioni catastali riportate nelle visure (All. C) non sono conformi poichè riportano ancora la "Qualità VIGNETO", mentre la visura relativa alla particella n°74 risulta intestata ancora a COVIELLO Maria nata a SAN PIETRO VERNOTICO il 17/09/1912, c.f.: CVL MRA 12P57 II19D proprietà 1000/1000.**

**Pertanto, sarà opportuno effettuare Denuncia di Voltura del nominativo e Denuncia di Variazione di Coltura da presentare all'U.T.E. di Brindisi.**

Particella n°74 in testa a: **COVIELLO Maria nata a SAN PIETRO VERNOTICO il 17/09/1912, c.f.: CVL MRA 12P57 I119D proprietà 1000/1000.**

Particella n°75 in testa a: **..... nata a ..... il ....., c.f.: ....., piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale dei beni.**

**2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA.**

(2) Esatta elencazione ed individuazione dei beni:

Per la vendita si formerà un unico lotto.

**LOTTO UNICO denominato Bene "A".**

- *Elencazione e individuazione.*

Foglio 182, particella 75 di are 54,38, classe 3, R.D. 58,98 €, R.A. 36,51 € e particella 74 di are 51,98 classe 3, R.D. 56,38 €, R.A. 34,90 € (Cfr. All. C)

- *Tipologia del bene*

Trattasi di Terreno attualmente di tipo seminativo;

- *Ubicazione del bene*

Il Bene, attualmente incolto, è ubicato fuori dal Centro abitato e a circa 5 Km dalla Frazione di Tutturano in Località “Maramonti” (vedi Aereofoto – Allegato “F”). Il terreno è esteso per circa 10.636,00 mq. ed è pressochè pianeggiante.

*- Accessi*

Il Bene “A” è accessibile direttamente percorrendo uno stradone in breccione battuto raggiungibile sia dalla strada provinciale “79” Tutturano-San Donaci, sia dalla strada provinciale “82” Mesagne - San Pietro V.Co;

*- Confini*

Il Bene “A” in oggetto confina a Nord con proprietà particella 73, ad Est con proprietà particella 501, a Sud con proprietà particella 76 e ad Ovest con stradone interpodereale.

*- Dati Catastali*

Foglio 182, particella 75 di are 54,38, classe 3, R.D. 58,98 €, R.A. 36,51 € e particella 74 di are 51,98 classe 3, R.D. 56,38 €, R.A. 34,90 € (Cfr. All. C);

Le indicazioni catastali riportate nelle visure (All. C) non sono conformi in quanto riportano ancora la “Qualità VIGNETO”, mentre la visura relativa alla particella n°74 risulta intestata ancora a COVIELLO Maria nata a SAN PIETRO VERNOTICO il 17/09/1912, c.f.: CVL MRA 12P57 I119D proprietà 1000/1000.

Pertanto, sarà opportuno effettuare Denuncia di Voltura del nominativo e Denuncia di Variazione di Coltura da presentare all’U.T.E. di Brindisi.pertanto sarà opportuno effettuare Denuncia di Variazione di Coltura da presentare all’U.T.E. di Brindisi.

*-Eventuali pertinenze e accessori - Eventuali millesimi di parti comuni:*



Il Bene “A” ha in comune, con le altre unità immobiliari confinanti uno stradone interpodereale e da un impianto irriguo dell’acquedotto che serve l’intera zona.

**Il bene in parola trattandosi di terreno seminativo non presenta parti comuni ai fine della determinazione di millesimi.**

*(2b) Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni:*

Il Bene “A”, oggetto di pignoramento, che si individua con Foglio 182, particella 75 di are 54,38, e particella 74 di are 51,98, ubicato in agro di Brindisi-Tuturano fuori dal Centro abitato a circa 5 Km dalla Frazione di Tuturano in Località “Maramonti”, è un Terreno di tipo seminativo, attualmente allo stato incolto, ed è esteso per circa 10.636,00 mq., è pressochè pianeggiante di forma regolare costituita dalla composizione di due quadrilateri corrispondenti alle due particelle.

*(2c) Stato di possesso:*

Il Bene “A” attualmente risulta allo stato incolto ed è posseduto direttamente dalla pignorataria. In base alle informazioni che è stato possibile acquisire presso l’Ufficio del Registro di Brindisi dove non è stato trovato alcun riferimento ad eventuali contratti di affitto in essere.

