

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.321 RG Es. 2014

ITALFONDIARIO SpA

c/

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE
IN SOSTITUZIONE DELLA MEDESIMA RELAZIONE PERITALE GIÀ
DEPOSITATA IN ATTI IN DATA 21/02/2017, PER
ATTUALIZZAZIONE DEI VALORI DI STIMA IMMOBILIARE E
VERIFICA DELLO STATO DI OCCUPAZIONE E DI CONSERVAZIONE.

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Francesco GILIBERTI

Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giovanni CELLIE

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI BRINDISI N.716
ALBO DEI CTU TRIBUNALE DI BRINDISI N.1699
Studio: Via T.so Campanella, 34 - 72017 OSTUNI (BR)
Tel/fax 0831 301758 - cell +39 339 457 8109
giovanni.cellie@gmail.com - cellie.giovanni@ingpec.eu

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale
fanno parte gli allegati dal n.1 al n.5.

SOMMARIO

PREMESSA	5
LOTTO 1 - LOCALE	7
SITO IN LATIANO (BR), ALLA VIA SS. ROSARIO NN.39 E 41, PIANO TERRA.....	7
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	7
1.1 Descrizione sintetica	7
1.2 Identificazione catastale.....	7
1.3 Coerenze.....	8
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	8
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	9
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	10
6.1. Pratiche edilizie.....	10
6.2. Situazione urbanistica	11
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	11
7.1. Conformità edilizia.....	11
7.2. Conformità catastale.....	13
7.3. Conformità urbanistica	13
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto	14
8. DESCRIZIONE ANALITICA	14
8.1 Descrizione della zona	14
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile	15
8.3 Consistenza	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	17
9.1 Metodologia estimativa	17
9.2 Sviluppo valutazione.....	19
LOTTO 2 - ABITAZIONE	24
SITA IN LATIANO (BR), ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.147, PIANO TERRA	24
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	24
1.1 Descrizione sintetica	24
1.2 Identificazione catastale.....	24
1.3 Coerenze.....	24
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	24
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	26
6.1. Pratiche edilizie.....	26
6.2. Situazione urbanistica	27
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	27
7.1. Conformità edilizia.....	27
7.2. Conformità catastale.....	29
7.3. Conformità urbanistica	29
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto	29
8. DESCRIZIONE ANALITICA	29
8.1 Descrizione della zona	29
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile	30
8.3 Consistenza	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	33
9.1 Metodologia estimativa	33
9.2 Sviluppo valutazione.....	33
LOTTO 3 - ABITAZIONE	38
SITA IN LATIANO (BR), ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.145, PIANO TERRA	38
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	38
1.1 Descrizione sintetica	38
1.2 Identificazione catastale	38
1.3 Coerenze.....	38
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	38
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	39
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	39
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	39
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	40
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	40
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	40
6.1. Pratiche edilizie.....	40
6.2. Situazione urbanistica	41
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	42
7.1. Conformità edilizia.....	42
7.2. Conformità catastale.....	43
7.3. Conformità urbanistica	43
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto	43
8. DESCRIZIONE ANALITICA	43

8.1 Descrizione della zona	43
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile	44
8.3 Consistenza	46
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	47
9.1 Metodologia estimativa	47
9.2 Sviluppo valutazione.....	47
LOTTO 4 - ABITAZIONE	51
SITA IN LATIANO (BR), ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.143, PIANO PRIMO	51
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	51
1.1 Descrizione sintetica	51
1.2 Identificazione catastale.....	51
1.3 Coerenze.....	51
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	51
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	52
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	52
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	52
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	53
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	53
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	53
6.1. Pratiche edilizie.....	53
6.2. Situazione urbanistica:.....	54
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	54
7.1. Conformità edilizia:	54
7.2. Conformità catastale:	56
7.3. Conformità urbanistica:.....	56
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto:	56
8. DESCRIZIONE ANALITICA	56
8.1 Descrizione della zona	56
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile:	57
8.3 Consistenza:.....	60
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	61
9.1 Metodologia estimativa	61
9.2 Sviluppo valutazione:	61
ELENCO DEGLI ALLEGATI	65

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano SALES con decreto in data 16/04/2015, depositato in pari data, ha nominato CTU nella procedura esecutiva sopra indicata lo scrivente ing. Giovanni CELLIE, che in data 14/10/2015 ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

Dall'esame dell'atto di pignoramento il creditore procedente ha sottoposto ad espropriazione forzata, i seguenti beni immobili:

"- di proprietà del sig. _____, nato a _____ il _____
ed ivi residente alla Via _____, casa di abitazione sita in
Latiano (BR) alla Via Garibaldi n.135, censita in catasto presso il Comune di Latiano
alla partita 1004471, foglio 41, mappale n.139 via Garibaldi n.16 P.T., categoria
A/4, classe 2°;
- di proprietà del sig. _____, nato a _____ il _____
ed ivi residente alla Via _____, fabbricato elevato su due livelli sito in
Latiano alla Via Garibaldi nn.143/145 composto da un appartamento per piano e
precisamente: appartamento posto al piano terra avente ingresso dal civico 145,
censito in catasto presso il Comune di Latiano alla partita 1004072, foglio 41,
mappali n.141 sub.1 e n.144 sub.1 graffiati via Garibaldi n.133 P.T., categoria A/4,
classe 2°, ed appartamento posto al piano primo avente accesso dal civico 143,
censito in catasto presso il Comune di Latiano alla partita 1004072, foglio 41,
mappale n.141 sub.2 via Garibaldi n.131 P.1°, categoria A/4, classe 2°,
- di proprietà del sig. _____, nato a _____ il _____ ed ivi
residente alla Via _____, fabbricato posto a piano terra sito in Latiano alla
Via SS. Rosario nn.39/41 costituito da due unità immobiliari e precisamente: locale
con destinazione commerciale sito in Latiano alla Via SS. Rosario n.39, censito in
catasto presso il Comune di Latiano alla partita 2825, foglio 37, mappale n.211,
sub.2 via SS. Rosario n.39 P.T., categoria C/1, classe 6°, mq.59 e locale con
destinazione deposito sito in Latiano alla Via SS. Rosario n.41, censito in catasto
presso il Comune di Latiano alla partita 2825, foglio 37, mappale n.211, sub.1 via
SS. Rosario n.2 P.T., categoria C/2, classe 2°, mq.118;"

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per effettuare i rilievi tecnici presso i beni immobili pignorati, lo scrivente CTU si è avvalso della collaborazione di un coadiutore. Inoltre, per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici quali la cancelleria del Tribunale di Brindisi, l'Agenzia del Territorio di Brindisi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano, lo scrivente si è avvalso dell'uso del mezzo proprio.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente agl'immobili pignorati, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato sugli stessi immobili i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale e catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente lo scrivente ha eseguito il controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc, verificando l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare. Concluse le indagini preliminari ed in base alla natura ed ubicazione delle unità immobiliari pignorate lo scrivente ha redatto l'elaborato peritale depositato in data 21/02/2017, definendo quattro lotti di vendita.

Ciò premesso, considerato che gli immobili oggetto di perizia non sono mai stati posti in vendita, poiché il presente procedimento è stato prima oggetto di opposizione dinanzi a codesto Tribunale di Brindisi e successivamente è stato oggetto di giudizio in Corte d'Appello di Lecce, l'avv. Rosa OLIVE, PdV pro tempore, con istanza in data 01/03/2024, depositata in pari data, dovendo procedere con la vendita giudiziaria dei suddetti beni, ha chiesto al GE di essere autorizzata ad espletare congiuntamente allo scrivente CTU un sopralluogo di verifica dell'attuale stato dei luoghi, per accertare lo stato di occupazione e di conservazione degli stessi. Con la medesima istanza l'avv. OLIVE ha chiesto altresì di poter autorizzare lo scrivente CTU a redigere la presente relazione giudiziale in aggiornamento essenzialmente per la valutazione di stima del compendio immobiliare rispetto alla stima della predetta relazione già depositata in atti. A tale riguardo il GE con provvedimento in data 11/03/2024, depositato in pari data, ha autorizzato il sottoscritto a procedere rispetto a quanto richiesto.

Allo scopo di verificare lo stato attuale dei luoghi lo scrivente in data 25/03/2024 unitamente al PdV pro tempore avv. Rosa OLIVE ha effettuato il sopralluogo tecnico di verifica di cui innanzi. Successivamente a seguito della rinuncia all'incarico dell'avv. OLIVE, lo scrivente ha nuovamente accertato lo stato dei luoghi congiuntamente al nuovo PDV incaricato avv. Vincenza CATAMERÒ, di cui si espongono di seguito i risultati.

LOTTO 1 - LOCALE

SITO IN LATIANO (BR), ALLA VIA SS. ROSARIO NN.39 E 41, PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale costituito da due unità immobiliari adiacenti, poste al piano terra e di fatto collegate internamente tra loro, sito in Latiano (BR), con accesso dalla Via SS Rosario civici 39 e 41. Il locale presenta superficie lorda complessiva pari a 212,48 mq e superficie utile complessiva di 180,59 mq, oltre alla superficie lorda di 28,09 mq relativa ad un ortale scoperto retrostante ad uso esclusivo dell'immobile. Il tutto per una superficie commerciale pari a 215,29 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'immobile ex DPR 138/98 (*si vedano [l'Allegato n.1a: Elaborati grafici rif. Tav 3](#) e [l'Allegato n.2a: LOTTO 1 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 37, particella 211, sub.3 (ex sub.1), del catasto fabbricati**, categoria C/2, classe 2, consistenza 118,00 mq, superficie catastale 136,00 mq, rendita 335,18 Euro, indirizzo catastale Via SS Rosario n. 41, piano T, derivante da Variazione eseguita dallo scrivente CTU in data 30/11/2016, protocollo n.BR0105467 in atti dal 02/12/2016 esatta rappresentazione grafica (n.33133.1/2016);
- **foglio 37, particella 211, sub.2 del catasto fabbricati**, categoria C/1, classe 6, consistenza 59,00 mq, superficie catastale 64,00 mq, rendita 1.011,64 Euro, indirizzo catastale Via SS Rosario n. 39, piano T, derivante da Variazione del 29/05/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011.

Nota 1: Entrambe le unità immobiliari di cui innanzi, all'epoca di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, risultavano intestate al sig.

_____, nato a _____ il _____, cf _____,
proprietario per 1000/1000.

Ad oggi, con l'avvenuto decesso in data 20/05/2015 del sig. _____, a seguito di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/05/2015, protocollo n.BR0041767 in atti dal 09/06/2016, Registrazione UU, Volume 9990, n.831 del 19/05/2016, succ. di _____ (n.4994.1/2016), entrambi gli immobili risultano intestati per la quota indivisa di proprietà pari ad 1/3 ciascuno ai signori _____ e _____.

, nato a _____ il _____, cf _____,
nata a _____ il _____, cf _____ e
, nato a _____ il _____, cf _____ (si
veda [l'Allegato n.3a: LOTTO 1 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

Il fabbricato di cui al presente LOTTO 1 nella sua interezza confina a nord con p.lla 450, a ovest con p.lle 529 e 530, a sud con p.lla 902, ad est con Via SS Rosario da cui avviene l'accesso, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Entrambe le unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 1 sono in possesso e nella piena disponibilità degli attuali proprietari (come meglio esplicitati in risposta al successivo paragrafo 5.), ciascuno per la propria quota indivisa pari ad 1/3 di proprietà. L'accesso all'immobile ai fini delle rilevazioni tecniche è stato consentito dal debitore sig _____, nato a _____ il _____, cf _____. Come accertato in occasione dell'ultimo sopralluogo, espletato in data 02/07/2024, ed a tutt'oggi, l'immobile risulta occupato per l'intera estensione del "Vano 1" dalla presenza di vecchie automobili, ed allo stato attuale risulta nella disponibilità del predetto sig. _____, il quale ne detiene la custodia.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ritenendo che l'aggiornamento dell'indagine ipocatastale ai fini della individuazione delle formalità pregiudizievoli¹ gravanti sul presente LOTTO 1 dovrà essere effettuata dal professionista delegato alla vendita all'esito dell'aggiudicazione al fine del perfezionamento del decreto di trasferimento, si riporta di seguito l'esame della certificazione notarile presente agli atti della procedura alla data del 22/02/2017, relativa al deposito della prima relazione di perizia giudiziale:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

¹ Di cui il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento derivante dalla vendita giudiziaria.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** iscritta a Brindisi in data 29/05/2002 ai nn.8903/1035, per atto del Notaio CAFARO Bruno Romano del 28/05/2002, repertorio n.57401, a favore di Banco di Napoli, P. IVA 04485191219, con sede in Napoli, contro _____, nato a _____ il _____, cf _____ e _____, nato a _____ il _____, cf _____.

