

TRIBUNALE DI BRINDISI

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 102/2014

Giudice: Francesco Giliberti

ELABORATO PERITALE

del 14/11/2014

*Tecnico incaricato: Architetto Maria Teresa Saponaro
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Brindisi al N. 503
iscritto all'Albo del Tribunale di Brindisi al N. 2682*

CF: SPNMTR81S64G187M

con studio in Ostuni (BR) Va Filippo Anglani, 37

telefono: 0831301758

fax: 0831301758

email: mariateresa.saponaro@yahoo.it

email (pec): mariateresa.saponaro@pec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 102/2014 Brindisi

LOTTO 1

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

San Vito Dei Normanni Via Pietro Toselli nn.16-18:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 (***** DATO OSCURATO *****), di **FABBRICATO** sito alla Via Pietro Toselli nn.16-18, costituito da **piano terra** composto da garage della superficie lorda pari a 13,97 mq, deposito per una superficie lorda complessiva pari a 64,32 mq, con annesso pozzo di luce interno della superficie lorda di 4,57 mq dal quale trova accesso un ripostiglio della superficie lorda pari a 5,79 mq; **piano ammezzato** avente superficie lorda complessiva pari a 35,95 mq, oltre ad un ripostiglio sottoscala della superficie lorda di 5,74 mq; **piano primo** ad uso abitativo, avente superficie lorda complessiva pari a 82,77 mq, con annessi balconi della superficie lorda complessiva pari a 4,69 mq e vano lavanderia al piano copertura della superficie lorda di 19,62 mq, comprensiva del vano scala di accesso (*si vedano l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.3 LOTTO 1: Pianta piano terra e piano ammezzato del fabbricato sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.16-18, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100; Tav.4 LOTTO 1: Pianta piano primo e piano coperture del fabbricato sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.16-18, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100 e l'Allegato n.2a: LOTTO 1 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

Il tutto per una superficie commerciale pari a 155,31 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie (garage/depositi) alla superficie principale dell'appartamento ex DPR 138/98.

Identificazione catastale:

- **foglio 97, particella 2438, sub.7 del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Toselli n.16, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/2006 n.3010.1/2007 in atti dal 28/03/2007 (protocollo n.BR0111636) Registrazione: UU Sede: OSTUNI Volume: 2007 n.195 del 20/02/2007 SUCCESSIONE INTESTATA LEGITTIMA.

Nota: Detto immobile pur essendo censito in NCEU con categoria A/4 - "Abitazioni di tipo popolare", di fatto è costituito da garage e depositi.

Coerenze: La presente unità immobiliare al piano terra confina con Via P. Toselli a nord/est, da cui avviene l'accesso, con uiu censita ai subb.3-9 della stessa p.lla 2438 a sud/est, con p.lla 2441 a sud/ovest e con p.lla 2435 a nord/ovest, salvo altre.

- **foglio 97, particella 2438, sub.8 del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Toselli n.18, piano: 1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/2008 Nota presentata con Modello Unico n.13619.1/2008 in atti dal 12/09/2008 Repertorio n.2411 Rogante: SCIALPI Umberto, Sede: Ceglie Messapica, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA.

Coerenze: La presente unità immobiliare al piano primo confina con Via P. Toselli a nord/est, da cui avviene l'accesso, con uiu censita al sub.6 della stessa p.lla 2438 a sud/est, con p.lla 2441 a sud/ovest e con p.lla 2435 a nord/ovest, salvo altre.

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

ipotecaria.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato di cui al presente LOTTO 1 non appartiene alla tipologia immobiliare di tipo condominiale, pertanto non ci sono spese di tal genere.

Con riferimento alle spese fisse da sostenere occorre segnalare le vigenti tasse quali IMU, TASI, TARI, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1
 - Con riferimento alla porzione di fabbricato posta al **piano terra** del presente **LOTTO 1**, e precisamente all'uiu sita in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli n°16, censita in NCEU al foglio 97, p.lla 2438, sub.7, cat. A/4, classe 3[^], cons. 4 vani, piano T, la stessa è pervenuta al suddetto *** DATO OSCURATO *** in piena ed esclusiva proprietà, in forza di denuncia di Successione in morte del padre, *** DATO OSCURATO *** , registrata ad Ostuni in data 20/02/2007 al n.195, volume 2007, trascritta a Brindisi in data 17/04/2008 ai nn. 8075/5878.
 - Con riferimento alla porzione di fabbricato posta al **piano primo e secondo** del presente **LOTTO 1**, e precisamente all'uiu sita in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli n°18, censita in NCEU al foglio 97, p.lla 2438, sub.8, cat. A/4, classe 3[^], cons. 4,5 vani, piano 1-2, la stessa è pervenuta al suddetto *** DATO OSCURATO *** , in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la moglie *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di vendita stipulato il 09/09/2008 a firma del notaio Umberto SCIALPI, repertorio n.2411, raccolta n.1460, registrato ad Ostuni in data 11/09/2008 al n. 4184 serie 1T, trascritto a Brindisi in data 12/09/2008 ai nn.18585/13619 (si veda l'**Allegato n.4a**: Atto di vendita per notaio SCIALPI del 09.09.2008, rep. n.2411, racc. n.1460).

