



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 64/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE:

NATALI Antonio Ivan

CUSTODE:

Avv. Dott. Fabrizio Volpe

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Carlo Deleo**

CF:DLECL69M14G811W

con studio in OSTUNI (BR) Corso V. Emanuele II , 15

telefono: 03407055184

email: deleocarlo@hotmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Fabbricato costruito per esigenze commerciali** a BRINDISI, Via Provinciale per San Vito 209-211, quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*)).

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra ottenuta dalla composizione di parti edificate di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958 ) sviluppatosi ad un sol piano fuori terra. Essa si compone precisamente di una porzione del corpo in c.a. con copertura e tetto piano, posto su fronte strada Provinciale per San Vito (che copre anche altra uiu sub13), e da porzione del corpo capannone voltato posto posteriormente ed in contiguità al corpo precedentemente descritto che copre anche altra l'unità immobiliare Sub 26 (il sub 26 appartiene all'esecutata, il sub 28 appartiene ad altra ditta). Ha un'altezza d'interpiano di 3,60ml. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare avviene sia dalla Provinciale San Vito, sia dalla strada traversa secondaria di servizio locale ai residenti; le aree di accesso ricadono sull'area comune identificata dal sub 15 come B.C.N.C.

### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 2.740,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO n. 209-211-211/A , piano: Piano T, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*) , derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14

### Coerenze:

Confina a Nord con area scoperta, bene comune non censibile (Sub 15) di cui è in comproprietà con le altra ditta le cui proprietà insistono sul lotto costituente l'intero complesso edilizio. Il bene non censibile a sua volta è prospiciente su via Provinciale per San Vito. Ad Est confina con l'unità immobiliare di altra ditta identificata con il subalterno 13; a Sud e Sud-Est con le unità immobiliari con identificativo catastale sub 28 e 31 di proprietà dello stesso esecutato e che appartengono allo stesso compendio immobiliare espropriato del sub 26. Sul lato ovest confina con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi.

### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 1:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Brindisi alla via Provinciale per San Vito, 209 al piano terra. Dalla superficie coperta di 406m ha superficie interna lorda (SIL) di circa 376mq complessivi, di cui circa 9mq sevizi igienici; si compone di due vani, serviti da 1 bagno. Confina a Nord con area scoperta, bene comune non censibile (Sub 15) prospiciente su via Provinciale per San Vito; ad Est con l'uiu di altra ditta; a Sud e Sud-Est con uiu di stessa proprietà. Sul lato ovest confina con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio49, p.lla 85, sub 26. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 e C.i.l.a. n.99873/2023, cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG lr 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro € 229.620,00



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>406,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 270.148,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 229.620,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/04/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/03/2022, con scadenza il 04/10/2028, registrato il \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Contratto sottoscritto in data 17/03/2022 che include cinque unità immobiliari identificate da Fg 49 P.lla 85 Subalterni 26, 28, 31, 32, 33 con facoltà per il conduttore a recedere con preavviso di almeno sei mesi.Registrato il 04/04/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, ha subito una prima variazione negli articoli 3 (durata) e 7 (Canone di Locazione) il 18/10/2022 registrata presso l'AdE di Lecce il 14/12/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*; la decorrenza del contratto è stata portata al 05/10/2022 e la pigione, per i primi 12mesi, portata ad euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Una seconda rinegoziazione dell'articolo 7 (Canone), che ha stabilito un canone annuale contrattuale definitivo per euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, a partire dal 01/04/2023, è avvenuta il 24/03/2023 e registrata presso l'AdE di Lecce il 05/04/2023 - protocollo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. La condizione di locazione pluriennale dell'intero complesso commerciale se da un lato potrebbe penalizzare la vendita dei cespiti staggiti, dall'altro può essere considerata come base di un investimento economico verso un immobile in rendita per l'uso attuale da parte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* i cui prodotti appartengono allo stesso gruppo industriale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Per tale motivo si è valutato di considerare un coefficiente di demerito per conduzione in essere pari a 10%; non si è tenuto conto del fattore avviamento essendo l'attività in esercizio di recentissima costituzione.

## 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 DELLA PROCEDURA

### 4.1.5. Iscrizioni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/12/2020 a Conservatoria Registri ai nn. R.P.n.1975/R.G.n.20145, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 23/11/2020 N. Rep 2310 da Tribunale Lecce.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 116.309,12 .

Durata ipoteca: fino al 17/12/2040

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/06/2021 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1148/R.G.n.11452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 04/03/2020 N. Rep 5376 da Tribunale Milano.

Importo ipoteca: 246.635,19.

Importo capitale: 246.635,19.

Durata ipoteca: fino al 27/06/2041

ipoteca **legale**, iscritta il 26/01/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.G.n.1311/R.P.n.115, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Ruolo avviso accertamento del 26/01/2022 Rep n. 3218/5922 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Importo ipoteca: 861.668,14.

Importo capitale: 430.834,07 .

Durata ipoteca: fino al 25/01/2042

ipoteca **legale**, iscritta il 02/05/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1030/R.G.n.8325, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 29/04/2022 Rep n. 3596/5922 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Importo capitale: 338.218,30 . Durata ipoteca: fino al 01/5/2042

### 4.1.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/06/2023 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.N.9181/R.Gn.11231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2023 N. Rep 2168 da Uff Giud Corte D'appello Lecce 80015340757.

