
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

N. Gen. Rep. 4/2019

Giudice Dr. Dott.ssa Francesca VARESANO

<p>ELABORATO PERITALE</p>

Tecnico incaricato: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE

C.F. SCHFNC56L211119J

P.Iva 00726790744

con studio in San Pietro Vernotico (BR)

via Torchiarolo 32 cellulare: 3484082229

PEC: arkiuav@legalmail.it

INDICE

A PREMESSA

- A.1 INCARICO
- A.2 OPERAZIONI DI CONSULENZA

LOTTO UNICO

B DATI DISPONIBILI E REPERITI

- B.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA
- B.2 STATO MANUTENTIVO
- B.3 STATO DI POSSESSO
- B.4 CONSISTENZE

C LEGITTIMITA'

- C.1 CONFORMITA' URBANISTICA
- C.2 CONFORMITA' CATASTALE

D VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA
- D.3 ALTRE SPESE PER L'ACQUIRENTE

E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

- E.1 CRITERI DI STIMA
 - E.2 VALORE DI MERCATO
 - E.3 FONTI DI INFORMAZIONE
 - E.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI
 - E.5 PREZZO A BASE D'ASTA
-

**Beni in Ostuni (Brindisi) contrada Donnagnora
Lotto UNICO**

B DATI DISPONIBILI E REPERITI

B.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di manufatto edilizio sito in territorio del comune di OSTUNI (BR) contrada Donnagnora con i seguenti identificativi catastali

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale		
187	867		C2	3		mq.12	€.29,75		
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	reddito dominicale	reddito agrario	
187	160		vigneto	3		mq.4.627	€.43,01	€.47,04	

- intestato alla ditta:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

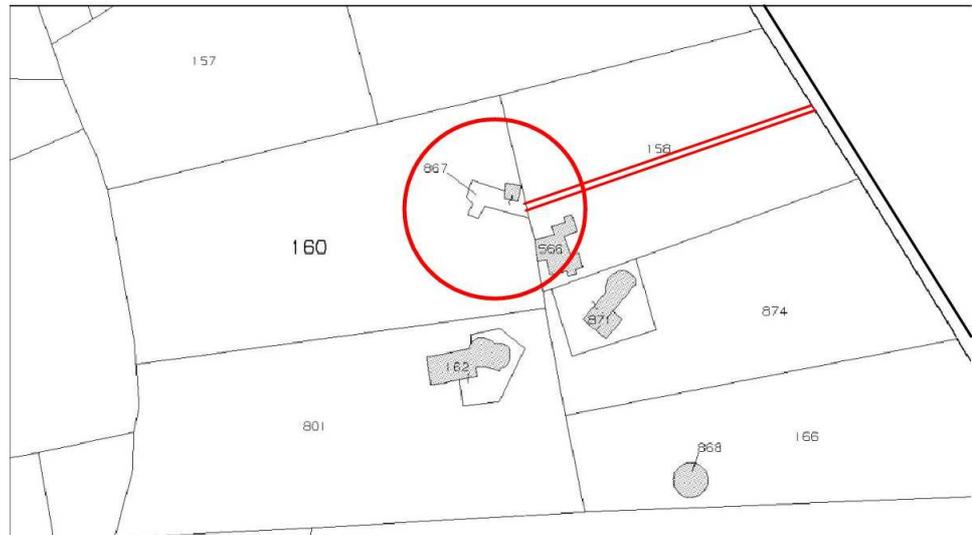
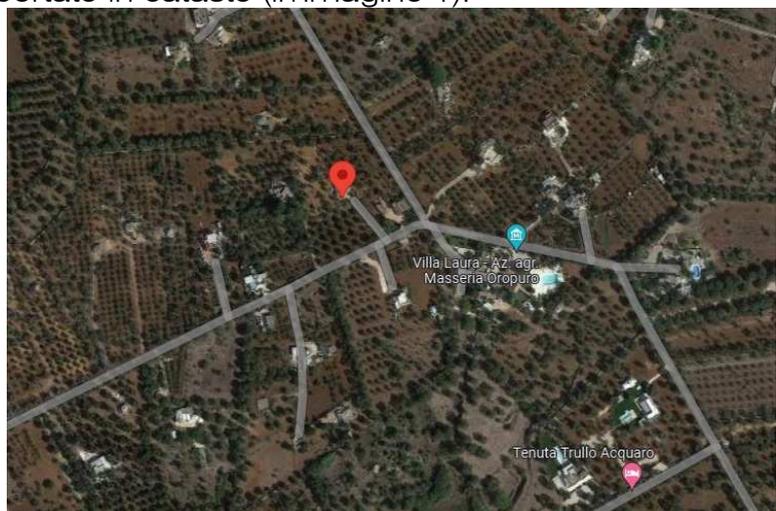