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2008 fino al 09/09/2008), con atto stipulato il 28/02/2008 a firma di notaio Umberto SCIALPI ai nn. 1752 di repertorio, trascritto a Brindisi in data 04/03/2008 ai nn. 4522/3361. Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato posta al piano primo e secondo del presente LOTTO 1, e precisamente all'uiu sita in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli n°18, censita in NCEU al foglio 97, p.lla 2438, sub.8, cat. A/4, classe 3[^], cons. 4,5 vani, piano 1-2;
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 10/07/1954 a firma di notaio RUGGIERO, trascritto il

intelaiatura in alluminio anticorrosivo e pannelli in vetro martellato;

- Diversa distribuzione e destinazione d'uso da deposito ad abitazione degli ambienti interni al piano terra (in passato utilizzati ad uso abitativo) ed in particolare, rimozione del muro di divisione tra il vano deposito 1, da progetto destinato a legnaia e l'attiguo connettivo, realizzazione di un camino a legna nell'ambito dello stesso vano 1, ampliamento del locale igienico a discapito dell'originaria superficie del pozzo di luce, realizzazione di un ripostiglio con accesso dal pozzo di luce, ricavato nell'ambito della superficie dell'attuale vano deposito 2, da progetto destinato a cantina;

- Diversa destinazione d'uso e distribuzione degli ambienti interni al piano primo ed in particolare mancata realizzazione del tramezzo previsto da progetto a separazione dell'ingresso dalla camera da letto, con la conseguente realizzazione di un unico vano, ampliamento del locale igienico a discapito dell'originaria superficie del pozzo di luce.

(si veda l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.3 LOTTO 1: Pianta piano terra e piano ammezzato del fabbricato sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.16-18, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100; Tav.4 LOTTO 1: Pianta piano primo e piano coperture del fabbricato sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.16-18, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100).

Con riferimento alla diversa suddivisione e distribuzione degli ambienti interni al fabbricato, detta difformità risulta regolarizzabile per accertamento di conformità allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii..

Per quanto attiene la realizzazione di un piano ammezzato tra il piano terra ed il primo piano, detto abuso edilizio, a parere della scrivente, potrebbe essere regolarizzabili sempre per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii., nell'ottica di utilizzare tale piano ammezzato esclusivamente ad uso deposito. Tanto nel rispetto dei requisiti minimi sanciti dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*, il quale all'art.1, comma 1, dispone quanto segue: *L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli*.

Ne consegue che i locali al piano terra ed il piano ammezzato dell'edificio, aventi altezza netta interna pari a 2,20 m non potranno certamente essere regolarizzati per l'uso abitativo ma potrebbero eventualmente essere sanati quali locali ad uso deposito. Il tutto salvo diversa disposizione dell'Ufficio tecnico che potrebbe disporre il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo autorizzativo, attraverso la demolizione del solaio tra il piano terra ed il piano ammezzato.

Infine, per quanto attiene la realizzazione del volume in ampliamento rispetto a quello già assentito in virtù del titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC in data 16/03/1968, ed in particolare con riferimento al vano ripostiglio/lavanderia realizzato al piano delle coperture dell'edificio, lo stesso non risulta regolarizzabile in virtù delle NTA del vigente PRG del Comune di San Vito dei Normanni, pertanto occorre procedere alla demolizione dello stesso.

Analogamente occorre procedere alla demolizione della chiusura posta a copertura del pozzo luce interno al fabbricato. Con detta chiusura, infatti non solo si configura una volumetria aggiuntiva al fabbricato, come già detto non sanabile, ma si pregiudica la salubrità degli ambienti interni allo stesso fabbricato, non consentendo agli stessi di fruire più in forma diretta dell'aerazione naturale.

In particolare il fabbricato di che trattasi è sito alla Via Pietro Toselli nn.16-18, in una zona residenziale semicentrale della città, a sud rispetto al centro principale dell'ambito urbano (*si veda l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.1 Aerofotogrammetria Generale – Ubicazione lotti di vendita nel Comune di San Vito dei Normanni - scala 1: 5.000; Tav.2 Planimetria aerofotogrammetrica relativa al contesto urbano con ubicazione degl'immobili pignorati ed individuazione dei punti di ripresa fotografica – scala 1:1.000*). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- campo da tennis	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- campo da calcio	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- centro commerciale	al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
	- cinema	al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- municipio	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- polizia	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- supermercato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Collegamenti	- aeroporto distante 22 Km (Brindisi)	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
	- autobus distante a livello urbano	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- autostrada distante 110 Km (Bari)	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 10 Km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- filobus distante non presente		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- metropolitana distante non presente		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- porto distante 20 Km (Brindisi)	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- superstrada distante 10 Km (SS 379 BA-BR-LE)	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- tangenziale distante non presente		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- tram distante non presente		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>Qualità e rating interno immobile:</i>			
	- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
	- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Il fabbricato ad uso residenziale costituente il presente LOTTO 1 è ubicato alla Via Pietro Toselli, con accesso dai civici 16 e 18. Trattasi di un edificio costituito da due piani fuori terra ed interposto piano ammezzato, di cui il piano terra adibito a garage ed annessi vani destinati a deposito, il piano ammezzato ad uso deposito ed il piano primo ad uso abitativo, con annesso vano lavanderia al piano delle coperture.

Dal punto di vista della tecnologia costruttiva detto fabbricato nel suo complesso è realizzato mediante un sistema strutturale in muratura portante per le parti in elevazione e con strutture di orizzontamento del tipo a solaio piano in latero – cemento. Il paramento murario all'esterno del fabbricato, prospiciente la pubblica Via Toselli, risulta interamente rivestito a mezzo di piastrelle rettangolari (formato 10 cm x 20 cm) di colore verde chiaro, con fasce marcapiano rivestite con analoghe piastrelle ma di colore bianco; la sola parte basamentale del paramento murario, per un'altezza di circa 80 cm dal piano di calpestio del marciapiede esterno, risulta rivestita a mezzo di lastre rettangolari in travertino. Il balcone al piano primo è dotato di ringhiera di protezione del tipo in ferro, tinteggiata di colore nero, e presenta pavimentazione in piastrelle rettangolari (formato 10 cm x 20 cm), in materiale ceramico di colore rosso, con mappette perimetrali in travertino.