Importo ipoteca: € 210.000,00;

Importo capitale: € 105.000,00;

Durata: 10 anni;

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 15/10/2014, repertorio n.4583/2014, depositato in Cancelleria in data 16/10/2014, trascritto a Brindisi in data 03/11/2014 ai nn.14547/11532, a favore di Italfondiaro SpA, P. IVA 00880671003, con sede in Roma, contro _____, nato a _____ il _____, cf _____ e _____, nato a _____ il _____, cf _____.

Il presente pignoramento è trascritto per il credito di € 63.195,42 oltre agli interessi e spese.

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al presente LOTTO 1 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- All'epoca della trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, entrambe le unità immobiliari costituenti il LOTTO 1 risultavano di piena proprietà del sig. _____, nato a _____ il _____, cf _____, sin da ante ventennio, in virtù di atto di compravendita per notaio PENNETTA, stipulato il 24/08/1964, trascritto presso la conservatoria dei RRII di Brindisi il 12/09/1964 al n.46033 Reg. Generale e n.42881 Reg. Particolare, contro _____, nata a _____ il _____.
- A seguito dell'avvenuto decesso in data 20/05/2015 del sig. _____, con denuncia di successione registrata a Brindisi, Volume 9990, n.831 del 19/05/2016, entrambi gli immobili di cui al presente LOTTO 1 all'attualità risultano in comproprietà tra i signori _____, nato a _____ il _____, cf _____, _____, nata a _____ il _____, cf _____ e _____, nato a _____ il _____, cf _____, per la quota indivisa pari ad 1/3 ciascuno (dati estratti dalla visura storica per immobile in data 02/02/2017, rif. All.3a1).

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie

In data 08/02/2016 lo scrivente ha inviato a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano apposita istanza per l'accesso agli atti amministrativi inerenti gli immobili oggetto della presente relazione di perizia (*si veda [l'Allegato n.4a: Richiesta di accesso agli atti presentata all'UTC di Latiano in data 08/02/2016](#)*).

All'esito di tale indagine, non si è riscontrata alcuna pratica edilizia inerente gl'immobili di cui al presente LOTTO 1.

Al riguardo, dall'analisi dello stato dei luoghi si è constatato che trattasi di fabbricati di remota edificazione, caratterizzati da tecnologia costruttiva interamente in muratura, compreso il sistema di copertura del tipo a volta, tipico dell'epoca ottocentesca e/o di inizi novecento. Peraltro dall'indagine catastale è emerso che l'originaria planimetria della p.lla 211, inerente l'intero fabbricato di cui al presente LOTTO 1, risulta presente agli atti del NCEU a far data dal 14/12/1955 (*si veda [l'Allegato 3a2: LOTTO 1 - Planimetria catastale originaria](#)*).

Pertanto, a parere dello scrivente il fabbricato di cui al presente LOTTO 1 è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio in quanto, risalente ad epoca anteriore al 17/08/1942, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica n°1150 del

1942, in virtù della quale (rif. Art. 31) l'edificazione nei centri urbani veniva assoggettata al rilascio di apposita licenza edilizia.

6.2. Situazione urbanistica

- **PdF – Programma di Fabbricazione** vigente, il fabbricato di cui al presente LOTTO 1 ricade in "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona urbanizzata".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta sottozona, le NTA del PdF riporta quanto segue:

"ZONE URBANIZZATE"

Per le zone urbanizzate sono possibili i seguenti casi di intervento: sopraelevazioni, nuove costruzioni o sostituzione di singoli edifici, con le seguenti norme:

- a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità di 5 mc/mq ivi compresi i volumi di eventuali costruzioni esistenti da non sostituire;*
- b) la superficie coperta massima non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto;*
- c) la superficie minima dei lotti è di mq. 200; è consentita la costruzione anche su lotti di superficie inferiore a mq. 200, a condizione che l'ultimo atto di compravendita sia stato stipulato in data anteriore al 6 luglio 1970 (data di approvazione del P.F.);*
- d) l'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici circostanti, deve corrispondere a piano terra e due piani superiori e comunque non può essere superiore ad una volta e mezza la larghezza libera antistante; è consentito il risvolto su strade laterali più strette per una profondità di mt. 10,00; è consentito inoltre l'arretramento dal filo stradale per raggiungere la massima altezza a condizione però che il terreno antistante sia recintato a giorno e sistemato a verde;*
- e) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è consentita una modifica a tale prescrizione soltanto per i prospetti stradali, qualora si inseriscono in un allineamento stradale preesistente di larghezza inferiore a mt. 10,00;*
- f) non possono essere consentite costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni, se non si provvede alla sistemazione di parcheggio in area privata direttamente accessibile dalla pubblica via, pari a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione;*
- g) sono consentiti cortili aperti da un lato, a condizione però che la larghezza e la profondità libera del cortile, misurato perpendicolarmente, siano la prima non inferiore a mt. 4,00 o la seconda non superiore a mt. 4,00 (si intende per larghezza la distanza tra le pareti laterali del cortile, mentre si intende per profondità la distanza tra il lato aperto del cortile e la parete opposta). Non sono consentiti gli spazi interni elencati all'art. 28 del Regolamento edilizio."*

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità edilizia

Considerato quanto detto innanzi in risposta al paragrafo "6.1. Pratiche edilizie" l'immobile fabbricato di cui al presente LOTTO 1 è da ritenersi regolare sotto il profilo

urbanistico - edilizio, in quanto la sua edificazione è riconducibile ad epoca antecedente al 1942.

Tuttavia, occorre precisare che dall'esame degli atti catastali è emerso che la porzione di fabbricato, attualmente censita in NCEU al foglio 37, p.lla 211, sub.2, cat. C/1, classe 6, consistenza 59,00 mq, deriva da variazione del 29/03/1999 n.B01148.1/1999, in atti dal 29/03/1999, per diversa distribuzione degli spazi interni da laboratorio ad attività commerciale. In relazione a detta variazione, corrispondente all'attuale stato dei luoghi, come già detto innanzi, non si è riscontrata alcuna pratica edilizia agli atti dell'UTC. In particolare trattasi di cambio di destinazione d'uso, da laboratorio (categoria C/3) ad attività commerciale (categoria C/1), con diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione nell'ambito del vano originario, di un vano ufficio e di un locale igienico. Pertanto le opere anzidette risultano realizzate in assenza di titolo autorizzativo, sebbene non risulti alcuna attività posta in essere presso il medesimo locale. Inoltre, le due unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 1, sono comunicanti tra loro e quindi risultano di fatto fuse a costituire un'unica unità immobiliare.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

In particolare, a parere dello scrivente, le difformità riscontrate nel complesso riguardanti le due predette unità immobiliari, risultano regolarizzabili per accertamento di conformità allo strumento urbanistico ex art.36, DPR 380/2001 e ssmmii, inerente la diversa distribuzione interna e la fusione. I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate a parere dello scrivente ammontano a circa € 4.000,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), saranno posti a carico dell'aggiudicatario, pertanto detto importo sarà opportunamente detratto dalla valutazione di stima dell'immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità innanzi indicate;
- Conseguimento del certificato di agibilità;

b) Eventuale sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii;

c) Conseguente variazione catastale con redazione di apposito docfa per fusione con predisposizione della nuova planimetria catastale.

Criticità: **bassa**.

7.2. Conformità catastale

Lo scrivente CTU nell'ambito della presente procedura esecutiva, ha riscontrato una difformità inerente la planimetria catastale dell'uiu pignorata censita in NCEU al foglio 37, p.lla 211, sub.1 (attuale sub.3), appartenente al presente LOTTO 1. Nello specifico, la planimetria catastale presente agli atti del NCEU a far data dal 14/12/1955, riportava la consistenza immobiliare dell'originaria particella 211, ovvero comprensiva dei subalterni 1 e 2 della stessa particella. Pertanto, con variazione docfa, protocollo n.BR0105467, approvata dall'Agenzia del Territorio in data 02/12/2016, si è proceduto al necessario aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile in linea con il reale stato dei luoghi. La variazione catastale apportata ha comportato la soppressione dell'uiu pignorata censita in NCEU al sub. 1, p.lla 211, del foglio 37, generando l'attuale sub.3 della medesima particella.

(si veda *l'Allegato n.3b: LOTTO 1 - Variazioni catastali*).

L'immobile fabbricato nel suo complesso, relativo alle due preesistenti unità immobiliari risulta **conforme**; Tuttavia, occorrerebbe regolarizzarlo per fusione in base a quanto detto poc'anzi.

Inoltre, occorre segnalare una difformità inerente la mappa del NCT, infatti, sebbene in NCEU il fabbricato costituente il presente LOTTO 1 sia censito con l'identificativo di p.lla 211, sub. 3 (ex sub.1) e sub. 2, nella rappresentazione grafica della mappa catastale, all'interno della sagoma corrispondente al medesimo fabbricato sono riportati tre distinti identificativi e precisamente le p.lle 211, 289 e 80. Tuttavia, si è accertato che la consistenza della p.lla 211 in NCT, quale ente urbano, è pari a 220 mq, ovvero corrispondente alla superficie complessiva delle tre particelle suddette; pertanto occorre allineare la mappa del NCT al reale stato dei luoghi. Al riguardo lo scrivente ha accertato che agli atti del NCT la p.lla 80 risulta soppressa e la p.lla 289 risulta intestata ad altrui proprietà, ovvero al sig.

. Per la regolarizzazione dei predetti dati identificativi in NCT, che a parere dello scrivente non pregiudicano le operazioni di vendita, si ritiene che la stessa possa essere posta a carico dell'aggiudicatario. Pertanto, il relativo costo da sostenere, che si presume possa ammontare a circa € 2.000,00, sarà anch'esso detratto dalla valutazione di stima.

7.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto

Nessuna sostanziale difformità a meno della variazione catastale apportata, che ha comportato la soppressione dell'uiu pignorata censita in NCEU al sub. 1, p.lla 211, del foglio 37, generando l'attuale sub.3 della medesima particella.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

L'immobile di cui al presente LOTTO 1 è ubicato nel Comune di Latiano (Br), avente popolazione residente di circa 14.867 abitanti, ubicato in posizione sud/ovest del territorio provinciale di Brindisi. In particolare esso confina con i Comuni di Brindisi, Francavilla Fontana, Mesagne, Oria, San Michele Salentino, San Vito dei Normanni. Il territorio di Latiano si estende prevalentemente in direzione nord / sud con una superficie totale di 83,67 km² ed abbraccia la Piana di Brindisi. La massima altezza che si registra nel territorio comunale è pari a 132,00 m slm; la casa comunale, invece, registra un'altitudine che si attesta sui 97,00 m slm.

Lo stesso immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è ubicato al margine nord dell'ambito urbano in prossimità della stazione ferroviaria cittadina, con accesso dai civici 39 e 41 della Via Santissimo Rosario (*si veda l'Allegato n.1a: Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 e 2*).

Il traffico nella zona è scorrevole. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti:

- aeroporto distante 27,00 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 140,00 Km circa (A14 - Taranto - Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 100,00 m circa	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto di Brindisi distante 26,00 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 3,00 Km (SS7 TA-BR)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

Il locale di cui al presente LOTTO 1 è costituito da due unità immobiliari adiacenti al piano terra della superficie lorda complessiva di 212,48 mq e superficie utile complessiva di 180,59 mq, collegate attraverso un vano porta interno, oltre alla superficie lorda di 28,09 mq, relativa ad un ortale scoperto ad uso esclusivo dell'immobile (si vedano [l'Allegato n.1a: LOTTO 1 Elaborati grafici - rif. Tav.3 e l'Allegato n.2a: LOTTO 1 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

L'accesso dalla pubblica viabilità avviene dai civici 39 e 41 della Via SS Rosario, attraverso due ampi varchi carrabili dotati di serranda avvolgibile in ferro zincato.

Dal punto di vista della tecnologia costruttiva il fabbricato nel suo complesso è realizzato interamente mediante un sistema strutturale in muratura portante, con coperture voltate del tipo a stella. In particolare, con riferimento alla porzione di fabbricato censita in NCEU al f.37, p.la 211, sub.2, si è riscontrato il crollo dell'originario sistema voltato di copertura della unità immobiliare, ad oggi sostituito provvisoriamente da una copertura in lamiera grecata. Il paramento murario esterno del fabbricato, sulla facciata prospiciente la pubblica viabilità, da cui avviene l'accesso, è intonacato a civile e tinteggiato di colore giallo con bordure perimetrali tinteggiate di colore arancio.