*(2d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Sulla scorta della documentazione in atti vedasi Certificato Notarile del Dott. Fulvio CARNICELLI, Notaio in MAGLIE (LE) riscontri ipo-catastali ventennali presso agenzia del Territorio di Brindisi per il periodo a partire dal **26.09.1991** e fino al **26.09.2011** e dalle ricerche eseguite presso gli stessi Uffici (già Conservatoria dei

RR.II.) per il periodo successivo fino al **28.02.2012** le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (*Cfr. All. D*) risultano:

**Dalla Relazione IPOTECARIA - CATASTALE**

➤ **ISCRIZIONI CONTRO**

a) - **Ipoteca Giudiziale: NEGATIVO;**

b) – **Ipoteca Legale: POSITIVO;**

**Nota di Iscrizione Registro Generale n°11708 – Registro Particolare n°2508 – Presentazione n°121 del 24/5/2007: Ipoteca per Euro 80.346,28 di cui Euro 40.173,14 per sorte capitale a favore della E.TR. Esazione Tributi S.P.A. sede Brindisi, nascente da Atto Amministrativo del 14 maggio 2007 e contro ..... per piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale dei beni;**

c) - **Pignoramento Immobiliare: POSITIVO**

**Nota di Trascrizione Registro Generale n°16966 - Registro Particolare n°118896 - Presentazione del 26/9/2011: Atto di Pignoramento Immobiliare per Euro 25.680,95 oltre interessi e spese a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. sede Napoli, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi sez. Mesagne in data 27/7/2011;**

**Dalle Visure ipotecarie effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (già Conservatoria dei RR.II. di Brindisi) per il periodo successivo: (Effettuati dallo Studio SALVIA "All. D")**

➤ **DALLA RELAZIONE IPOTECARIA - CATASTALE RISULTA STESSA SITUAZIONE RICONTRATA AL 26/09/2011**

(2d<sub>1</sub>) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Restano i seguenti vincoli:

- Pignoramento Immobiliare: **POSITIVO**;
- Non risultano domande giudiziali e trascrizioni al di fuori di quelle relative alla presente procedura e sopraelencate;
- Atti di asservimento urbanistici cessioni di cubatura: **NEGATIVO**;
- Difformità Urbanistico-Edilizie: **NEGATIVO**;
- Difformità catastali: **POSITIVO**: Sussiste difformità relativa alla diversa classificazione catastale delle particelle 74-75 di vigneto 3<sup>^</sup> anziché seminativo come di fatto riscontrato mentre la particella n°74 risulta intestata ancora a COVIELLO Maria nata a SAN PIETRO VERNOTICO il 17/09/1912, c.f.: CVL MRA 12P57 I119D proprietà 1000/1000;
- Non risultano altri pesi o limitazioni sul bene al di fuori di quelle rinvenienti dalle trascrizioni nel seguito indicate.

(2d<sub>2</sub>) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Spese per le cancellazioni formalità pregiudizievoli:

- Per cancellare Verbale di Pignoramento Immobili presente sul bene occorre pagare un importo di € (168,00 + 59,00 + 35,00) = € 262,00.
- Spese per Volture e Variazioni Catastali= Forfettarie in € 200,00

(2d<sub>3</sub>) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *Importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione:*

**L'immobile è assoggettato a spese fisse di gestione o manutenzione ne condominiali poiché gli immobili sono terreni agricoli;**

*Provenienza (Storia Ventennale):*

Sulla scorta della documentazione in atti e con riferimento alle risultanze degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi, si è appurato quanto segue:

**Bene A)** A Tutto il 26/9/2011 l'attuale proprietario risulta:

**..... nata a ..... il ....., c.f.: ....., piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale dei beni-**

**Il bene "A" è giunto in proprietà dell'esecutata mediante:**

**Atto di Compravendita a Rogito Notar PETRACHI in Brindisi del 21/12/1989 trascritto a Brindisi il 11/01/1990 ai numeri 584 e 585 del Registro Particolare.**

**Da segnalare: la particella n°74 risulta riportata in catasto terreni in testa ancora a COVIELLO Maria nata a SAN PIETRO VERNOTICO il 17/09/1912, c.f.: CVL MRA 12P57 I119D proprietà 1000/1000.**

*(2e) Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto*

Il Bene "A", composto dalle particelle n°74 e 75, oggetto di pignoramento, presenta una forma sostanzialmente regolare costituita da due quadrilateri adiacenti e pressochè rettangolari, è esteso complessivamente Ha 1.06.36, ha giacitura pianeggiante con una leggera pendenza rivolta in direzione sud-est con un lungo fronte prospiciente lo stradone interpodereale di accesso al fondo. Esso confina a Nord con proprietà particella 73, ad Est con proprietà particella 501, a Sud con proprietà particella 76 e ad Ovest con stradone interpodereale.

Il fondo presenta un terreno di medio impasto ed al momento risulta allo stato incolto, ricoperto da vegetazione erbacea spontanea.

Non sono presenti costruzioni di alcun genere né sono stati rilevati impianti, il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

(2f) Dotazioni condominiali

Sul bene “A” non vi sono dotazioni condominiali, trattasi di fondo agricolo.