Piano terra:

L'intero piano terra del fabbricato di che trattasi si sviluppa per la superficie lorda complessiva (comprensiva del vano scala di accesso) pari a 78,28 mq ed ha superficie utile complessiva di 57,35 mq, oltre alla superficie lorda di 4,57 mq relativa ad un pozzo luce interno di pertinenza esclusiva dello stesso fabbricato, dal quale trova accesso un ripostiglio della superficie lorda pari a 5,79 mq (*si vedano l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.3 LOTTO 1: Pianta piano terra e piano ammezzato del fabbricato sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.16-18, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100 e l'Allegato n.2a: LOTTO 1 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*)

Il vano garage trova accesso, diretto dal civico 16 della pubblica Via Toselli, a mezzo di un ampio vano porta dotato di serramento del tipo a quattro ante in alluminio anticorrosivo di colore bianco. Detto vano presenta superficie lorda di 13,97 mq e superficie utile pari a 11,06 mq, con altezza netta interna pari a 4,65 m. I paramenti murari e la superficie d'intradosso del solaio piano sono intonacati a civile di colore bianco, con la presenza di un rivestimento della sola parte inferiore degli stessi paramenti murari, per un'altezza di circa 1,50 m, realizzato a mezzo di pannelli in materiale plastico di colore marrone chiaro. Dall'interno di detto vano, sul fronte opposto all'ingresso, si accede ad un ripostiglio sottoscala posto al piano ammezzato, avente superficie lorda pari a circa 5,74 mq ed altezza interna netta variabile da un minimo di 20 cm ad un massimo di 1,90 m. Lo stesso vano risulta raggiungibile esclusivamente attraverso l'utilizzo di una scala di tipo mobile. In posizione sottostante detto ripostiglio sottoscala è ubicato un vano porta interno di collegamento tra il garage ed i restanti vani al piano terra, adibiti a deposito. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene, oltre che dal vano garage, come detto innanzi, anche direttamente dalla pubblica Via Toselli attraverso il civico 18, a mezzo di un portone in legno del tipo a due ante, con sopraelevazione in vetro martellato. In particolare, dal suddetto portone si accede nell'androne del vano scala da cui, a mezzo di un'ulteriore vano porta, si accede ai locali retrostanti il suddetto garage.

Nota: *Occorre precisare che i locali al piano terra del suddetto fabbricato, retrostanti il garage, pur essendo assenti quali depositi (cantina, legnaia, ecc...), per svariati anni sono stati utilizzati a scopo abitativo, infatti gli stessi presentano finiture e dotazioni impiantistiche per tale uso, seppur ormai obsolete e non conformi alle vigenti normative. In virtù di tale circostanza l'intero piano terra del fabbricato di che trattasi risulta accatastato in NCEU quale abitazione di tipo popolare – A/4; tuttavia come già detto in maniera esaustiva in risposta al precedente capitolo 8. Giudizi di conformità, detto piano terra non presenta i requisiti minimi igienico – sanitari, previsti dalla normativa vigente per gli usi abitativi, pertanto non risulta utilizzabile a tal scopo.*

Tanto premesso, gli ambienti presenti al piano terra allo stato attuale dei luoghi risultano i seguenti:

realizzato in assenza di titolo autorizzativo e non presenta i requisiti minimi igienico – sanitari, previsti dalla normativa vigente per gli usi abitativi, pertanto non risulta utilizzabile a tal scopo, ma unicamente ad uso deposito, previa regolarizzazione amministrativa dello stesso.

Tanto premesso, gli ambienti attualmente presenti al piano ammezzato, tutti con altezza netta interna pari a 2,20 m, risultano i seguenti: ingresso/connettivo avente superficie utile pari a 7,57 mq, wc della superficie utile di 1,53 mq, cucina/pranzo della superficie utile pari a 16,30 mq.

Le finiture interne al presente piano sono le seguenti: pavimentazione in piastrelle quadrate di materiale ceramico (formato 30 cm x 30 cm), di colore beige venato marrone, con sistema di battiscopa in analogo materiale; i paramenti murari e le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

All'interno della cucina/pranzo è presente un camino a legna, inoltre i paramenti murari dello stesso vano presentano un rivestimento fino all'altezza di circa 2,10 m, realizzato con piastrelle rettangolari in materiale ceramico (formato 20 cm X 30 cm), di colore beige, disposte ortogonalmente con la presenza di alcune piastrelle decorate a motivi floreali.

Il locale igienico presenta un rivestimento delle murature perimetrali a tutt'altezza, realizzato con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 15 cm X 15 cm) disposte ortogonalmente, di colore bianco venato beige, con la presenza di alcune piastrelle decorate a motivi floreali. In detto vano sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna, dotato di rubinetteria in acciaio inox, ed un vaso con cassetta di scarico esterna; tutti in vetrochina di colore bianco. La porta di accesso al locale igienico è del tipo a "soffietto" in materiale plastico, di colore bianco. I serramenti presenti all'esterno sono costituiti da finestre in legno di colore marrone e pannelli centrali in vetro martellato.