In particolare, l'unità immobiliare censita in NCEU al foglio 37, p.la 211, sub.3 (ex sub.1) è costituita da un unico ampio vano della superficie utile di 115,48 mq con accesso dal civico 41 della pubblica Via SS. Rosario. Detto vano risulta coperto con sei campi di volta in muratura del tipo a stella, aventi altezza al piano d'imposta di 3,10 m ed altezza in chiave di 5,36 m. Le finiture interne a detto vano sono costituite da pavimentazione in battuto di cemento, paramenti murari intonacati a civile e

tinteggiati di bianco, a meno di una fascia basamentale per l'altezza di circa 1,50 m dal piano di calpestio, tinteggiata di colore giallo con bordura superiore di colore rosso. Le finestre alte sono dotate di griglie in ferro antintrusione tinteggiate di colore bianco.

Dal suddetto locale, attraverso un vano porta di collegamento interno, posto nell'ambito del paramento murario esposto a sud, si accede all'attiguo locale, censito in NCEU al foglio 37, p.lla 211, sub.2. Quest'ultimo, come già detto, originariamente coperto con volte a stella ed attualmente coperto con un sistema metallico a falda leggermente inclinata, realizzato in lamiera grecata con altezza massima netta interna pari a 5,22 m ed altezza minima netta interna pari a 4,80 m. In particolare, dal predetto vano porta di comunicazione tra i due locali si accede al vano ufficio della superficie utile pari a 9,45 mq, con solaio piano in latero - cemento di altezza netta interna pari a 2,68 m. Da detto vano ufficio trova accesso il vano 2 della superficie utile di 52,74 mq, accessibile anche direttamente dalla pubblica via SS Rosario dal civico 39. Sulla parete di fondo del suddetto vano 2, è presente un locale igienico della superficie utile di 3,02 mq, con solaio piano in latero - cemento di altezza netta interna pari a 2,85 m. Infine, sul retro della presente unità immobiliare (p.lla 211, sub.2) è presente un ortale con alcuni alberi da frutto, della superficie utile di 23,45 mq, posto ad un livello rialzato di circa 1,30 m al di sopra del piano di calpestio dell'intero immobile.

Le finiture interne al vano 2 sono le seguenti: la pavimentazione è in battuto di cemento, i paramenti murari sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco, a meno di una fascia basamentale per l'altezza di circa 1,50 m dal piano di calpestio, tinteggiata di colore giallo coronata da una fascia ornamentale di altezza 10 cm circa, di colore rosso.

Le finiture interne al vano ad uso ufficio sono le seguenti: la pavimentazione è in piastrelle quadrate (formato 35 cm X 35 cm) di materiale ceramico di colore beige disposte sfalsate, i paramenti murari sono intonacati a civile e tinteggiati di giallo, a meno della parte basamentale tinteggiata di colore arancio e coronata da una bordura decorativa di altezza pari a circa 10 cm. La superficie di intradosso dell'orizzontamento piano è anch'essa intonacata a civile e tinteggiata di colore bianco.

Il locale igienico è pavimentato con piastrelle quadrate (formato 30 cm X 30 cm) in materiale ceramico di colore marrone disposte ortogonalmente. La superficie di intradosso dell'orizzontamento piano è intonacata a civile e tinteggiata di colore bianco. Il rivestimento delle murature perimetrali, per un'altezza complessiva di circa 2,00 m dal piano di calpestio, è realizzato a mezzo di piastrelle (formato 25 cm X 20

cm) in materiale ceramico di colore bianco, disposte ortogonalmente. In detto vano sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna con rubinetto in acciaio ed un vaso con cassetta di scarico esterna. La porta interna al locale igienico è del tipo ad un'anta in legno di colore bianco ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in acciaio. La porta interna all'ufficio e quella di collegamento con l'attiguo locale deposito (vano 1), sono anch'esse del tipo ad un'anta in legno ma di colore marrone scuro ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'immobile nel suo complesso, sono presenti l'impianto elettrico del tipo fuori traccia con canaline in pvc ed interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore bianco e l'impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, il fabbricato nel suo complesso si trova in discreto stato di conservazione, a meno della presenza di alcuni quadri umidi nella parte basamentale dei paramenti murari, dovuti a fenomeni di umidità di risalita dal terreno sottostante, con conseguente distacco dell'intonaco, a causa di scarsa manutenzione del fabbricato nel suo complesso. L'acquirente dovrà inoltre farsi carico delle spese di rifacimento della copertura crollata attualmente sostituita da copertura in lamiera grecata; di tale circostanza si terrà conto applicando un congruo abbattimento nella valutazione di stima dello stesso immobile.

8.3 Consistenza

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza [mq]	Coefficiente	Commerciale [mq]
Locale	212,48	100%	212,48
Ortale di pertinenza esclusiva	28,09	10%	2,81
Totale:	240,57		215,29

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione del fabbricato pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora

passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.
Il bene immobile oggetto di **stima** di cui al presente LOTTO 1 appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; Precisando che tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in

questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. 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.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente LOTTO 1.

9.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** trattasi di un locale al piano terra sito nel Comune di Latiano, a nord del nucleo urbano principale e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, con accesso dalla via SS Rosario, civici 39 e 41.
- **Tipizzazione urbanistica:** "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona urbanizzata", ai sensi del vigente PdF del Comune di Latiano (BR);
- **Vetustà:** Il fabbricato oggetto di stima per le considerazioni innanzi riportate risale ad epoca remota, presumibilmente antecedente al 1942;
- **Stato di conservazione generale:** scarso;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in scarso stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico – fognante non a norma;
- **Allacci ai pubblici servizi:** l'immobile risulta allacciato unicamente alla rete fognante ed idrica;
- **Barriere architettoniche:** assenti in quanto l'immobile è ubicato al piano terra.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;

- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nota: Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, considerato che l'immobile per tipologia e consistenza bene si presta ad essere utilizzato a fini commerciali, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che lo stesso bene possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso commerciale.

Premesso quanto innanzi, considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Nel caso di specie, la tipologia edilizia OMI censita per la zona di interesse più prossima a quella oggetto di stima è risultata essere "Negozzi". In particolare, è emerso che nella zona di riferimento per la tipologia di NEGOZI, unica censita, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad € 580,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 730,00 per metro quadrato di superficie lorda, ovvero con valore medio pari ad € 655,00 (*si veda l'Allegato n.5a: Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Latiano, Destinazione: Commerciale, Anno 2024, Semestre 1*).

Al fine di verificare l'attendibilità dei predetti dati economici desunti dall'OMI, lo scrivente ha orientato la propria indagine attraverso interviste svolte ai vari operatori immobiliari dei luoghi. Da tale indagine è emerso che il valore ordinario unitario di mercato più rispondente alla specifica tipologia dell'immobile oggetto di valutazione nella zona di che trattasi oscilla tra €/mq 750,00 ed €/mq 850,00, ovvero per un **valore ordinario unitario medio pari ad €/mq 800,00**, che si ritiene congruo adottare ai fini dei successivi calcoli per la determinazione del valore di stima del fabbricato.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente valutazione di stima, ed in particolare considerando che una parte del

fabbricato presenta copertura provvisoria in lamiera grecata, in luogo della preesistente volta in muratura, e quindi in vista della realizzazione del nuovo solaio di copertura; oltre al carente stato di conservazione generale dell'intero fabbricato, a parere dello scrivente si può decrementare del 20% il valore ordinario unitario (€/mq 800,00), ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 640,00.**

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'immobile fabbricato di cui al presente LOTTO 1, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 640,00, e la superficie totale commerciale di 215,29 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = €/mq\ 640,00 \times mq\ 215,29 = €137.785,60$$

Al valore di stima del fabbricato innanzi determinato occorre aggiungere il valore del lastrico solare che, come detto innanzi, risulta essere sopraelevabile in virtù del vigente strumento urbanistico.

A tal proposito, considerata la carenza in zona di uno specifico mercato di compravendita dei lastrici solari edificabili, lo scrivente ritiene utile applicare il metodo di stima semi-analitico del più probabile valore complementare. In particolare tale metodo conduce al valore venale del lastrico edificabile detraendo dal più probabile valore di mercato dell'ipotetica unità immobiliare edificabile sullo stesso, il più probabile valore di costo dello stesso immobile a farsi.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore di mercato dell'eventuale piano in sopraelevazione, considerato che il lastrico solare oggetto di stima risulterebbe interamente sopraelevabile per un ulteriore livello di piano, lo scrivente ritiene congruo applicare all'intera superficie edificabile in sopraelevazione, equivalente alla superficie lorda dell'immobile al piano terra (212,48 mq), il valore unitario pari ad €/mq 1.200,00, desunto dall'indagine di mercato in loco e relativo alle nuove costruzioni, ottenendo quindi:

$$V_{\text{unità in sopraelevazione}} = €/mq\ 1.200,00 \times 212,48\ mq = €254.976,00$$

In relazione alla determinazione del costo di costruzione dell'ipotetica unità immobiliare in sopraelevazione, lo scrivente si è avvalso di quanto definito nella deliberazione della giunta regionale n.1941 del 21/12/2023, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Puglia n.15 del 19/02/2024 - *"Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e parziale modifica della Deliberazione del Consiglio regionale n. 76 del 02 maggio 1996."*

A tal riguardo nell'Allegato A della predetta delibera - "CRITERI PER LA

DETERMINAZIONE DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA E AGEVOLATA² si esplicita il costo base di realizzazione incrementato della nuova costruzione (C.B.i.N.) pari ad €/mq 1.067,81, anche in relazione al raggiungimento dei livelli di qualità energetica e di sostenibilità previsti dalle vigenti norme.

Pertanto dal prodotto del predetto valore di costo unitario pari ad €/mq 1.067,81 per la relativa superficie sopraelevabile pari a 212,48 mq, si ottiene il seguente valore di costo di costruzione:

$$\text{Valore di costo di costruzione} = \text{€/mq} 1.067,81 \times 212,48 \text{ mq} = \text{€} 226.888,27$$

La differenza tra i due valori calcolati innanzi, rappresenta il più probabile **valore di stima del lastrico solare** avente capacità edificatoria, che risulta pari a:

$$V_{\text{lastrico solare sopraelevabile}} = \text{€} 254.976,00 - \text{€} 226.888,27 = \text{€} 28.087,73$$

Pertanto, il **valore venale di stima dell'intero LOTTO 1**, ottenuto dalla somma dei valori di stima inerenti il fabbricato esistente ed il lastrico solare sopraelevabile, risulterà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€} 137.785,60 + \text{€} 28.087,73 = \text{€} 165.873,33$$

Premesso quanto innanzi, per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento² forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo pari ad € 6.000,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate e per il conseguimento del certificato di agibilità, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

² Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria del presente LOTTO 1 risulterà quindi pari a:

PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE AL PIANO TERRA SITO IN LATIANO ALLA VIA SS ROSARIO NN.39-41, COSTITUITO DA DUE UNITÀ IMMOBILIARI ATTIGUE E COMUNICANTI INTERNAMENTE, CON RETROSTANTE ORTALE E POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVARE IL LASTRICO SOLARE, IL TUTTO CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 37, P.LLA 211, SUB.3 (EX SUB.1), CAT. C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 118,00 MQ, RENDITA € 335,18 E P.LLA 211, SUB.2, CAT. C/1, CLASSE 6, CONSISTENZA 59,00 MQ, RENDITA € 1.011,64.

$$V = (\text{€}165.873,33 \times 0,85) - \text{€}6.000,00 = \text{€}134.992,33$$

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 135.000,00

(euro centotrentacinquemila/00)

LOTTO 2 - ABITAZIONE

SITA IN LATIANO (BR), ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.147, PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità abitativa al piano terra sita in Latiano (BR), con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n.147. La stessa presenta superficie lorda complessiva pari a 73,17 mq e superficie utile complessiva di 57,73 mq, oltre alla superficie lorda di 4,31 mq relativa ad un pozzo di luce interno ad uso esclusivo; Al piano delle coperture sono presenti due vani a deposito, rispettivamente della superficie lorda pari a 6,82 mq ed 8,03 mq, quest'ultimo coperto con pannelli "onduline" in cemento - amianto. Il tutto per una superficie commerciale dell'immobile pari a 76,51 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'abitazione ex DPR 138/98 (*si vedano l'Allegato n.1b: LOTTO 2 Elaborati grafici – rif. Tav.4 e l'Allegato n.2b: LOTTO 2 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 41, particella 139, del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 59,00 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale Via Garibaldi n. 16, piano T, dati derivanti da Variazione del 29/05/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011, intestato a _____, nato a _____ il _____, cf _____, proprietà per 10/10 (*si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 2 Atti catastali*).