(2g) Valutazione complessiva del bene e criteri di stima.

Data la collocazione e conformazione delle singole unità immobiliari, si ritiene non procedere ad una possibile vendita separata e si costituisce un unico lotto formato da due unità.

Metodo di Stima Sintetico Comparativo

I principi tecnici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore economico dei beni, sulla base di dati tecnici ed economici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui è stata effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto. Il procedimento impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico;

esso consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Le variabili che coincidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche e il suo stato di conservazione, lo stato locativo, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato.

Fra le condizioni estrinseche si è considerata la prossimità ed il collegamento con il centro della zona, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la luce, l'acqua.

Va precisato inoltre, e tanto è facilmente intuibile, che non è stato possibile assumere in forma perfettamente identica le valutazioni ai beni similari presi a confronto, sia pure attraverso una media di valori, sia per motivazioni connesse a fattori intrinseci che a fattori estrinseci agli stessi beni; salvo casi rarissimi, risulta infatti remota la possibilità di una coincidenza dei valori dei beni presi a confronto, sia per le caratteristiche proprie di ogni bene (configurazione, ubicazione, giaciture, fronti stradali, ecc.), sia per una serie di fattori esterni, (vicinanze ad arterie stradali, possibilità di edificazione e tipologia edilizia riscontrate nella zona, infrastrutture urbanistiche presenti nella zona, ecc.)

La valutazione è stata effettuata in base al criterio comparativo di stima.

Le fonti di informazione utilizzate sono state notizie assunte presso Tecnici operanti nelle zone limitrofe, Agenzie immobiliari, da rubriche di annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche, atti di Compravendita stipulati in tempi recenti per immobili simili con riferimento anche ai prezzi fissati dalla Commissione presso l'Ufficio Tecnico Erariale con riferimento all'art.-41 del D.P.R. n.327/2011 ed art. 14 della legge n° 10/1977.

La superficie complessiva del fondo, costituita dalle particelle n°74 e n°75 è di Mq. 10.636,00, pari a 1.06,36 ettari.

Il valore unitario attribuito è pari a Euro 8.000/00 in considerazione:

- dello stato generale di consistenza e di manutenzione complessiva del bene;
- della vicinanza ai contesti urbani di Brindisi (circa 15 km), di Tutturano (4-5 Km.), di Mesagne (13 km.), di Cellino San Marco (6 km.);
- della vicinanza a strade provinciali;
- dell'assenza di vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura.

Sulla base dei parametri sopra esposti ed in particolare tenuto conto della localizzazione dell'immobile, considerata la zona nella quale è ubicato il bene e considerato che il mercato immobiliare ultimamente è in una fase di calo per la tipologia in esame, si stima il più probabile valore di mercato attuale (al 30 gennaio 2013) in:

Valore Medio di Mercato attraverso il Metodo Comparativo Sintetico

**V.M.= € 8.000,00 x Ha 1,0636 = € 8.508,80**

**VALORE DEL BENE”A”**

**2g<sub>1</sub>) ABBATTIMENTI e DECURTAZIONI all’IMMOBILE:**

Nel caso in esame, considerato:

- il valore come sopra attribuito di Euro 8.508,80;
- le spese da sostenere per il perfezionamento della pratica catastale per la denuncia di variazione colturale;
- la mancanza di garanzia di vizi occulti;
- per eventuali spese insolute e per l’abbattimento degli oneri tributari, si ritiene applicabile l’abbattimento nella percentuale complessiva pari a 15,00 %.



**2g<sub>2</sub>) VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E CORREZIONI all’IMMOBILE:**

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, ritiene che il più probabile valore venale dell’immobile di che trattasi nel mese di Gennaio 2013, al netto delle decurtazioni e correzioni, arrotondato per difetto, risulta di :

**€ 7.200,00 (Eurosettemiladuecento/00).**

*“Fondo rustico, allo stato incolto, pressochè pianeggiante di forma regolare costituita dalla composizione di due quadrilateri, ubicato in agro di Brindisi-Tuturano fuori dal Centro abitato a circa 5 Km dalla Frazione di Tuturano in Località “Maramonti”, che si individua con Foglio 182, particella 75 di are 54,38, e particella 74 di are 51,98”*

**Prezzo a base d’asta: € 7.200,00 (Eurosettemiladuecento/00).**

2h. Nel caso si tratti di quota indivisa.

**Nulla da rilevare**



#### **4.0 CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti posti dalla S.V.I., il sottoscritto rimette la presente relazione, ad espletamento del mandato conferitogli, restando a disposizione per integrazioni o chiarimenti eventualmente richiesti.

Brindisi, lì 30 gennaio 2013

Il C.T.U.

Arch. Valerio COSTANTINO