Piano primo:

L'appartamento al piano primo trova anch'esso accesso dal predetto vano scala con ingresso dal civico 18 di Via Toselli. Detto alloggio presenta superficie lorda complessiva pari a 82,77 mq ed ha una superficie utile complessiva di 62,10 mq, oltre alla superficie lorda di 4,69 mq relativa ai balconi esterni, di cui uno con affaccio sulla pubblica via Toselli e l'altro con affaccio nel pozzo di luce interno allo stesso fabbricato. Attraverso un torrino scala interno allo stesso appartamento si accede al piano delle coperture, in cui è ubicato un locale lavanderia avente superficie lorda di 19,62 mq (comprensiva del vano scala di accesso) e superficie utile di 10,05 mq, con altezza netta interna pari a 2,08 m (*si vedano l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.4 LOTTO 1: Pianta piano primo e piano coperture del fabbricato sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.16-18, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100 e l'Allegato n.2a: LOTTO 1 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

L'appartamento al piano primo presenta altezza netta interna pari a circa 3,10 m ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso/soggiorno della superficie utile pari a 22,36 mq, camera da letto 2 della superficie utile pari a 8,99 mq, connettivo della superficie utile pari a 7,87 mq, locale igienico della superficie utile pari a 5,38 mq e camera da letto 1 della superficie utile di 17,49 mq.

Nota: Allo stato attuale l'appartamento risulta sprovvisto di un vano cucina. Infatti, allo stato attuale la cucina risulta ubicata al piano ammezzato del fabbricato, tuttavia detto piano, come già detto, non possiede i requisiti minimi igienico - sanitari per l'uso abitativo, pertanto non risulta regolarizzabile a tal fine. Tanto premesso, ai fini di un riutilizzo dell'unità abitativa al piano primo occorre realizzare gli impianti necessari alla dotazione di tale servizio cucina all'intero di uno dei vani costituenti l'alloggio.

Le finiture all'interno dell'abitazione sono le seguenti: la pavimentazione in tutti gli ambienti, ad esclusione del locale igienico è realizzata a mezzo di marmettoni di cemento (formato 40 cm x 40 cm), di varie tonalità di marrone, lucidati sulla faccia a vista, con sistema di battiscopa in marmo grigio chiaro; i paramenti murari e le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Il locale igienico presenta un rivestimento delle murature perimetrali fino all'altezza di 2,20 m circa, realizzato con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm X 20 cm) di colore bianco, disposte ortogonalmente nella parte bassa per circa 1 m da terra, ed a 45° nella parte soprastante, con fascia di

chiusura realizzata con piastrelle diposte ortogonalmente. La pavimentazione è realizzata a mezzo di piastrelle analoghe a quelle del rivestimento murario ma di colore verde, disposte ortogonalmente.

In detto vano sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico interna, un bidet ed un box doccia, tutti in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

Le porte interne sono del tipo in legno di colore marrone, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in ferro e pannelli centrali in vetro martellato. I serramenti presenti all'esterno dell'abitazione sono costituiti da finestre e porte finestra con intelaiatura in legno, alcune tinteggiate di colore marrone chiaro ed altre di colore bianco, tutte con pannelli in vetro semplice, è altresì presente un ulteriore serramento del tipo "avvolgibile" in PVC, quale sistema di oscuramento. La sola porta finestra per l'accesso al balcone prospiciente Via Toselli, presenta un ulteriore serramento esterno con intelaiatura del tipo in alluminio anticorodal di colore bianco e pannelli in vetro camera. Inoltre la finestra del locale igienico è del tipo ad un'anta in alluminio anticorodal di colore marrone chiaro, con apertura a ribalta su asse orizzontale, pannello centrale in vetro martellato e maniglia in pvc di colore nero.

La scala di accesso al piano coperture è realizzata con tecnologia costruttiva in muratura, con gradini aventi pedate rivestite a mezzo di marmette di cemento. I paramenti murari sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, sul paramento murario è altresì presente un corrimano in legno. La porta di accesso al piano delle coperture è del tipo ad un'anta in ferro. Il vano lavanderia posto al piano copertura presenta pavimentazione in marmette di cemento (formato 30 cm X 30 cm), i paramenti murari e la superficie d'intradosso del solaio piano sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Parte del paramento murario è rivestita con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm x 20 cm), del tipo a mosaicato di colore beige, disposte ortogonalmente. In quest'ultimo vano lavanderia è presente una vasca lavapanni in vetrochina di colore bianco con rubinetto del tipo a miscelatore in acciaio inox, con sottostante mobiletto con ante in legno di colore bianco.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'intero fabbricato di cui al presente LOTTO 1, sono presenti:

- L'impianto elettrico sottotraccia con interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore bianco;
- L'impianto televisivo con antenna tradizionale e parabolica poste al piano delle coperture;
- L'impianto citofonico;
- L'impianto telefonico;
- L'impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- L'impianto di climatizzazione caldo – freddo ubicato al solo piano primo, con macchinario moto condensante ubicato al piano delle coperture;
- L'impianto termico alimentato a gas metano al solo piano primo ed ammezzato, con radiatori del tipo in alluminio di colore bianco e caldaia ubicata nell'ambito del vano lavanderia posto al piano delle coperture;
- Scalda acqua elettrici per gli usi sanitari ubicati nei locali igienici;

Al piano delle coperture è presente un serbatoio in ferro zincato di riserva idrica per gli usi sanitari della capacità di circa 1.000 lt. A servizio dell'alloggio, mentre nell'ambito del pozzo di luce interno al fabbricato si è riscontrata l'originaria cisterna interrata per la riserva idrica, oltre alla presenza di un ulteriore serbatoio per la riserva idrica del tipo in pvc, della capacità di circa 500 lt., dotato di pompa per la distribuzione dell'acqua all'interno delle unità immobiliari appartenenti al presente LOTTO 1.