1.3 Coerenze

L'abitazione di cui al presente LOTTO 2 confina a nord con p.lla 137, ad ovest con p.lle 1247 e 140, a sud con p.lla 141 e ad est con Via Giuseppe Garibaldi da cui avviene l'accesso, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Come accertato in occasione dell'ultimo sopralluogo in data 02/07/2024, ed a tutt'oggi, l'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario avv. Vincenza CATAMERÒ.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ritenendo che l'aggiornamento dell'indagine ipocatastale ai fini della individuazione delle formalità pregiudizievoli³ gravanti sul presente LOTTO 2 dovrà essere effettuata dal professionista delegato alla vendita all'esito dell'aggiudicazione al fine del perfezionamento del decreto di trasferimento, si riporta di seguito l'esame della certificazione notarile presente agli atti della procedura alla data del 22/02/2017, relativa al deposito della prima relazione di perizia giudiziale:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** iscritta a Brindisi in data 29/05/2002 ai nn.8903/1035, per atto del Notaio CAFARO Bruno Romano del 28/05/2002, repertorio n.57401, a favore di Banco di Napoli, P. IVA 04485191219, con sede in Napoli, contro _____, nato a _____ il _____, cf _____ e _____, nato a _____ il _____, cf _____

Importo ipoteca: € 210.000,00;

Importo capitale: € 105.000,00;

Durata: 10 anni;

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 15/10/2014, repertorio n.4583/2014, depositato in Cancelleria in data 16/10/2014, trascritto a Brindisi in data 03/11/2014 ai nn.14547/11532, repertorio n.4583/2014, a favore di Italfondario SpA, P. IVA 00880671003, con sede in Roma, contro _____, nato a _____ il _____,

³ Di cui il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento derivante dalla vendita giudiziaria.

cf _____ e _____, nato a _____ il _____, cf _____

Il presente pignoramento è trascritto per il credito di € 63.195,42 oltre agli interessi e spese.

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al presente LOTTO 2 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- _____, nato a _____ il _____, cf _____, attuale proprietario, per l'intero, sin da ante ventennio, in virtù di atto di compravendita per notaio Aldo PREITE, stipulato il 26/12/1991, repertorio n.152, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Brindisi il 25/01/1992 ai n.2313 Reg. Generale e n.2195 Reg. Particolare, contro _____, nata a _____ il _____, cf _____.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie

In data 08/02/2016 lo scrivente ha depositato a mezzo pec all'UTC di Latiano (BR) apposita istanza per l'accesso agli atti amministrativi inerenti gl'immobili oggetto della presente relazione di perizia (si veda l'**Allegato n.4a: Richiesta di accesso agli atti presentata all'UTC di Latiano in data 08/02/2016**).

All'esito di tale indagine, con riferimento all'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2, è emerso quanto segue:

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n.21 rilasciato in data 03/01/1973**, con parere favorevole della Commissione edilizia in data 29/09/1972, a seguito di domanda presentata dalla sig.ra

nata a _____ il _____, cf _____ per modifiche interne al fabbricato di abitazione a piano terra in via Garibaldi 135⁴ (si veda l'[Allegato n.4b: LOTTO 2 Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano](#)).

Non si è riscontrata agli atti dello stesso Ufficio Tecnico né la richiesta né il rilascio di alcun certificato di agibilità inerente l'abitazione di cui al presente LOTTO 2.

6.2. Situazione urbanistica

- **PdF– Programma di Fabbricazione** vigente, l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2 ricade in "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona densa".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta sottozona, le NTA del PdF riporta quanto segue:

"ZONE DENSE

Per le zone dense sono possibili i seguenti casi di intervento:

sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme:

- a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità fondiaria di mc. 7,5 - 8,5 per mq., ivi compreso il volume del piano terra esistente;*
- b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti (con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano;*
- c) il rapporto altezza edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5;*
- d) omissis*
- e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art. 28 del Regolamento Edilizio;*
- f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m. 10,00;"*

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo tecnico espletato in data 16/02/2016, con l'elaborato grafico relativo al titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC di Latiano, ovvero il Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.21 del 03/01/1973, si evincono lievi difformità inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed altrettanti lievi variazioni inerenti le dimensioni dei locali deposito al piano copertura. In particolare, nell'ambito dell'originario vano d'ingresso è stato realizzato un tramezzo divisorio a costituire due vani distinti, mentre nella porzione retrostante, prospiciente l'ortale non risulta presente il muro di separazione previsto tra il vano pranzo e la camera adiacente, che ad oggi costituiscono un unico ambiente destinato a soggiorno/pranzo. Al piano

⁴ Attuale civico n.147 della Via Giuseppe Garibaldi

copertura risulta modificata la scala di collegamento, realizzata a mezzo di due rampe ad "L", che sbarcano in zona libera da vani. A riguardo il vano previsto quale torrino di sbarco della prevista scala ad una rampa rettilinea, attualmente risulta destinato a deposito (nel grafico di rilievo indicato come deposito 1); inoltre il vano deposito previsto in progetto (nel grafico di rilievo indicato come deposito 2), risulta realizzato più piccolo nelle dimensioni sia in pianta che in altezza. Infine si segnala la presenza di pannelli "onduline" in cemento amianto (rif. Allegato n.2b - foto 19.2), posti a copertura provvisoria del suddetto deposito 2, oltre che a copertura della porzione di lastrico solare che collega i due vani deposito; il tutto per una superficie complessiva delle suddette tettoie in cemento - amianto pari a circa 17,00 mq (si vedano l'[Allegato n.1b: LOTTO 2 Elaborati grafici – rif. Tav. 4 e l'Allegato n.4b: LOTTO 2 Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano](#)).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

In particolare le difformità innanzi citate risultano regolarizzabili per accertamento di conformità allo strumento urbanistico ex art.36, DPR 380/2001 e ss.mm.ii. I costi di regolarizzazione delle suddette difformità edilizie e catastali a parere dello scrivente ammontano a circa € 3.500,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali). Inoltre, si dovrà prevedere il costo inerente la rimozione e conferimento a discarica dei pannelli "onduline" in cemento - amianto, quantificabile a corpo in € 2.500,00 ed il successivo ripristino con pannelli di copertura in lamiera grecata per un importo pari a circa € 500,00. Il tutto per complessivi € 6.500,00 che saranno posti a carico dell'aggiudicatario, pertanto detto importo sarà opportunamente detratto dalla valutazione di stima dell'immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità innanzi indicate;
- Aggiornamento della planimetria agli atti del NCEU in conformità al reale stato dei luoghi;
- Conseguimento del certificato di agibilità, previa attestazione di conformità di tutte le componenti impiantistiche oltre che delle prestazioni energetiche dello stesso immobile (elaborazione APE);

b) Eventuale sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii.;

c) Rimozione e conferimento a discarica delle coperture in cemento - amianto presenti al piano copertura e successiva fornitura e posa in opera di pannelli di copertura in lamiera metallica.

Criticità: **bassa**.

7.2. Conformità catastale

La planimetria catastale attualmente presente agli atti del NCEU inerente l'abitazione di cui al presente LOTTO 2, risulta difforme rispetto al reale stato dei luoghi, sia per quanto attiene la diversa distribuzione degli ambienti interni, che per la presenza di un wc (non ubicato all'interno della attuale particella di proprietà), non riscontrato in sede di sopralluogo presso l'immobile, né presente negli elaborati grafici di cui al titolo autorizzativo della stessa unità abitativa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Al riguardo occorre procedere mediante propedeutica regolarizzazione amministrativa (come detto al precedente paragrafo 7.1.) e conseguente variazione planimetrica catastale, congruente al reale stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione: l'onere è stato compreso negli'importi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare di cui innanzi.

Criticità: **bassa**.

7.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

L'abitazione di cui al presente LOTTO 2 è ubicata nel Comune di Latiano (Br), avente popolazione residente di circa 14.867 abitanti, ubicato in posizione sud/ovest del territorio provinciale di Brindisi. In particolare esso confina con i Comuni di Brindisi, Francavilla Fontana, Mesagne, Oria, San Michele Salentino, San Vito dei Normanni. Il territorio di Latiano si estende prevalentemente in direzione nord / sud con una superficie totale di 83,67 km² ed abbraccia la Piana di Brindisi. La massima altezza che si registra nel territorio comunale è pari a 132,00 m slm; la casa comunale, invece, registra un'altitudine che si attesta sui 97,00 m slm.

Lo stesso immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è ubicato in zona semicentrale a nord dell'ambito urbano, con accesso dal civico 147 della Via Giuseppe Garibaldi (*si veda [l'Allegato n.1b: Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 e 2](#)*).

Il traffico nella zona è scorrevole. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti:

- aeroporto distante 27,00 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 140,00 Km circa (A14 - Taranto - Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 250,00 m circa	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto di Brindisi distante 26,00 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 3,50 Km circa (SS7 TA-BR)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità abitativa al piano terra di cui al presente LOTTO 2 presenta superficie lorda complessiva pari a 73,17 mq e superficie utile complessiva di 57,73 mq, oltre alla superficie lorda di 4,31 mq relativa ad un pozzo di luce interno ad uso esclusivo; Al piano delle coperture sono presenti due vani a deposito, rispettivamente della superficie lorda pari a 6,82 mq ed 8,03 mq, quest'ultimo coperto con pannelli "onduline" in cemento - amianto (*si vedano l'Allegato n.1b: LOTTO 2 Elaborati grafici - rif. Tav.4 e l'Allegato n.2b: LOTTO 2 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

Dal punto di vista della tecnologia costruttiva il fabbricato nel suo complesso è realizzato interamente mediante un sistema strutturale in muratura portante. Le strutture di orizzontamento sono costituite in parte da coperture voltate del tipo a

"stella" per i vani prospicienti il fronte strada, ed in parte da solaio piano in latero – cemento per i vani prospicienti l'ortale interno. Il paramento murario esterno del fabbricato, sulla facciata prospiciente la pubblica viabilità, da cui avviene l'accesso, è intonacato a civile e tinteggiato di colore bianco con una fascia basamentale dell'altezza di circa 60 cm dal piano di calpestio del marciapiede pubblico, tinteggiata di colore grigio chiaro, il tutto in carente stato di manutenzione. Il lastrico solare è pavimentato con lastre in pietra di Cursi.

L'abitazione è composta dai seguenti ambienti: ingresso della superficie utile pari a 5,79 mq e successivo "vano 1" della superficie utile pari a 9,45 mq; detti primi due vani originariamente costituivano un unico ambiente, infatti risultano coperti da un'unica volta in muratura del tipo a stella, avente altezza al piano d'imposta di 2,53 m ed altezza netta in chiave di 4,32 m; dal vano di ingresso, sulla parte a destra, si accede all'adiacente camera prospiciente la pubblica viabilità, della superficie utile pari a 15,11 mq, anch'essa coperta con volta in muratura del tipo a stella, avente altezza al piano d'imposta di 2,53 m ed altezza netta in chiave di 4,35 m. Nella parte retrostante dell'immobile, prospiciente l'ortale, è presente un vano soggiorno/pranzo della superficie utile pari a 18,85 mq con copertura a solaio piano dell'altezza netta pari a 3,11 m, da cui trova accesso il vano cucina, avente superficie utile pari a 4,84 mq con copertura a solaio piano dell'altezza netta pari a 3,14 m, ed il locale igienico della superficie utile pari a 3,69 mq, avente copertura a solaio piano dell'altezza netta interna di 3,12 m.

Le finiture interne all'abitazione sono le seguenti: la pavimentazione dell'ingresso, vano 1, soggiorno/pranzo e cucina è realizzata a mezzo di lastre rettangolari in travertino disposte sfalsate (formato 30 cm X 60 cm circa), è presente altresì sistema di battiscopa in analogo materiale; la camera prospiciente il fronte strada è pavimentata a mezzo di marmettoni di colore marrone, con sistema di battiscopa in marmo.

I paramenti murari di tutti gli ambienti, a meno del locale igienico, sono intonacati a civile e tinteggiati di colore giallo, mentre le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani e delle volte sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Il vano cucina presenta un rivestimento del paramento murario, fino ad un'altezza di circa 1,75 m circa dal piano di calpestio, realizzato a mezzo di piastrelle rettangolari in materiale ceramico (formato 10 cm X 25 cm) di colore beige con motivi floreali di colore rosso, disposte ortogonalmente. Il locale igienico è pavimentato con piastrelle rettangolari (formato 15 cm X 30 cm) in materiale ceramico di colore blu disposte sfalsate. Il rivestimento delle murature perimetrali, per un'altezza complessiva di circa 2,00 m dal piano di calpestio, è realizzato a

mezzo di piastrelle rettangolari in materiale ceramico (formato 10 cm X 25 cm) di colore beige con motivi floreali di colore rosso. In detto vano sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna, un bidet ed una vasca da bagno, tutti in vetrochina di colore blu esternamente e di colore bianco all'interno. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio.