Immagine 1: estratto di mappa del foglio 187 particella 867

Pervenuto con atto di compravendita del 31.10.2000 rogato dal notaio DE LAURENTIS in Ostuni Repertorio n°54339 – Registrazione n°2231 del 14.11.2000 il lotto è sito in contrada Donnagnora zona prettamente agricola del territorio comunale di Ostuni, zona interessata da agglomerati edilizi residenziali, distante alcuni chilometri dal nucleo urbano.

Il manufatto edilizio oggetto della presente consulenza confina con proprietà APRUZZI Rina (p.lla 801), con proprietà SERA SRL (p.lla 158), con proprietà NUNN PATRICK JAMES (p.lla 157), vi si arriva attraversando un viottolo poderale su cui le particelle menzionate hanno acquisito un diritto di passaggio, viottolo non riportato in catasto (immagine 1).



Posizione su Google

Il lotto che si sta analizzando risulta composto da un terreno della superficie catastale di mq.4627 in cui insiste un fabbricato di vecchia costruzione della superficie catastale di mq.12 che dai rilievi effettuati è risultato di mq.14,80 .



(Immagine 2)

Il terreno ha una forma regolare rettangolare, l'accesso è consentito da un viottolo poderale, dalla strada vicinale un cancello ne ostacola l'accesso alle diverse particelle.



(immagine 3)

Percorrendo il viottolo si arriva anche alla particella 160 oggetto della stima, oltre alle altre unità immobiliari, delimitata da una bassa recinzione in muratura a secco (cm.30-35 di altezza)



(immagine 4)

Il terreno sto in agro di Ostuni alla contrada Donnagnora ricade in “**Zona E1 agricola e di riserva**”, ha una superficie di mq.4627 con coltura prevalente ulivo con numero alberi 30 di circa 50 anni, e 20 alberi di mandorlo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica ha evidenziato: Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adeguato alla Legge regionale n°56/80 prescrivono che tale zona va considerata come zona agricola e di riserva. In essa sono permesse solo costruzioni al servizio della agricoltura con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq. Sono fatte salve le norme di attuazione del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16.02.2015 precisando che le particelle catastali oggetto del CDU sono interessate dai seguenti beni paesaggistici di PPTR: - componenti culturali ed insediativi: ulteriori contesti paesaggistici – Paesaggi Rurali.

Il terreno non è dotato di impianto di irrigazione, ha una forma regolare, non esistono vincoli o servitù.

La struttura del manufatto edilizio non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni tali da pregiudicare lo stato di conservazione, ma in definitiva lo stato di conservazione è scadente.

D.P.R. 380/01 art.24: l'unità immobiliare non è provvista di abitabilità.

D.M. 37/08: non è provvista di certificazioni di conformità degli impianti.

D.Lgs n°192/06: non è provvista di attestato di qualificazione energetica.

B.3 STATO MANUTENTIVO:

Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare conserva uno stato di manutenzione e conservazione scadente.

B.4 STATO DI POSSESSO:

Dall'analisi dei documenti reperiti presso gli uffici competenti si è evidenziato che nell'ultimo ventennio la proprietà del lotto risulta in testa a SOCCINI Wanda nata a Crema (CR) il 23.06.1954 codice fiscale SCC WND 54H63 D142T .

B.5 CONSISTENZE:

Dai rilievi effettuati nella visita di sopralluogo e i riporti in studio si è riscontrata una superficie lorda complessiva di **mq.14,80** .



C LEGITTIMITA'

C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Nel 1967, ed in particolare il 1° settembre, è stata pubblicata la legge n. 765: questa norma, che ha portato diverse innovazioni, ha determinato anche una modifica sostanziale, alla precedente legge n. 1150/1942: laddove la norma del 1942 indicava che la licenza era necessaria “*nei centri abitati*” e nelle zone interessate dalla pianificazione comunale (piani regolatori). La giurisprudenza ha ricordato che l'obbligo di rilascio della licenza edilizia per le costruzioni realizzate anche al di fuori del perimetro del centro urbano è stato introdotto dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha modificato l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Prima del 1967 non era necessario munirsi di un previo titolo abilitativo. La giurisprudenza amministrativa è costante nel ritenere che l'onere di dimostrare che le opere realizzate rientrano «fra quelle per cui non era richiesto un titolo *ratione temporis*, perché realizzate legittimamente senza titolo, incombe sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto». Tale prova può essere data anche per presunzioni che devono essere precise, gravi e concordanti. Dalle ricerche effettuate l'immobile risulterebbe di antica costruzione, dalle informazioni ottenute risulta realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 in zona esterna al nucleo urbano.