Il fabbricato nel suo complesso risulta allacciato ai seguenti pubblici servizi: rete elettrica, rete acqua e fogna, mentre l'allaccio al gas metano interessa il solo piano primo ed ammezzato.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, il presente fabbricato si trova in discreto stato di conservazione, relativamente agli usi

per cui è destinato (deposito/garage al piano terra, deposito al piano ammezzato ed abitazione al piano primo).

Consistenza:

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

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

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento al piano primo	82,77	x	100 %	=	82,77
Balconi al piano primo	4,69	x	30 %	=	1,41
Vano lavanderia al piano di copertura	19,62	x	50 %	=	9,81
Piano ammezzato (di fatto attrezzato ad uso cucina)	35,95	x	60 %	=	21,57
Rip. sottoscala al piano ammezzato	5,74	x	40 %	=	2,30
Garage al piano terra	13,97	x	90 %	=	12,57
Depositi al piano terra	64,32	x	50 %	=	32,16
Pozzo luce al piano terra	4,57	x	10 %	=	0,46
Ripostiglio con accesso dal pozzo luce al piano terra	5,79	x	25 %	=	1,45
Totale:	237,42				164,49

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Dopo aver effettuato la descrizione del fabbricato di cui al presente LOTTO 1, 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 fabbricato oggetto di perizia, sito nel Comune di San Vito dei Normanni 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,

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.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi sono emersi valori di mercato alquanto eterogenei tra loro. Infatti, la particolare crisi economica e finanziaria che sta vivendo l'intero Paese ha determinato un evidente rallentamento del mercato delle compravendite immobiliari. Ciò premesso, lo scrivente ai fini della presente valutazione di stima ritiene che sia più attendibile avvalersi dei dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dalla consultazione del suddetto sito internet è emerso che nella Zona di che trattasi, con riferimento alla tipologia di ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad €710,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad €900,00 per metro quadrato di superficie lorda (si veda l'Allegato n.6: Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di San Vito dei Normanni, Fascia/zona: Semicentrale/VIA DONATO, ANNUNZIATA, CAROVIGNO, TOSCANINI, ASSORBITA ZONA DI, Codice di zona C1, Microzona catastale n.2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, Anno 2013, Semestre 2).

I valori (min e max) della banca dati OMI, con riferimento al documento allegato al provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007, dell'Agenzia del Territorio, vanno elaborati in funzione dei parametri dipendenti dal livello di piano e del taglio di superficie dell'unità immobiliare (si veda l'Allegato n.7a: Provvedimento Direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate).

Nel caso in questione, considerando che l'abitazione ha superficie compresa tra 70,00 mq e 120,00 mq ed è posta interamente all'ultimo piano del fabbricato, il valore ordinario unitario risulta pari ad €mq 847,75 di superficie lorda e/o commerciale (si veda l'Allegato n.7b: LOTTO 1 - Scheda di calcolo per la determinazione del valore normale unitario dell'unità abitativa, in ossequio al Provvedimento Direttoriale 2007/120811).

A questo punto, considerando le condizioni di ordinarietà del fabbricato, a parere della scrivente il **valore venale unitario** dell'immobile può essere assunto pari al valore ordinario unitario innanzi determinato, ovvero pari a **€mq 847,75** di superficie lorda e/o commerciale.

Nota: Ai fini dell'elaborazione del calcolo del valore di stima dei locali ad uso diverso da quello abitativo (garage e depositi), si è proceduto omogeneizzando la superficie reale lorda dei detti locali, a quella principale dell'appartamento al piano primo.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	164,49	x	847,75	=	139.446,82
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):				€	139.446,82
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€	139.446,82

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDURA N. R.G.E. 102/2014 Brindisi
LOTTO 2
BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

San Vito Dei Normanni Via Pietro Toselli n.19:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) di **APPARTAMENTO** sito al piano primo di Via Pietro Toselli, con accesso autonomo dal civico n.19, avente superficie lorda complessiva pari a 156,98 mq, oltre alla superficie lorda di 13,71 mq relativa ai balconi esterni, alla superficie lorda di 17,88 mq relativa ad un vano lavanderia posto al piano copertura, alla superficie lorda di 15,63 relativa ad un ripostiglio al vano copertura, con annesso torrino scala di accesso avente superficie lorda di 6,08 mq (*si vedano l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.5 LOTTO 2: Pianta piano primo e piano coperture dell'appartamento sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.19, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100 e l'Allegato n.2b: LOTTO 2 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

Il tutto per una superficie commerciale pari a 177,77 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie (ripostiglio, lavanderia, ecc...) alla superficie dei vani principali dell'appartamento ex DPR 138/98.

Identificazione catastale:

- **folgio 97, particella 2429, sub.3 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Toselli n.13A, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1993 Voltura n.4188.1/1993 in atti dal 22/10/2001 (protocollo n.206050) Repertorio n.1546 Rogante: PREITE Sede: Latiano Registrazione: UR Sede: BRINDISI n.2024 del 20/05/1993.