Le porte interne all'abitazione sono del tipo ad un'anta in legno di colore beige, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in ottone. La porta di ingresso all'unità abitativa è del tipo a due ante con telaio in legno e pannello centrale in vetro. Essa è dotata internamente di ante in legno oscuranti ed è tinteggiata esternamente di colore marrone ed internamente di colore beige.

Le finestre e la porta finestra di accesso al pozzo di luce sono dotate di serramenti con telaio in legno di colore beige e pannelli in vetro semplice, con la presenza, sul fronte interno, di un'anta in legno oscurante dello stesso tipo della porta d'ingresso.

La sola finestra sul fronte prospiciente la via Garibaldi è dotata di tapparella avvolgibile in pvc di colore marrone, quale sistema di oscuramento.

Il pozzo di luce, avente accesso dal vano cucina, è pavimentato a mezzo di piastrelle in cemento. In detto vano è presente una scala in metallo per l'accesso al piano di copertura.

Il vano deposito 1 al piano copertura presenta superficie lorda di 6,82 mq e superficie utile di 4,84 mq, con altezza netta interna di 2,10 m. Lo stesso è dotato di un finestrino sprovvisto di serramento e presenta le seguenti finiture: pavimentazione in materiale ceramico, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'accesso è dotato di porta ad un'anta in ferro con sopra luce, tinteggiata di colore bordeaux. Al piano copertura è altresì presente un ulteriore vano deposito "deposito 2" della superficie lorda di 8,03 mq e superficie utile di 6,67 mq, con copertura realizzata a mezzo di pannelli "onduline" in cemento amianto, sostenuta da travi in legno semplicemente appoggiate.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'abitazione di cui al presente LOTTO 2, sono presenti:

- L'impianto elettrico in parte fuori traccia con interruttori e prese con placchette in materiale metallico, non a norma;
- L'impianto idrico e fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

Si è riscontrata la presenza di una caldaia a metano di cui non si è potuto accertare il funzionamento, considerato che la stessa è in disuso da diversi anni e che allo stato l'immobile non risulta allacciato alla rete del gas metano.

L'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento. È presente unicamente un camino a legna nell'ambito del soggiorno/pranzo.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità abitativa nel suo complesso si trova in carente stato di conservazione, anche in considerazione dello stato di inutilizzo ed abbandono in cui trovasi da diversi anni. Inoltre, si sono riscontrati quadri umidi nella parte basamentale dei paramenti murari dovuti a fenomeni di risalita capillare dal terreno sottostante.

8.3 Consistenza

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza [mq]	Coefficiente	Commerciale [mq]
Unità abitativa piano terra	73,17	100%	73,17
Pozzo di luce	4,31	10%	0,43
Deposito 1 al piano copertura	6,82	25%	1,71
Deposito 2 al piano copertura	8,03	15%	1,20
Totale:	92,33		76,51

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Considerato che anche in questo caso l'immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni per i quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**. Tanto premesso, per quanto attiene le considerazioni inerenti la metodologia estimativa adottata per la **determinazione del più probabile valore di stima** del presente LOTTO 2, si rimanda integralmente a quanto detto innanzi nel paragrafo 9.1 relativo alla valutazione di stima del LOTTO 1.

9.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** trattasi di unità abitativa al piano terra sita in zona semicentrale a nord del centro urbano di Latiano con accesso dal civico 147 della pubblica Via Giuseppe Garibaldi;
- **Tipizzazione urbanistica:** "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI

RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona densa", ai sensi del vigente PdF del Comune di Latiano (BR);

- **Vetustà:** L'unità abitativa oggetto di stima risulta realizzata in data antecedente al 30/01/1940, data di presentazione della planimetria catastale a tutt'oggi agli atti del NCEU; lo stesso immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nell'anno 1973;
- **Stato di conservazione generale:** carente;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in carente stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idrico – fognante non a norma;
- **Allacci ai pubblici servizi:** l'alloggio risulta allacciato all'impianto idrico e fognante;
- **Barriere architettoniche:** assenti in quanto l'abitazione è ubicata al piano terra.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nota: Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che l'immobile possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso residenziale.

Premesso quanto innanzi, considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del

Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Nel caso di specie, la tipologia edilizia OMI censita per la zona di interesse più prossima a quella oggetto di stima è risultata essere "Abitazioni di tipo economico". In particolare, è emerso che nella zona di riferimento per la tipologia di ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, unica censita, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad € 550,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 730,00 per metro quadrato di superficie lorda (*si veda l'Allegato n.5b: Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Latiano, Destinazione: Residenziale, Anno 2024, Semestre 1*).

Al fine di verificare l'attendibilità dei predetti dati economici desunti dall'OMI, lo scrivente ha orientato la propria indagine attraverso interviste svolte ai vari operatori immobiliari dei luoghi. Da tale indagine è emerso che il **valore ordinario unitario** di mercato più rispondente alla specifica tipologia dell'immobile oggetto di valutazione nella zona di che trattasi risulta **pari ad €/mq 750,00**, che si ritiene congruo adottare ai fini dei successivi calcoli per la determinazione del valore di stima del fabbricato.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente valutazione di stima, ed in particolare in considerazione del carente stato di conservazione dell'immobile, in disuso da diversi anni, a parere dello scrivente si può decrementare del 15% detto valore ordinario unitario (€/mq 750,00), ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 637,50**.

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 637,50, e la superficie totale commerciale di 76,51 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = €/mq 637,50 \times mq 76,51 = € 48.775,13$$

Al valore di stima del fabbricato innanzi determinato occorre aggiungere il valore del lastrico solare che, come detto innanzi, risulta essere sopraelevabile in virtù del vigente strumento urbanistico.

A tal proposito, considerata la carenza in zona di uno specifico mercato di compravendita dei lastrici solari edificabili, lo scrivente ritiene utile applicare il metodo di stima semi-analitico del più probabile valore complementare. In particolare tale metodo conduce al valore venale del lastrico edificabile detraendo dal

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

più probabile valore di mercato dell'ipotetica unità immobiliare edificabile sullo stesso, il più probabile valore di costo dello stesso immobile a farsi.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore di mercato dell'eventuale piano in sopraelevazione, considerato che il lastrico solare oggetto di stima risulterebbe interamente sopraelevabile per un ulteriore livello di piano, lo scrivente ritiene congruo applicare all'intera superficie edificabile in sopraelevazione, equivalente alla superficie lorda dell'immobile al piano terra (73,12 mq), il valore unitario pari ad €/mq 1.200,00, desunto dall'indagine di mercato in loco e relativo alle nuove costruzioni, ottenendo quindi:

$$V_{\text{unit. in sopraelevazione}} = \text{€/mq} 1.200,00 \times 73,12 \text{mq} = \text{€} 87.744,00$$

In relazione alla determinazione del costo di costruzione dell'ipotetica unità immobiliare in sopraelevazione, lo scrivente si è avvalso di quanto definito nella deliberazione della giunta regionale n.1941 del 21/12/2023, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Puglia n.15 del 19/02/2024 - "Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e parziale modifica della Deliberazione del Consiglio regionale n. 76 del 02 maggio 1996."

A tal riguardo nell'Allegato A della predetta delibera - "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA E AGEVOLATA" si esplicita il costo base di realizzazione incrementato della nuova costruzione (C.B.i.N.) pari ad €/mq 1.067,81, anche in relazione al raggiungimento dei livelli di qualità energetica e di sostenibilità previsti dalle vigenti norme.

Pertanto dal prodotto del predetto valore di costo unitario pari ad €/mq 1.067,81 per la relativa superficie sopraelevabile pari a 73,12 mq, si ottiene il seguente valore di costo di costruzione:

$$\text{Valore di costo di costruzione} = \text{€/mq} 1.067,81 \times 73,12 \text{mq} = \text{€} 78.078,27$$

La differenza tra i due valori calcolati innanzi, rappresenta il più probabile **valore di stima del lastrico solare** avente capacità edificatoria, che risulta pari a:

$$V_{\text{lastrico solare sopraelevabile}} = \text{€} 87.744,00 - \text{€} 78.078,27 = \text{€} 9.665,73$$

Pertanto, il **valore venale di stima dell'intero LOTTO 2**, ottenuto dalla somma dei valori di stima inerenti il fabbricato esistente ed il lastrico solare sopraelevabile, risulterà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€} 48.775,13 + \text{€} 9.665,73 = \text{€} 58.440,86$$

Premesso quanto innanzi, per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 2, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento⁵ forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo pari ad € 6.500,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, compresa la rimozione e conferimento a discarica dei pannelli "onduline" in cemento - amianto al piano delle coperture e per il conseguimento del certificato di agibilità, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria del presente LOTTO 2 risulterà quindi pari a:

PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON DEPOSITI AL PIANO DI COPERTURA, SITA IN LATIANO ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.147, CENSITA IN NCEU AL FOGLIO 41, P.LLA 139, CAT. A/4, CLASSE 2, CONS. 4 VANI, RENDITA € 140,48, CON LASTRICO SOLARE SOPRAELEVABILE.
$V = (\text{€}58.440,86 \times 0,85) - \text{€}6.500,00 = \text{€}43.174,73$
Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 43.000,00 (euro quarantatremila/00)

⁵ Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO 3 - ABITAZIONE

SITA IN LATIANO (BR), ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.145, PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità abitativa al piano terra sita in Latiano (BR), con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n.145. La stessa presenta superficie lorda complessiva pari a 63,28 mq e superficie utile complessiva di 49,33 mq, oltre alla superficie lorda di 9,71 mq relativa ad una veranda prospiciente il pozzo di luce interno, quest'ultimo avente superficie lorda di 6,37 mq; dal pozzo di luce trova accesso il vano cucina 2 della superficie lorda di 8,30 mq. Soprastanti la predetta cucina 2 ed il vano wc, sono presenti due piccoli vani deposito al piano ammezzato, della superficie lorda complessiva pari a 13,35 mq, raggiungibili a mezzo di scala removibile. Il tutto per una superficie commerciale dell'immobile pari a 72,32 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'abitazione ex DPR 138/98 (*si vedano l'Allegato n.1c: LOTTO 3 Elaborati grafici – rif. Tav.5 e l'Allegato n.2c: LOTTO 3 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 41, particella 141, sub.1 graffato con particella 144 sub.1 del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81,00 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale Via Garibaldi n.133, piano T, dati derivanti da Variazione del 29/05/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011, intestato a _____, nato a _____ il _____, cf _____ proprietà (*si veda l'Allegato n.3d: LOTTO 3 Atti catastali*).

1.3 Coerenze

L'abitazione di cui al presente LOTTO 3 confina a nord con p.lla 139, ad ovest con p.lle 140 e 142, a sud con p.lla 144 e ad est con Via Giuseppe Garibaldi da cui avviene l'accesso, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Come accertato in occasione dell'ultimo sopralluogo, espletato in data 02/07/2024, ed a tutt'oggi, l'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario avv. Vincenza CATAMERÒ.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ritenendo che l'aggiornamento dell'indagine ipocatastale ai fini della individuazione delle formalità pregiudizievoli⁶ gravanti sul presente LOTTO 3 dovrà essere effettuata dal professionista delegato alla vendita all'esito dell'aggiudicazione al fine del perfezionamento del decreto di trasferimento, si riporta di seguito l'esame della certificazione notarile presente agli atti della procedura alla data del 22/02/2017, relativa al deposito della prima relazione di perizia giudiziale:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** iscritta a Brindisi in data 29/05/2002 ai nn.8903/1035, per atto del Notaio CAFARO Bruno Romano del 28/05/2002, repertorio n.57401, a favore di Banco di Napoli, P. IVA 04485191219, con sede in Napoli, contro _____, nato a _____ il _____, cf _____ e _____, nato a _____ il _____, cf _____

Importo ipoteca: € 210.000,00;

Importo capitale: € 105.000,00;

Durata: 10 anni;

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 15/10/2014, repertorio n.4583/2014, depositato in Cancelleria in data 16/10/2014, trascritto a Brindisi in data 03/11/2014 ai nn.14547/11532, repertorio n.4583/2014, a favore di Italfondario SpA, P. IVA 00880671003, con sede in Roma, contro _____, nato a _____ il _____, _____

⁶ Di cui il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento derivante dalla vendita giudiziaria.

cf e , nato a il , cf

Il presente pignoramento è trascritto per il credito di € 63.195,42 oltre agli interessi e spese.