Il Consiglio di Stato con la [Sentenza 27 gennaio 2022, n. 570](#) chiarisce quali possono essere gli "indizi" per la prova di realizzazione di opere senza titolo edilizio perché antecedenti la Legge Ponte:

- *la stessa affermazione circa la riconducibilità dell'intervento ad un tempo lontano;*
- *una relazione tecnica di parte;*
- *informazioni dalla quali risultano la presenza del manufatto;*
- *stralci di strumenti urbanistici aerofotogrammetrici o mappali o cartografia IGM e altro dalla quale risulti il fabbricato;*

La possibilità di ricorrere a tali documenti è espressamente prevista, ad oggi, dall' *articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 380/2001*. e dal *d.l. 76/2020*. Alla luce di tale elementi provatori, essendo stata provata la data di realizzazione del manufatto in periodo anteriore al 1967, il Consiglio di Stato ha accolto l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, annullato l' ordinanza di demolizione.

In tali condizioni, **non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio**, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1° settembre 1967, poiché anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data **sono da ritenersi soggette a licenza edilizia**

C.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate tra il manufatto edilizio esistente e la planimetria catastale risulta conforme alla planimetria catastale.

D VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

D. 1. 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

D. 1. 2. Convenzioni matrim. e provv. di assegn. casa coniugale: **nessuna**

D. 1. 3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

D. 1. 4. Altre limitazioni d'uso:

D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

D.2.1. Iscrizioni:

** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.09.2015 – Reg. Part. 1409 Registro Generale n°12241 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio n°1566/2 del 31/07/2015.*

** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20.12.2016 Registro Particolare n°2520 registro Generale n°21128 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Rep. 8071/£ del 12.08.2014.*

D.2.2. Trascrizioni:

1) Decreto di APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE PATRIMONIO del 29.06.2021 Reg Part. 9272 Reg. Gen. 11624 del TRIBUNALE DI LODI rep. 2332 del 19.11.2019

D.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna

D.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna

D.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**



E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

E.1 CRITERI DI STIMA

La qualità della valutazione immobiliare dipende essenzialmente dal requisito della sua “credibilità” .

Nel campo delle valutazioni immobiliari operano soggetti appartenenti a diverse categorie professionali.

Ciascuno di essi svolge la propria attività sulla base della personale formazione professionale, in rapporto alle proprie esperienze e nel rispetto delle norme etiche e deontologiche della propria categoria. Oltre ciò, anche la soggettività dei convincimenti, dei giudizi, delle scelte e delle valutazioni possono portare a differenti stime dello stesso bene.

La valutazione di un bene immobile è un’operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire il valore di mercato ad un determinato bene con una delle varie discipline previste dall’estimo. Per valore è inteso il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione e l’acquisto del bene in libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato del bene, alla presenza di un mercato immobiliare più o meno dinamico. Nonché alla finalità della stima.

Tutte le metodologie si basano però sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche dei beni che possono incidere sul valore dello stesso. Nelle operazioni di stima risulta quindi molto importante l’acquisizione di informazioni di mercato e svolgere le relative indagini in forma sistematica, raccogliendo accuratamente, oltre ai dati relativi ai corrispettivi di cessione, di consistenza, anche quelli concernenti tutte le caratteristiche atte a descrivere in forma completa la natura e le qualità del bene.

L’Osservatorio Nazionale dei terreni agricoli, strumento che si è prefisso di monitorare l’andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio è a

disposizione per attingere alle informazioni del caso. I fattori che incidono, secondo l'Osservatorio Nazionale, sul valore di un terreno agricolo sono raggruppabili in due categorie:

1. FATTORI AMBIENTALI

- la salubrità dell'aria
- i caratteri topografici (pianura, depressa, montana)
- i caratteri climatici (piovosità, ventosità, frequenza di gelate e grandinate)
- i caratteri geologici concernenti la natura superficiale e sottostante del terreno
- i caratteri idrologici (presenza di fiumi, canali, falde fratiche)
- i caratteri agrari (grandezza e numero dei fondi agricoli, alle colture praticate)
- la posizione rispetto a centri abitati, mercati agricoli, centri di trasformazione.