Coerenze: L'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2 confina con Via P. Toselli a sud/ovest, da cui avviene l'accesso, con Via Gen. G. Galliano a nord/ovest, con p.lla 2428 a nord/est e con p.lla 2430 a sud/est, salvo altre.

(*si veda l'Allegato n.3b: LOTTO 2 - Atti catastali*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 177,77
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.098,31
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.833,57
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 67.833,57
- Data della valutazione:	14/11/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato quale abitazione principale dai *** DATO OSCURATO *** in qualità di comproprietari per la quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva, iscritta in data 18/04/2007 ai nn.8604/1666, derivante da atto di mutuo stipulato il 12/04/2007 a firma del notaio Giuseppe AMBROSI, repertorio n.66263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €225.000,00

Importo capitale: €150.000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare**, derivante da atto del Tribunale di Brindisi del 19/03/2014, repertorio n.1239, trascritto a Brindisi il 17/04/2014 ai nn.5707/4655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro il *** DATO OSCURATO *** .

Detto pignoramento è trascritto per la complessiva somma di € 5.174,96, oltre rivalutazione monetaria, interessi legali e spese successive alla notifica del precetto.

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad €294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento di cui al presente LOTTO 2 non appartiene alla tipologia immobiliare di tipo condominiale, pertanto non ci sono spese di tal genere.

Con riferimento alle spese fisse da sostenere occorre segnalare le vigenti tasse quali IMU, TASI, TARI, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di vendita agevolata per abitazione principale per notaio Aldo PREITE, stipulato il 03/05/1993, repertorio n.1546, raccolta n.860, registrato a Brindisi il 20/05/1993 al n.2024, trascritto a

2,59 m.

Per quanto attiene le lievissime modifiche di suddivisione degli spazi interni si è riscontrata la chiusura del vano porta di collegamento tra il vano soggiorno ed il connettivo di distribuzione della zona notte, oltre al diverso posizionamento e rettifica del tramezzo divisorio tra il locale igienico e la camera da letto 2, a vantaggio della superficie utile della stessa camera da letto (*si veda l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.5 LOTTO 2: Pianta piano primo e piano coperture dell'appartamento sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.19, con individuazione dei punti di ripresa fotografica – scala 1:100*).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

1. La difformità riscontrata nella realizzazione del ripostiglio al piano delle coperture, determina e configura una realizzazione di volumetria aggiuntiva a carico del fabbricato non assentibile dalla vigente strumentazione urbanistica. A parere della scrivente tale abuso edilizio non risulta regolarizzabile pertanto occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi di cui al titolo abilitativo attraverso la demolizione del volume in ampliamento;
2. Diversamente, per quanto attiene la seppur lieve diversa distribuzione degli spazi interni, essa è senz'altro regolarizzabile ex art.36 D.P.R. 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii., ossia per accertamento di conformità allo strumento urbanistico vigente.

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

I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate a parere della scrivente ammontano a circa € 8.000,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), che saranno opportunamente detratti dalla successiva valutazione di stima in relazione alla quota parte di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento pari ad 1/2 indivisa, quindi per un importo pari ad €4.000,00.

Tale importo per l'espletamento dei seguenti adempimenti:

- a) Spese per la realizzazione delle opere di ripristino consistenti nella demolizione del vano ripostiglio al piano delle coperture;
- b) Spese tecniche professionali per:
 - Istruzione della pratica edilizia per la sanatoria delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna all'alloggio;
 - Variazione planimetrica in NCEU per diversa distribuzione degli spazi interni;
 - Conseguimento del nuovo certificato di agibilità;
- c) Sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii..

Criticità: **bassa**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi diversità inerenti la suddivisione degli spazi interni, come già descritto al precedente punto 8.1..

Le difformità sono regolarizzabili mediante: propedeutica regolarizzazione amministrativa (come detto al precedente 8.1.) e conseguente variazione planimetrica catastale a mezzo di elaborazione Docfa, congruente al reale stato dei luoghi.

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

Criticità: **nessuna**.

L'onere è stato compreso negli importi necessari per la regolarizzazione edilizia.

8.3. Conformità urbanistica:

- Con riferimento alle ragioni esposte nel paragrafo 8.1. *Conformità edilizia*, inerenti la

realizzazione di volumetria non assentibile:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile attraverso il ripristino dello stato dei luoghi come detto innanzi.**

Criticità: **bassa**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA PIETRO TOSELLI N.19 **APPARTAMENTO** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 (***** DATO OSCURATO *****) di **APPARTAMENTO** sito al piano primo di Via Pietro Toselli, con accesso autonomo dal civico n.19, avente superficie lorda complessiva pari a 156,98 mq, oltre alla superficie lorda di 13,71 mq relativa ai balconi esterni, alla superficie lorda di 17,88 mq relativa ad un vano lavanderia posto al piano copertura, alla superficie lorda di 15,63 relativa ad un ripostiglio al vano copertura, con annesso torrino scala di accesso avente superficie lorda di 6,08 mq (*si vedano l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.5 LOTTO 2: Pianta piano primo e piano coperture dell'appartamento sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.19, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100 e l'Allegato n.2b: LOTTO 2 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

Il tutto per una superficie commerciale pari a 177,77 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie (ripostiglio, lavanderia, ecc...) alla superficie dei vani principali dell'appartamento ex DPR 138/98.

Identificazione catastale:

- **foglio 97, particella 2429, sub.3 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Toselli n.13A, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1993 Voltura n.4188.1/1993 in atti dal 22/10/2001 (protocollo n.206050) Repertorio n.1546 Rogante: PREITE Sede: Latiano Registrazione: UR Sede: BRINDISI n.2024 del 20/05/1993.