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al presente LOTTO 3 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere ad esclusione di quanto attiene alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC, trattandosi di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- , nato a il , cf
, attuale proprietario per l'intero sin da ante ventennio, in virtù di atto di compravendita per notaio Aldo PREITE, stipulato il 04/05/1992, repertorio n.554, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Brindisi il 03/06/1992 al n.9557 Reg. Generale ed al n.8383 Reg. Particolare, contro , nato a il , cf per la quota di usufrutto pari a ½ e contro nato a il , cf in regime di comunione dei beni per l'intera proprietà gravata dal succitato diritto di usufrutto.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie

In data 08/02/2016 lo scrivente ha depositato a mezzo pec all'UTC di Latiano (BR) apposita istanza per l'accesso agli atti amministrativi inerenti gl'immobili oggetto della presente relazione di perizia (*si veda [l'Allegato n.4a: Richiesta di accesso agli atti presentata all'UTC di Latiano in data 08/02/2016](#)*).

All'esito di tale indagine, presso l'UTC di Latiano, non si è riscontrata alcuna pratica edilizia inerente l'immobile al piano terra di che trattasi. È presente tuttavia il rilascio di nulla osta per la realizzazione del piano primo in sopraelevazione al suddetto immobile, e precisamente:

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.89/68 rilasciato in data 10/05/1968**, con parere favorevole della Commissione edilizia in data 26/04/1968, a seguito di domanda presentata sig.

nato a _____ il _____, cf _____ per ampliamento al primo piano della casa di abitazione sita in via Garibaldi n.18 (*si veda l'Allegato n.4c: LOTTI 3 e 4 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano*). Negli elaborati grafici del suddetto nulla osta è presente la pianta del piano terra esistente che ne conferma la legittimità urbanistica da parte dell'ufficio. Tanto premesso, considerata la tecnologia costruttiva in muratura con coperture di tipo voltato a stella, tipica dell'epoca ottocentesca e/o inizi novecento, si ritiene congruente presumibile che il suddetto sia stato realizzato in epoca antecedente alla data di entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150 del 1942, e che pertanto sia da ritenersi regolare dal punto di vista amministrativo.

Non si è riscontrata agli atti dello stesso Ufficio Tecnico né la richiesta né il rilascio di alcun certificato di agibilità inerente l'abitazione di cui al presente LOTTO 3.

6.2. Situazione urbanistica

- **PdF– Programma di Fabbricazione** vigente, il fabbricato a cui appartiene l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 3 ricade in "**ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona densa**".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta sottozona, le NTA del PdF riporta quanto segue:

"ZONE DENSE"

Per le zone dense sono possibili i seguenti casi di intervento:

sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme:

- a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità fondiaria di mc. 7,5 - 8,5 per mq., ivi compreso il volume del piano terra esistente;*
- b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti (con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano;*
- c) il rapporto altezza edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5;*
- d) omissis*
- e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art. 28 del Regolamento Edilizio;*
- f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m. 10,00;"*

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità edilizia

Dal confronto tra la realtà dello stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo tecnico espletato in data 16/02/2016, con la planimetria della stessa uiu presente negli elaborati grafici della richiesta di Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.89 del 10/05/1968, si evince la sostanziale conformità dell'unità abitativa, a meno della diversa ubicazione del vano porta di accesso al locale igienico, dall'interno del vano cucina e non dalla veranda come previsto in progetto, e della realizzazione di un vano finestra al posto dell'originario vano porta. Inoltre si sono riscontrati due vani deposito ammezzati, realizzati nell'ambito della maggiore altezza originaria del locale igienico e del vano cucina 2 (si vedano l'**Allegato n.1c: LOTTO 3 Elaborati grafici** – rif. Tav. 5 e l'**Allegato n.4c: LOTTI 3 - 4 Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano**).

Infine, occorre segnalare che al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di una porta di collegamento con il vano scala adiacente che conduce all'abitazione soprastante, sempre di proprietà dello stesso debitore, costituente il LOTTO 4 della presente relazione peritale. Tale porta risulta chiusa e non utilizzata a separazione delle due unità immobiliari. Al riguardo, l'onere relativo alla realizzazione del muro di chiusura del suddetto vano porta risulterà a carico dell'aggiudicatario del primo tra i due lotti di vendita 3 o 4 nell'ambito dell'eventuale vendita giudiziaria.

L'immobile risulta **sostanzialmente conforme e regolarizzabile**.

In particolare, a parere dello scrivente, le lievissime difformità riscontrate risultano regolarizzabili per accertamento di conformità ex art.36, DPR 380/2001 e ssmmii.

I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate si stimano pari a circa € 2.000,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), saranno posti a carico dell'aggiudicatario, pertanto detto importo sarà opportunamente detratto dalla valutazione di stima dell'immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità inerenti la diversa distribuzione interna;
- Aggiornamento degli atti in NCEU;
- Conseguimento del certificato di agibilità, previa attestazione di conformità di tutte le componenti impiantistiche oltre che delle prestazioni energetiche dello stesso immobile (elaborazione APE);

c) Eventuale sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii..

d) Chiusura del vano porta di collegamento con la soprastante abitazione al piano primo.

Criticità: **bassa**.

7.2. Conformità catastale

La planimetria catastale attualmente presente agli atti del catasto fabbricati presenta le medesime lievissime difformità già descritte al paragrafo precedente.

L'immobile risulta **sostanzialmente conforme ed eventualmente regolarizzabile**. I costi di regolarizzazione catastale sono comunque compresi nell'importo necessari per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare di cui innanzi.

Criticità: **bassa**.

7.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

L'abitazione di cui al presente LOTTO 3 è ubicata nel Comune di Latiano (Br), avente popolazione residente di circa 14.867 abitanti, ubicato in posizione sud/ovest del territorio provinciale di Brindisi. In particolare esso confina con i Comuni di Brindisi, Francavilla Fontana, Mesagne, Oria, San Michele Salentino, San Vito dei Normanni. Il territorio di Latiano si estende prevalentemente in direzione nord / sud con una superficie totale di 83,67 km² ed abbraccia la Piana di Brindisi. La massima altezza che si registra nel territorio comunale è pari a 132,00 m slm; la casa comunale, invece, registra un'altitudine che si attesta sui 97,00 m slm.

La stessa abitazione si sviluppa interamente al piano terra ed è ubicata in zona semicentrale a nord dell'ambito urbano, con accesso dal civico 145 della Via Giuseppe Garibaldi (*si veda l'Allegato n.1c: Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 e 2*).

Il traffico nella zona è scorrevole. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti:

- aeroporto distante 27,00 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 140,00 Km circa (A14 - Taranto - Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 250,00 m circa	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto di Brindisi distante 26,00 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 3,50 Km circa (SS7 TA-BR)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

Il fabbricato a cui appartiene l'abitazione al piano terra di cui al presente LOTTO 3, è costituito da due piani fuori terra destinati a civili abitazioni. Dal punto di vista della tecnologia costruttiva lo stesso è realizzato interamente mediante un sistema strutturale in muratura portante. Le strutture di orizzontamento sono costituite in gran parte da coperture voltate del tipo a "stella", mentre nella parte retrostante, prospiciente il pozzo di luce, le strutture di orizzontamento inerenti i locali accessori sono costituite da solaio piano in latero – cemento. Il paramento murario esterno del fabbricato, sulla facciata prospiciente la pubblica viabilità, da cui avviene l'accesso, è intonacato a civile e tinteggiato di colore giallo con una fascia basamentale dell'altezza di circa 80 cm dal piano di calpestio del marciapiede pubblico, rivestita in materiale calcareo.

L'abitazione di che trattasi presenta superficie lorda complessiva pari a 63,28 mq e superficie utile complessiva di 49,33 mq, oltre alla superficie lorda di 9,71 mq relativa ad una veranda prospiciente il pozzo di luce interno, quest'ultimo avente superficie lorda di 6,37 mq; dal pozzo di luce trova accesso il vano cucina 2 della superficie lorda di 8,30 mq. Soprastanti la predetta cucina 2 ed il vano wc, sono presenti due piccoli vani deposito al piano ammezzato, della superficie lorda complessiva pari a 13,35 mq, raggiungibili a mezzo di scala removibile (*si vedano l'Allegato n.1c: LOTTO 3 Elaborati grafici - rif. Tav.5 e l'Allegato n.2c: LOTTO 3 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

L'abitazione è composta dai seguenti ambienti: ingresso/soggiorno della superficie utile pari a 24,55 mq, con copertura voltata a stella avente altezza al piano d'imposta pari a 2,06 m ed altezza in chiave di 4,34 m, camera da letto della superficie utile pari a 11,48 mq, con copertura voltata a stella avente altezza al piano d'imposta pari a 2,30 m ed altezza in chiave di 4,40 m, cucina della superficie utile pari a 9,99 mq, con copertura voltata a stella avente altezza al piano d'imposta pari a 2,30 m ed altezza in chiave di 4,37 m, locale igienico della superficie utile pari a 3,30 mq, con solaio piano dell'altezza netta interna pari a 2,52 m. Dal vano cucina si accede ad una veranda coperta della superficie utile di 9,16 mq ed altezza pari a 4,41 m; attraverso la suddetta veranda con l'utilizzo di scala amovibile è possibile accedere ad un vano "deposito 1" ammezzato, ubicato in posizione soprastante il locale igienico ed avente superficie utile di 4,44 m ed altezza netta di 1,00 m. È altresì presente un pozzo luce della superficie utile di 4,96 mq da cui trova accesso un vano "cucina 2" avente superficie utile pari a 5,52 mq, con copertura del tipo voltato a stella avente altezza al piano d'imposta di 0,95 m ed altezza in chiave di 2,30 m. In posizione soprastante il suddetto vano cucina 2, con accesso dal pozzo di luce a mezzo di scala di tipo amovibile, è presente un deposito 2 ammezzato della superficie utile pari a 6,18 mq, con solaio piano di altezza netta interna pari a 1,80 m.

Le finiture interne all'abitazione sono le seguenti: la pavimentazione è realizzata in marmette di cemento di graniglia (formato 20 cm X 20 cm) disposte ortogonalmente, sprovvista di battiscopa. I paramenti murari e le superfici d'intradosso delle coperture voltate e dei solai piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

Il locale igienico è pavimentato con piastrelle quadrate (formato 30 cm X 30 cm) in materiale ceramico di colore beige con decorazioni floreali, disposte ortogonalmente. Il rivestimento delle murature perimetrali, per un'altezza complessiva di circa 2,20 dal piano di calpestio, è realizzato a mezzo di piastrelle quadrate (formato 25 cm X

25 cm) in materiale ceramico analoghe a quelle utilizzate per la pavimentazione. In detto vano sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna ed una vasca da bagno, tutti in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio. Il vano cucina presenta un rivestimento delle pareti perimetrali fino all'altezza di circa 2,40 m, realizzato a mezzo di piastrelle quadrate (formato 20 cm x 20 cm) in materiale ceramico di colore verde chiaro con decori di colore bianco, disposte ortogonalmente.

La veranda ed il pozzo di luce sono pavimentati in battuto di cemento; i soli paramenti murari della veranda sono rivestiti per l'altezza di circa 1,50 m dal piano di calpestio, a mezzo di piastrelle quadrate (formato 15 cm X 15 cm) in materiale ceramico di colore bianco con decorazioni, disposte ortogonalmente.

Il vano cucina 2 presenta un rivestimento dei paramenti murari fino ad un'altezza di circa 1,80 m dal piano di calpestio, realizzato a mezzo di piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm X 20 cm) di colore bianco con decorazioni, disposte ortogonalmente. In detto vano è presente un camino a legna.

Le porte interne all'abitazione sono del tipo ad un'anta in legno di colore bianco, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in ottone. La porta di ingresso all'unità abitativa è del tipo a due ante con telaio in legno e pannello centrale in vetro semplice. La suddetta porta oltre la finestra della camera da letto sono dotate internamente di ante in legno oscuranti tinteggiate di colore beige.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'abitazione di cui al presente LOTTO 3, sono presenti:

- L'impianto elettrico non a norma, in parte fuori traccia con interruttori e prese con placchette in materiale metallico;
- L'impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;

L'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità abitativa nel suo complesso si trova in carente stato di conservazione, anche in considerazione dello stato di abbandono ed inutilizzo in cui trovasi da diversi anni. Si sono riscontrati altresì quadri umidi diffusi nella parte basamentale dei paramenti murari, dovuti a fenomeni di risalita capillare dal terreno sottostante.