2. FATTORI INTRINSECI

- la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti
- la superficie, i fondi di piccola superficie sono più appetibili
- la forma del terreno
- l'accorpamento particellare
- la fertilità
- presenza di acqua nel sottosuolo
- indirizzo produttivo
- presenza di vincoli e servitù
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo

Individuati gli elementi di confronto si passa all'acquisizione dei termini per la comparazione. Quindi per ciascun immobile terreno o fabbricato sono determinati i valori unitari. Tali valori sono quindi moltiplicati per il parametro superficie del terreno. Al fine di ottenere parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa degli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simile. L'analisi ha coperto un arco temporale con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative, in secondo luogo è stata condotta in loco un'indagine di mercato presso i titolari dei lotti confinanti al fine di avere dati storici di sicura attendibilità. Dall'esame delle informazioni, dalle indicazioni per il calcolo della indennità di esproprio del D.P.R. n°327/2001, dalle caratteristiche intrinseche del terreno e della zona risulta un valore agricolo medio di €14.000,00/ha cioè €1,4 al mq

E.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

1 METODO DIRETTO O COMPARATIVO (Market Approach)

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto. La stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone o confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di mercato. Nella determinazione del prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato, un ruolo importante rivestono quelle che sono definite caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione.

In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, borsini valori immobiliari ecc., è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del lotto.

Dalle caratteristiche intrinseche del terreno e della zona risulta un valore agricolo medio di €14.000,00/ha cioè €1,5 al mq per il terreno e 600,00/mq per il fabbricato.

Il valore del compendio risulta dal seguente conteggio:

Sono stati attribuiti i seguenti valori:

€ 600,00/mq (manufatti tipo depositi o magazzini in zona agricola)

€ 14.000,00/ha (terreni in contrada Donnagnora)

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sui confronti diretti intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili venti caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, anche in considerazione del particolare segmento di mercato, nonostante l'attuale fase di contrazione, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a:

- mq.14,80 x € 600,00 = € **8.880,00**

- mq.4627 x € 1,40 = € **6.477,80**

Il LOTTO ha un valore di mercato pari a € **14.357,80**

2 METODO INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (*Income Approach*)

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula:

A/r

dove a = annualità di reddito e r = tasso di capitalizzazione è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito R.

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione.

Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare:

- *le spese di manutenzione;*
- *le spese di amministrazione;*
- *le spese di assicurazione;*
- *lo sfitto ;*
- *l'inesigibilità ;*
- *i costi vari a carico della proprietà ;*
- *oneri tributari.*

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato, che per il comune di OSTUNI è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

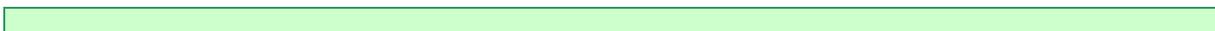
Applicando la formula A/r considerando il canone di locazione del borsino della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate pari a €2,8 al metro quadro, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato:

- rendita mensile	€.	$3,5 \times mq. 14,80 =$	€. 51,80
- rendita annua			€.621,60
- spese generali	€.		€.321,60
- rendita netta	€.		€.300,00
- tasso di capitalizzazione		0,02	

valore di mercato dell'unità immobiliare ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito:

€. 300,00 : 0,02 = **€.15.000,00**

Il sottoscritto ark. Francesco SCHIAVONE ritiene che il più probabile valore di mercato del bene compreso nel LOTTO 1 si possa considerare il medio valore tra i due ottenuti con i diversi metodi = **€.14.679,00** .



F FONTI DI INFORMAZIONE:

- Agenzia del territorio di Brindisi
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi,
- Agenzie immobiliari del mercato di OSTUNI
- Osservatori economici del mercato di OSTUNI
- studi tecnici
- studi notarili

G ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

G.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€.00,0
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
G.2.Prezzo base d'asta del lotto	

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.679,00

RIEPILOGO

Unità immobiliare destinata a scopi residenziali con pertinenza esclusiva lotto di terreno agricolo sita in territorio di OSTUNI in contrada Donnagnora piano terra .

Censita nel NCEU di Brindisi con i seguenti

- identificativi catastali :

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale	
187	867		C2	3		mq.12	€.29,75	
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	reddito dominicale	reddito agrario
187	160		vigneto	3		mq.4.627	€.43,01	€.47,04

- intestato alla ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSISTENZA

Superficie lorda magazzino mq.14,80

Superficie terreno mq.4627

VALORE DI MERCATO

Valore del lotto: €.**14.679,00** (euro quattordicimilaseicentosettantanove/00)