Coerenze: L'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2 confina con Via P. Toselli a sud/ovest, da cui avviene l'accesso, con Via Gen. G. Galliano a nord/ovest, con p.lla 2428 a nord/est e con p.lla 2430 a sud/est, salvo altre.

(*si veda l'Allegato n.3b: LOTTO 2 - Atti catastali*)

Descrizione della zona:

L'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2 è ubicato nell'ambito urbano del Comune di San Vito dei Normanni (BR); Trattasi di un comune con una popolazione residente di circa 19.501 abitanti, ubicato in posizione ovest all'interno della provincia di Brindisi. In particolare esso si trova nel Salento settentrionale, a circa 9 Km dalla costa Adriatica e circa 22 Km dal capoluogo di provincia; confina con i comuni di Brindisi, Carovigno, Ostuni, San Michele Salentino e Latiano, tutti appartenenti al territorio provinciale di Brindisi. A soli 9 Km, nell'ambito del territorio comunale di Carovigno è presente l'area marina protetta di Torre Guaceto, riserva naturale dello Stato. Il centro urbano sorge a circa 108 m s.l.m. e l'intero territorio comunale presenta un'estensione pari a circa 67,08 Km².

In particolare l'immobile di che trattasi è ubicato al piano primo di un fabbricato sito alla Via Pietro Toselli, con accesso autonomo dal civico 19, in una zona residenziale semicentrale della città, a sud rispetto al centro principale dell'ambito urbano (*si veda l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.1 Aerofotogrammetria Generale – Ubicazione lotti di vendita nel Comune di San Vito dei Normanni - scala 1: 5.000; Tav.2 Planimetria aerofotogrammetrica relativa al contesto urbano con ubicazione degli immobili pignorati ed individuazione dei punti di ripresa fotografica – scala 1:1.000*). Il traffico

sistema strutturale in muratura portante per le parti in elevazione e con strutture di orizzontamento del tipo a solaio piano in latero – cemento. I paramenti murari all'esterno del fabbricato sono intonacati a civile e tinteggiati di colore beige, relativamente al solo piano terra, mentre al piano primo risultano prevalentemente costituiti da conci di tufo a faccia vista, con alcune fasce poste in corrispondenza delle finestre e porte finestra, intonacate a civile, tinteggiate di colore bianco. Le fasce marcapiano sono anch'esse intonacate a civile e tinteggiate di colore grigio, la parte basamentale del paramento murario, per un'altezza di circa 80 cm dal piano di calpestio del marciapiede esterno, risulta rivestita a mezzo di lastre in pietra calcarea. I balconi dell'alloggio pignorato al piano primo sono dotati di ringhiera di protezione del tipo in ferro, tinteggiata di colore nero, e presentano pavimentazione in piastrelle quadrate (formato 30 cm x 30 cm), in materiale ceramico di colore beige.

L'appartamento oggetto di perizia trova accesso dal civico 19 di Via Pietro Toselli, a mezzo di un vano scala indipendente del tipo a due rampe disposte ad "L" realizzate con tecnologia costruttiva in muratura, con gradini aventi pedate rivestite a mezzo di lastre in marmo tipo "perlato di Sicilia", lucidate sulla faccia a vista, ed alzate rivestite a mezzo di lastre in marmo beige venato rosso, lucidate sulla faccia a vista, con battiscopa in analogo materiale. I pianerottoli sono rivestiti con lastre quadrate (formato 50 cm x 50 cm) in marmo tipo "Rosso Francia", lucidate sulla faccia a vista. I paramenti murari sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, sul paramento murario è altresì presente un corrimano in legno. L'ingresso al vano scala dalla pubblica viabilità è dotato di porta del tipo in legno a due ante, tinteggiata di colore marrone sul fronte esterno e di colore bianco sul fronte interno.

L'appartamento di che trattasi presenta superficie lorda complessiva al piano primo pari a 156,98 mq (comprensiva del vano scala di accesso autonomo) ed ha una superficie utile complessiva al piano primo pari a 121,98 mq, oltre alla superficie lorda di 13,71 mq relativa ai balconi prospicienti le pubbliche vie. Attraverso un torrino scala interno allo stesso appartamento, avente superficie lorda di 6,08 mq, si accede al piano delle coperture. A quest'ultimo piano è presente un vano ripostiglio avente superficie lorda di 15,64 mq (per il quale non si è riscontrato alcun titolo autorizzativo), ricavato attraverso la chiusura di una porzione della terrazza scoperta, a mezzo di serramenti in alluminio anticorodal di colore bianco, con pannelli centrali in vetro martellato e ante di tipo scorrevole nella parte superiore e pannelli in pvc del tipo fisso nella parte sottostante, con copertura del tipo piano realizzata a mezzo di pannelli in pvc, con altezza netta interna pari a 2,59 m. Attraverso detto ripostiglio si accede ad un vano lavanderia avente superficie lorda di 17,88 mq, superficie utile di 14,65 mq ed altezza netta interna pari a 2,56 m, realizzato con struttura in elevazione in muratura portante e orizzontamento del tipo a solaio piano in latero – cemento (*si vedano l'Allegato n.1 - Elaborati grafici: Tav.5 LOTTO 2: Pianta piano primo e piano coperture dell'appartamento sito in San Vito dei Normanni (BR) alla Via Pietro Toselli nn.19, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 100 e l'Allegato n.2b: LOTTO 2 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

L'appartamento si sviluppa al piano primo con altezza netta interna pari a circa 3,40 m ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso della superficie utile pari a 8,18 mq, soggiorno della superficie utile pari a 33,03 mq, connettivo 1 della superficie utile pari a 1,53 mq, cucina/pranzo della superficie utile pari a 11,12 mq, connettivo 2 di distribuzione della zona notte della superficie utile di 7,00 mq, da quest'ultimo trovano accesso il locale igienico di superficie utile pari a 7,90 mq, la camera da letto 1 della superficie utile di 22,92 mq, la camera da letto 2 della superficie utile di 17,82 mq e la camera da letto 3 della superficie utile di 12,49 mq.