8.3 Consistenza

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza [mq]	Coefficiente	Commerciale [mq]
Unità abitativa piano terra	63,28	100%	63,28
Vano cucina 2 con accesso dal pozzo di luce	8,30	50%	4,15
Depositi (piano ammezzato)	13,35	10%	1,34
Veranda	9,71	30%	2,91
Pozzo di luce	6,37	10%	0,64
Totale:	101,01		72,32

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Considerato che anche in questo caso l'immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni per i quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**. Tanto premesso, per quanto attiene le considerazioni inerenti la metodologia estimativa adottata per la **determinazione del più probabile valore di stima** del presente LOTTO 3, si rimanda integralmente a quanto detto innanzi nel paragrafo 9.1 relativo alla valutazione di stima del LOTTO 1.

9.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** trattasi di unità abitativa sita al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra ad uso residenziale, ubicato in zona semicentrale a nord del centro urbano di Latiano con accesso autonomo dal civico 145 della pubblica Via Giuseppe Garibaldi;
- **Tipizzazione urbanistica:** "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona densa", ai sensi del vigente Pdf del Comune di Latiano (BR);
- **Vetustà:** l'unità abitativa al piano terra di cui al presente lotto 3, considerata la tecnologia costruttiva interamente in muratura con coperture di tipo voltato a stella, risulta presumibilmente realizzata in epoca antecedente al 1942;
- **Stato di conservazione generale:** carente;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in carente stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico - fognante non a norma ed in stato di fatiscenza;
- **Allacci ai pubblici servizi:** l'alloggio risulta allacciato alla rete idrico - fognante;
- **Barriere architettoniche:** non presenti in quanto l'abitazione è ubicata al piano

terra.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nota: Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che l'immobile possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso residenziale.

Premesso quanto innanzi, considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Nel caso di specie, la tipologia edilizia OMI censita per la zona di interesse più prossima a quella oggetto di stima è risultata essere "Abitazioni di tipo economico". In particolare, è emerso che nella zona di riferimento per la tipologia di ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, unica censita, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad € 550,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 730,00 per metro quadrato di superficie lorda (*si veda [l'Allegato n.5b: Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Latiano, Destinazione: Residenziale, Anno 2024, Semestre 1](#)*).

Al fine di verificare l'attendibilità dei predetti dati economici desunti dall'OMI, lo

scrivente ha orientato la propria indagine attraverso interviste svolte ai vari operatori immobiliari dei luoghi. Da tale indagine è emerso che il **valore ordinario unitario** di mercato più rispondente alla specifica tipologia dell'immobile oggetto di valutazione nella zona di che trattasi risulta **pari ad €/mq 750,00**, che si ritiene congruo adottare ai fini dei successivi calcoli per la determinazione del valore di stima del fabbricato.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente valutazione di stima, ed in particolare in considerazione del carente stato di conservazione dell'immobile, in disuso da diversi anni, a parere dello scrivente si può decrementare del 20% detto valore ordinario unitario (€/mq 750,00), ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 600,00**.

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità abitativa di cui al presente LOTTO 3, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 600,00, e la superficie totale commerciale di 72,32 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 72,32 = \text{€ } 43.392,00$$

Premesso quanto innanzi, per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 3, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento⁷ forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo pari ad € 2.000,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate e per il conseguimento del certificato di agibilità, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

⁷ Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria del presente LOTTO 3 risulterà quindi pari a:

PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA SITA IN LATIANO ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.145, CENSITA IN NCEU AL FOGLIO 41, P.LLA 141, SUB.1, GRAFFATA ALLA P.LLA 144, SUB.1, CAT. A/4, CLASSE 2, CONS. 4,5 VANI, RENDITA € 158,04.

$$V = (\text{€}43.392,00 \times 0,85) - \text{€}2.000,00 = \text{€}34.883,20$$

Che si ritiene di poter arrotondare a

$$V = \text{€ } 35.000,00$$

(euro trentacinquemila/00)

LOTTO 4 - ABITAZIONE

SITA IN LATIANO (BR), ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.143, PIANO PRIMO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità abitativa al piano primo sita in Latiano (BR), con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n.143. La stessa presenta superficie lorda complessiva pari a 74,75 mq, oltre al vano scala di accesso autonomo della superficie lorda di 9,01 mq, alla superficie lorda di 11,09 mq relativa ad un terrazzo a livello ed alla superficie lorda di 4,16 mq relativa ad un balcone prospiciente la pubblica Via Garibaldi. L'abitazione è dotata altresì di vano scala della superficie lorda di 9,01 mq di uso esclusivo per l'accesso al piano di copertura del fabbricato. Il tutto per una superficie commerciale dell'immobile pari a 86,14 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'abitazione ex DPR 138/98 (*si vedano l'Allegato n.1d: LOTTO 4 Elaborati grafici – rif. Tav.6 e l'Allegato n.2d: LOTTO 4 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 41, particella 141, sub.2 del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 82,00 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale Via Garibaldi n.131, piano 1, dati derivanti da Variazione del 29/05/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011, intestato a _____, nato a _____ il _____, cf _____, proprietà (*si veda l'Allegato n.3e: LOTTO 4 Atti catastali*).

1.3 Coerenze

L'abitazione di cui al presente LOTTO 4 confina a nord con p.lla 139, ad ovest con p.lle 140 e 142, a sud con p.lla 144 e ad est con Via Giuseppe Garibaldi da cui avviene l'accesso, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Come accertato in occasione dell'ultimo sopralluogo in data 02/07/2024, ed a tutt'oggi, l'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario avv. Vincenza CATAMERÒ.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ritenendo che l'aggiornamento dell'indagine ipocatastale ai fini della individuazione delle formalità pregiudizievoli⁸ gravanti sul presente LOTTO 4 dovrà essere effettuata dal professionista delegato alla vendita all'esito dell'aggiudicazione al fine del perfezionamento del decreto di trasferimento, si riporta di seguito l'esame della certificazione notarile presente agli atti della procedura alla data del 22/02/2017, relativa al deposito della prima relazione di perizia giudiziale:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** iscritta a Brindisi in data 29/05/2002 ai nn.8903/1035, per atto del Notaio CAFARO Bruno Romano del 28/05/2002, repertorio n.57401, a favore di Banco di Napoli, P. IVA 04485191219, con sede in Napoli, contro _____, nato a _____ il _____, cf _____ e _____, nato a _____ il _____, cf _____.

Importo ipoteca: € 210.000,00;

Importo capitale: € 105.000,00;

Durata: 10 anni;

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 15/10/2014, repertorio n.4583/2014, depositato in Cancelleria in data 16/10/2014, trascritto a Brindisi in data 03/11/2014 ai nn.14547/11532, repertorio n.4583/2014, a favore di Italfondario SpA, P. IVA 00880671003, con sede in Roma, contro _____, nato a _____ il _____,

⁸ Di cui il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento derivante dalla vendita giudiziaria.

cf e , nato a il , cf

Il presente pignoramento è trascritto per il credito di € 63.195,42 oltre agli interessi e spese.

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al presente LOTTO 4 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere ad esclusione di quanto attiene alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC, trattandosi di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- , nato a il , cf
, attuale pieno proprietario sin da ante ventennio, in virtù di atto di compravendita per notaio Aldo PREITE, stipulato il 04/05/1992, repertorio n.554, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Brindisi il 03/06/1992 al n.9557 Reg. Generale ed al n.8383 Reg. Particolare, contro , nato a il , cf per la quota di usufrutto pari a ½ e contro nato a il , cf in regime di comunione dei beni per l'intera proprietà gravata dal succitato diritto di usufrutto.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie

In data 08/02/2016 lo scrivente ha depositato a mezzo pec all'UTC di Latiano (BR) apposita istanza per l'accesso agli atti amministrativi inerenti gl'immobili oggetto della presente relazione di perizia (*si veda l'Allegato n.4a: Richiesta di accesso agli atti presentata all'UTC di Latiano in data 08/02/2016*).

All'esito di tale indagine, con riferimento all'unità abitativa di cui al presente LOTTO 4, è emerso quanto segue:

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.89/68 rilasciato in data 10/05/1968**, con parere favorevole della Commissione edilizia in data 26/04/1968, a seguito di domanda presentata sig.

nato a _____ il _____, cf _____ per ampliamento al primo piano della casa di abitazione sita in via Garibaldi n.18 (*si veda l'[Allegato n.4c: LOTTI 3 e 4 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano](#)*).

Non si è riscontrata agli atti dello stesso Ufficio Tecnico né la richiesta né il rilascio di alcun certificato di agibilità inerente l'abitazione di cui al presente LOTTO 4.

6.2. Situazione urbanistica:

- **PdF– Programma di Fabbricazione** vigente, il fabbricato a cui appartiene l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 4 ricade in "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona densa".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta sottozona, le NTA del PdF riporta quanto segue:

"ZONE DENSE

Per le zone dense sono possibili i seguenti casi di intervento:

sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme:

- a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità fondiaria di mc. 7,5 - 8,5 per mq., ivi compreso il volume del piano terra esistente;*
- b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti (con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano;*
- c) il rapporto altezza edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5;*
- d) omissis*
- e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art. 28 del Regolamento Edilizio;*
- f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m. 10,00;"*

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo tecnico espletato in data 16/02/2016, con l'elaborato grafico relativo al titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC di Latiano, ovvero il Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 89 del 10/05/1968, si evincono alcune difformità:

- Ampliamento dell'unità abitativa per una superficie utile pari a circa 9,17 mq, con conseguente aumento della volumetria rispetto a quella assentita, realizzato attraverso la chiusura della veranda scoperta posta sul retro dell'immobile. In

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

particolare, una parte della suddetta veranda risulta accorpata all'adiacente locale igienico; la restante parte è stata chiusa a costituire un ulteriore vano, definito "vano 4";

- Presenza di un terrazzo a livello di pertinenza esclusiva dell'abitazione, avente accesso dal suddetto vano 4, non riportato nell'elaborato grafico di cui al titolo autorizzativo, quale copertura della vano "cucina 2" dell'abitazione sottostante.

(si vedano [l'Allegato n.1d: LOTTO 4 Elaborati grafici – rif. Tav. 6 e l'Allegato n.4c: LOTTO 4 Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano](#)).

Infine, occorre segnalare che al momento del sopralluogo si è riscontrata, sul pianerottolo di partenza del vano scala la presenza di una porta di collegamento con l'abitazione sottostante, sempre di proprietà dello stesso debitore, costituente il LOTTO 3 della presente relazione peritale. Tale porta risulta chiusa e non utilizzata a separazione delle due unità immobiliari. Al riguardo, l'onere relativo alla realizzazione del muro di chiusura del suddetto vano porta risulterà a carico dell'aggiudicatario del primo tra i due lotti di vendita 3 o 4 nell'ambito dell'eventuale vendita giudiziaria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

In particolare, a parere dello scrivente, considerando le prescrizioni del PdF vigente che per la zona d'interesse, ovvero "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona densa", prevede un Iff pari a 7,5 - 8,5 mc/mq, a parere dello scrivente il piccolo ampliamento dell'unità abitativa al piano primo, realizzato attraverso la chiusura dell'originaria veranda per una superficie utile di circa 9,17 mq ed un'altezza netta interna di 2,48 mq, risulta regolarizzabile per accertamento di conformità allo strumento urbanistico ex art.36, DPR 380/2001 e ssmmii, salvo diversa disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tanto in considerazione del fatto che la volumetria totale edificata, tra piano terra e piano primo del fabbricato risulta inferiore a quella massima realizzabile in virtù della NTA del vigente strumento urbanistico. Peraltro la parte realizzata in ampliamento, da destinare a vani di servizio, presenta altezza netta interna inferiore rispetto ai due vani principali (vano 1 e 2) dello stesso alloggio, ubicati in aderenza. Questa differente altezza dei vani ha consentito l'apertura di finestre di areazione nella parte superiore dei paramenti murari di ciascuno degli suddetti vani 1 e 2, per l'areazione ed illuminazione naturale degli stessi ambienti, che risultano così agibili per la destinazione d'uso abitabile.

I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate a parere dello scrivente ammontano a circa € 6.500,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), che saranno opportunamente detratti dalla successiva valutazione dello stesso immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità innanzi indicate;
- Conseguimento del certificato di agibilità, previa attestazione di conformità di tutte le componenti impiantistiche oltre che delle prestazioni energetiche dello stesso immobile (elaborazione APE);

c) Eventuale sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii..

d) Chiusura del vano porta di collegamento con la sottostante abitazione al piano terra.

Criticità: **bassa**.

7.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità.

7.3. Conformità urbanistica:

Nessuna difformità.