Le finiture all'interno dell'abitazione sono le seguenti: la pavimentazione in tutti gli ambienti, ad esclusione del locale igienico e della cucina/pranzo ed antistante connettivo di accesso, è realizzata a mezzo di lastre quadrate (formato 50 cm x 50 cm) in marmo tipo "Rosso Francia", lucidate sulla faccia a vista, con sistema di battiscopa in marmo bianco tipo "Perlato di Sicilia"; i paramenti murari sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco o beige, le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono anch'esse intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco. Il solo vano ingresso presenta finitura dei paramenti murari

3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra l'immobile 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 degli immobili in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Detto parametro 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'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2.

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

- **Ubicazione:** l'appartamento oggetto di stima appartiene ad un fabbricato sito nell'ambito urbano del Comune di San Vito dei Normanni (BR), alla Via Pietro Toselli, in un quartiere residenziale semicentrale della città, posto a sud rispetto al centro principale dell'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zone sature (B1)" ai sensi del vigente PRG del Comune di San Vito dei Normanni (BR);
- **Vetustà:** l'appartamento oggetto di stima risale all'anno 1969, infatti con riferimento allo stesso immobile il Sindaco del Comune di San Vito dei Normanni ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 28/03/1969;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** l'immobile presenta finiture di ottima qualità ed in buono stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico, luci di emergenza, impianto televisivo, citofonico, telefonico, idrico fognante, termico alimentato a gas metano, serbatoio di riserva idrica;
- **Allacci ai pubblici servizi:** rete elettrica, rete telefonica, rete acqua e fogna, gas metano;
- **Barriere architettoniche:** presenti in quanto l'appartamento è ubicato al piano primo con accesso indipendente a mezzo di rampa di scala in muratura priva di collegamento verticale meccanizzato, che ne pregiudica l'accesso ai portatori di handicap su carrozzina. In ogni caso l'abitazione in questione è da ritenersi senz'altro 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 similari, 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.

Con riferimento alla eventuale comoda divisibilità dell'unità abitativa di cui al presente LOTTO 2, si riporta preliminarmente l'indirizzo ormai costante della giurisprudenza in merito al concetto di "comoda divisibilità":

"la non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale, o nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento, o nell'impossibilità in concreto di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo, e, sotto l'aspetto economico – funzionale, nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero" [Cass. 09.09.2004, n°18135, MGC, 2004]. Nel caso in cui i beni mobili o immobili oggetto della divisione non siano agevolmente divisibili in natura è pertanto prevista la possibilità di procedere alla vendita dei beni, con ripartizione del ricavato tra i condidenti, a meno che non vi sia un comproprietario avente una quota maggiore degli altri che chieda l'attribuzione dell'intero bene (art. 720 c.c.). [Riferimento al volume di testo "LA DIVISIONE" di Valentino Lenoci, tratto dalla collana diretta da Paolo Cendon "Giurisprudenza Critica", edito da UTET GIURIDICA].

Tanto premesso, in primo luogo è da considerare che la quota di comproprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento è pari ad 1/2 indiviso, e questo aspetto induce alla ricerca di un'ipotesi divisionale dello stesso immobile in due parti, il più possibile equilibrate tra loro.

In particolare, le eventuali entità derivate dalla ricercata divisione devono non essere eccessivamente squilibrate in termini dimensionali ma contestualmente le opere a farsi per l'adeguamento di ciascuna unità immobiliare non devono essere gravose sul piano economico.

A tal riguardo, considerando che l'appartamento di che trattasi risulta dotato di un solo vano cucina e di un solo locale igienico, qualsiasi ipotesi divisionale, seppure confrontabile in termini dimensionali, comporterebbe la realizzazione delle necessarie opere per l'adeguamento impiantistico (idrico, fognante, termico ed elettrico), oltre ad importanti opere edilizie di redistribuzione degli ambienti interni dei due alloggi a farsi. In particolare occorrerebbe realizzare ex novo l'impianto idrico – fognante per la dotazione dei servizi necessari a ciascun alloggio (un nuovo vano cucina ed un nuovo locale igienico).

In considerazione delle circostanze innanzi esposte, nonostante il frazionamento dell'unità immobiliare di che trattasi possa risultare realizzabile fisicamente, in maniera tale da formare porzioni confrontabili in termini dimensionali, costituenti oggetto autonomo e di libero godimento, non compromesso da servitù, a parere della scrivente **l'immobile risulta comunque non comodamente divisibile dal punto di vista economico – funzionale.** Infatti le opere necessarie per la realizzazione di una qualsiasi soluzione divisionale, come già detto innanzi, risulterebbero particolarmente gravose sul piano economico. Inoltre ogni eventuale ipotesi di frazionamento a parere della scrivente condurrebbe inevitabilmente ad un deprezzamento del valore delle singole unità immobiliari, rispetto al valore dell'intero appartamento.