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

L'abitazione di cui al presente LOTTO 4 è ubicata nel Comune di Latiano (Br), avente popolazione residente di circa 14.867 abitanti, ubicato in posizione sud/ovest del territorio provinciale di Brindisi. In particolare esso confina con i Comuni di Brindisi, Francavilla Fontana, Mesagne, Oria, San Michele Salentino, San Vito dei Normanni. Il territorio di Latiano si estende prevalentemente in direzione nord / sud con una superficie totale di 83,67 km² ed abbraccia la Piana di Brindisi. La massima altezza che si registra nel territorio comunale è pari a 132,00 m slm; la casa comunale, invece, registra un'altitudine che si attesta sui 97,00 m slm.

La stessa abitazione si sviluppa interamente al piano primo ed è ubicata in zona semicentrale a nord dell'ambito urbano, con accesso autonomo dal civico 143 della Via Giuseppe Garibaldi (*si veda l'Allegato n.1d: Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 e 2*).

Il traffico nella zona è scorrevole. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti:

- aeroporto distante 27,00 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 140,00 Km circa (A14 Taranto - Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 250,00 m circa	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto di Brindisi distante 26,00 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 3,50 Km circa (SS7 TA-BR)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile:

Il fabbricato a cui appartiene l'abitazione al piano primo di cui al presente LOTTO 4, è costituito da due piani fuori terra destinati a civili abitazioni. Dal punto di vista della tecnologia costruttiva lo stesso è realizzato interamente mediante un sistema strutturale in muratura portante. Le strutture di orizzontamento sono costituite in parte da coperture voltate del tipo a "stella" ed in parte da solaio piano in latero - cemento. Il paramento murario esterno del fabbricato, sulla facciata prospiciente la pubblica viabilità, da cui avviene l'accesso, è intonacato a civile e tinteggiato di colore giallo con una fascia basamentale dell'altezza di circa 80 cm dal piano di calpestio del marciapiede pubblico, rivestita in materiale calcareo.

Nello specifico detta unità abitativa, allo stato utilizzata ad uso ufficio, presenta superficie lorda complessiva pari a 74,75 mq, oltre al vano scala di accesso

autonomo della superficie lorda di 9,01 mq, alla superficie lorda di 11,09 mq relativa ad un terrazzo a livello ed alla superficie lorda di 4,16 mq relativa ad un balcone prospiciente la pubblica Via Garibaldi. L'abitazione è dotata altresì di vano scala della superficie lorda di 9,01 mq di uso esclusivo per l'accesso al piano di copertura del fabbricato. *(si vedano l'Allegato n.1d: LOTTO 4 Elaborati grafici - rif. Tav.6 e l'Allegato n.2d: LOTTO 4 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).*

L'accesso all'abitazione dal civico 143 della pubblica Via Giuseppe Garibaldi, avviene a mezzo di una rampa di scala autonoma costituita da 18 gradini, con alzate rivestite con lastre di marmo di colore grigio chiaro venato e pedate rivestite con lastre in travertino lucidate sulle facce a vista, con sistema di battiscopa in analogo materiale. I paramenti murari e la superficie d'intradosso della rampa di scala sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti: vano 1 d'ingresso della superficie utile pari a 12,22 mq, con copertura del tipo voltato a stella avente altezza al piano d'imposta di 2,16 m ed altezza in chiave di 3,80 m, vano 2 della superficie utile pari a 12,02 mq, con copertura del tipo voltato a stella avente altezza al piano d'imposta di 2,13 m e d'altezza in chiave di 3,80 m, vano 3 prospiciente il fronte strada, della superficie utile pari a 27,19 mq, con solaio piano di altezza netta interna pari a 3,60 m. Lungo il fronte interno del fabbricato sono presenti un vano 4 (ricavato attraverso la chiusura di una parte della preesistente veranda), della superficie utile pari a 6,12 mq ed un locale igienico della superficie utile pari a 5,97 mq (ricavato per una porzione in ampliamento dello stesso locale igienico nella residua parte della preesistente veranda), entrambi con copertura a solaio piano di altezza netta interna pari a 2,48 m. Dal vano 4 si accede ad un terrazzo a livello della superficie utile pari a 8,76 mq.

Le finiture interne sono le seguenti: la pavimentazione è in marmettoni (formato 40 cm x 40 cm) disposti a 45°. Tutti i paramenti murari dei vari ambienti e le superfici di intradosso delle coperture voltate e degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

Il locale igienico è pavimentato con piastrelle quadrate (formato 20 cm X 20 cm) in materiale ceramico di colore beige e verde chiaro con decorazioni, disposte ortogonalmente. Il rivestimento delle murature perimetrali, per un' altezza complessiva di circa 1,60 m dal piano di calpestio, è realizzato a mezzo di piastrelle quadrate (formato 20 cm X 20 cm) di colore beige e verde chiaro. In detto vano sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna, un bidet ed una vasca da bagno, tutti in vetrochina di colore verde chiaro. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio.

Il vano 4 presenta un rivestimento del paramento murario, fino ad un'altezza di circa 1,50 m realizzato a mezzo di piastrelle rettangolari in materiale ceramico (formato 10 cm X 15 cm) di colore beige con decori di colore arancio, disposte ortogonalmente. Le porte interne all'alloggio sono del tipo ad un'anta in legno tinteggiate di colore grigio chiaro, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, tinteggiate di colore grigio scuro, con maniglie del tipo in acciaio. Il portone di accesso al vano scala dalla via Garibaldi, è del tipo a due ante in legno tinteggiata di colore grigio chiaro. Le porte di accesso al lastrico solare ed al terrazzo sono in ferro.

Le finestre esterne sono dotate di serramenti con telaio in ferro tinteggiato di colore grigio e pannelli in vetro semplice. La sola porta finestra per l'accesso al balcone prospiciente la pubblica viabilità è dotata di tapparella avvolgibile in pvc di colore grigio chiaro, quale sistema di oscuramento.

La pavimentazione del terrazzo a livello e del vano scala di collegamento tra l'abitazione ed il lastrico solare è in battuto di cemento. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'alloggio di cui al presente LOTTO 4, sono presenti:

- L'impianto elettrico, citofonico ed antifurto sottotraccia con interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore arancio;
- Luci di emergenza;
- L'impianto idrico⁹ fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- L'impianto di climatizzazione caldo/freddo, con macchinari moto condensanti ubicati al piano copertura.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, in occasione dell'ultimo sopralluogo espletato in data 02/07/2024 si è osservato un aggravamento dello stato di degrado di alcune parti dell'immobile, rispetto a quanto già riscontrato nel precedente sopralluogo del 16/02/2016. Nello specifico le superfici di intradosso solaio, sia dei vani accessori realizzati in ampliamento nella parte interna dell'abitazione e sia del torrino scala per l'accesso al piano copertura, sono interessate da diffusi fenomeni di distacco di intonaco con rottura delle pignatte corrispondenti, corrosione delle barre di armature e carbonatazione del calcestruzzo circostante. Di conseguenza, si rende necessario un intervento di sostituzione dei solai interessati dal suddetto stato di degrado.

⁹ nello stato di fatto l'allaccio alla rete idrica non risulta attivo.



Inoltre si segnalano quadri umidi localizzati nell'ambito delle superfici d'intradosso della copertura voltata del vano 2, dovuti presumibilmente ad infiltrazioni dal piano di copertura.

8.3 Consistenza:

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza [mq]	Coefficiente	Commerciale [mq]
Unità abitativa piano primo	59,29	100%	59,29
Vano scala di accesso all'abitazione	9,01	70%	6,31
Vano wc e vano 4 di H= 2,48 m	15,46	80%	12,37
Vano scala di accesso al piano di copertura	9,01	40%	3,60
Terrazzo a livello	11,09	30%	3,33
Balcone	4,16	30%	1,25
Totale:	108,02		86,14

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Considerato che anche in questo caso l'immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni per i quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**. Tanto premesso, per quanto attiene le considerazioni inerenti la metodologia estimativa adottata per la **determinazione del più probabile valore di stima** del presente LOTTO 4, si rimanda integralmente a quanto detto innanzi nel paragrafo 9.1 relativo alla valutazione di stima del LOTTO 1.

9.2 Sviluppo valutazione:

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** trattasi di unità abitativa sita al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra ad uso residenziale, ubicato in zona semicentrale a nord del centro urbano di Latiano con accesso autonomo dal civico 143 della pubblica Via Giuseppe Garibaldi;
- **Tipizzazione urbanistica:** "ZONA DI EDILIZIA ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - sottozona densa", ai sensi del vigente Pdf del Comune di Latiano (BR);
- **Vetustà:** l'unità abitativa al piano primo di cui al presente LOTTO 4 risulta realizzata a fine anno 1968, considerato che il nulla osta per esecuzione lavori edili risulta rilasciato in data 10/05/1968;
- **Stato di conservazione generale:** discreto;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in discreto stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, idrico – fognante e di climatizzazione caldo/freddo;

- **Allacci ai pubblici servizi:** l'alloggio risulta allacciato alla rete elettrica e fognante;
- **Barriere architettoniche:** presenti in quanto l'abitazione è ubicata al piano primo non dotato di sistema di collegamento verticale meccanizzato. In particolare per l'accesso alla presente unità abitativa dal vano scala occorre superare una rampa di 18 gradini non accessibile da parte di portatori di handicap su carrozzina. In ogni caso l'alloggio in questione non è da ritenersi visitabile ai sensi della normativa vigente.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nota: Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che l'immobile possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso residenziale.

Premesso quanto innanzi, considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Nel caso di specie, la tipologia edilizia OMI censita per la zona di interesse più prossima a quella oggetto di stima è risultata essere "Abitazioni di tipo economico". In particolare, è emerso che nella zona di riferimento per la tipologia di ABITAZIONI

DI TIPO ECONOMICO, unica censita, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad € 550,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 730,00 per metro quadrato di superficie lorda (*si veda l'Allegato n.5b: Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Latiano, Destinazione: Residenziale, Anno 2024, Semestre 1*).

Al fine di verificare l'attendibilità dei predetti dati economici desunti dall'OMI, lo scrivente ha orientato la propria indagine attraverso interviste svolte ai vari operatori immobiliari dei luoghi. Da tale indagine è emerso che il **valore ordinario unitario** di mercato più rispondente alla specifica tipologia dell'immobile oggetto di valutazione nella zona di che trattasi risulta **pari ad €/mq 750,00**, che si ritiene congruo adottare ai fini dei successivi calcoli per la determinazione del valore di stima del fabbricato.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente valutazione di stima, ed in particolare in considerazione del necessario intervento di sostituzione dei solai dei vani accessori in ampliamento e del torrino scala di accesso al piano copertura, interessati da un avanzato stato di degrado, a parere dello scrivente si può decrementare del 20% il valore ordinario unitario (€/mq 750,00), ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 600,00**.

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità abitativa di cui al presente LOTTO 4, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 600,00, e la superficie totale commerciale di 86,14 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = €/mq 600,00 \times mq 86,14 = € 51.684,00$$

Premesso quanto innanzi, per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 4, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento¹⁰ forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

¹⁰ Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo pari ad € 6.500,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate e per il conseguimento del certificato di agibilità, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria del presente LOTTO 4 risulterà quindi pari a:

PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO SITA IN LATIANO ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.143, CENSITA IN NCEU AL FOGLIO 41, P.LLA 141, SUB.2, CAT. A/4, CLASSE 2, CONS. 4,5 VANI, RENDITA € 158,04.
$V = (\text{€}51.684,00 \times 0,85) - \text{€}6.500,00 = \text{€}37.431,40$
Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 37.500,00 (euro trentasettemilacinquecento/00)

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brindisi, 18/02/2025

In fede
Ing. Giovanni CELLIE

-
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.1: Elaborati grafici

- 1a** - LOTTO 1;
- 1b** - LOTTO 2;
- 1c** - LOTTO 3;
- 1d** - LOTTO 4;

Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi

- 2a** - LOTTO 1;
- 2b** - LOTTO 2;
- 2c** - LOTTO 3;
- 2d** - LOTTO 4;

Allegato n.3: Atti catastali

- 3a** - LOTTO 1;
- 3b** - Variazioni catastali - LOTTO 1;
- 3c** - LOTTO 2;
- 3d** - LOTTO 3;
- 3e** - LOTTO 4;

Allegato n.4: **4a** - Richiesta di accesso agli atti presentata all'UTC di Latiano in data 08/02/2016;

4b - LOTTO 2: Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano;

4c - LOTTI 3 e 4: Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Latiano;

Allegato n.5: **5a** - Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Latiano, Destinazione: Commerciale, Anno 2024, Semestre 1;

5b - Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Latiano, Destinazione: Residenziale, Anno 2024, Semestre 1.