TITOLO ESECUTIVO: SENTENZA N.7074/2022 RGn. 25947/2020 Repert.. n. 9525/2022 del 12/09/2022 Tribunale Civile di Milano pubblicata IL 12/09/2022 a definizione del giudizio di opposizione a d.i. rubricato al n.25947/2020 in cui vengono condannati \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per il pagamento in solido tra loro della somma complessiva di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*oltre interessi dal 14/03/2018 e spese legali liquidate in € \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*oltre oneri e accessori.

### 4.1.7. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.1.8. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Benché l'unità immobiliare faccia parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza, con presenza di bene comune non censibile costituito dall'area carrabile catastalmente identificata dal subalterno 15 (parte assorbito dalla traversa ad ovest del complesso edilizio), appartenente anche ad altra ditta diversa dell'esecutato, dai riscontri di sopralluogo effettuati non è risultato essere stato costituito alcun condominio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata con il subalterno 26, nasce dal frazionamento (registrato catastalmente il 03/11/2009) della originaria unità immobiliare acquistata dall'esecutato e riportata nell'atto di compravendita con l'identificativo sub.14. La divisione ha determinato la soppressione del sub 14 e la costituzione di tre nuove unità immobiliari identificate con i subalterni 26, 27 e 28; oggi 26, 28,31,32,33.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8396/Racc.n.2623 di repertorio, registrato il 30/04/2023 a Brindisi ai nn. 247-Mod.I, trascritto il 19/04/2003 a Brindisi ai nn. 6648-49/5277-78.

Atto di rettifica per correzione identificativo foglio catastale errato

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/1990 fino al 14/04/2023), con atto stipulato il 03/04/1990 a firma di Tribunale di Brinsì, registrato il 08/10/1990 a Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 1348, trascritto il 08/10/1990 a Conservatoria Registri d ai nn. 2822.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 14/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8299/Racc.n.2602 di repertorio, registrato il 08/04/2003 a Brindisi ai nn. 1326, trascritto il 07/04/2003 a Brindisi ai nn. 5803-04/4723.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 26 ha la sua origine dal frazionamento di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 49 P.IIa 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958 per il quale nel 2003 è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.5845A/186 a seguito di pratica di condono edilizio 5845/1 del 1986) che ha dato origine ai subalterni 13 e 14, avvenuto a seguito di permesso di costruire in sanatoria n.1963 del 2003. L'esecutato, dopo l'acquisto della proprietà del subalterno 14, come si evince dall'elenco descrittivo delle pratiche edilizie riportate, esegue nel tempo una serie di modifiche/frazionamenti urbanistico/edili all'unità immobiliare che la tramutano negli attuali subalterni 26,28,31,32 e 33. Le variazioni per il subalterno 26 si portano sino alla C.i.l.a. n.99873 del 15/09/2023 presentata dall'attuale conduttore \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Condono edilizio** tratto dalla legge 47/85 N. 5845/1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), presentata il 29/09/1986 con il n. 75.498 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Originario fabbricato identificato al NCEU al Fg 49 P.IIa 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958.*

Nel fascicolo della pratica di condono l'Ufficio Ripartizione Urbanistica annota: " Costruzione di alcuni fabbricati destinati ad attività industriale. Nel 1958 è stato realizzato il fabbricato principale officina, al solo piano terra. Il fabbricato è stato considerato conforme alle norme del tempo in quanto non era previsto il rilascio di concessione edilizia ( l'immobile distava più di ml 1500 dalla cinta daziaria. ) Nel 1976 è stato costruito il locale lavaggio di auto al piano terra. [...] La strada su cui si affaccia l'immobile al tempo del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stata considerata di tipo E in quanto essa ricadeva nel centro abitato ed era priva di spartitraffico; per questo tipo di strada il Codice della Strada non stabiliva distanza minima ai fini della sicurezza del traffico."

**Permesso di costruire in sanatoria N. 19163**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Divisione, con soppressione, del subalterno 5 e nuova costituzione dei subalterni 13 e 14, presentata il 21/02/2003 con il n. 19163 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterni 13 e 14 .*

Frazionamento unità immobiliare in due nuove costituite per futura vendita in lotti separati

**Domanda Inizio Attività in sanatoria N. 57209**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ristrutturazione capannone con parziale modifica destinazione d'uso e divisione di due unità immobiliari in sanatoria, presentata il 14/08/2003 con il n. 57209 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo

*Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterno 14 .*

**Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 5845A/186**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), rilasciata il 20/11/2003 con il n. 5845A/186 di protocollo.

*La concessione in sanatoria fa riferimento al fabbricato origine, identificato al NCEU al Fg49, p.IIa 85 Sub 5 da cui è stata ottenuta per divisione successiva l'unità immobiliare oggetto di valutazione Sub 26*

**Permesso di costruire in sanatoria N. 38564**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Riesame pratica n. 57209 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e n. 57210 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* entrambe del 14/08/2003 di cui già espresso parere favorevole con Dirigenziale n. 3 e 4 del 25/05/2004, presentata il 09/06/2005 con il n. 38564 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Subalterno 14 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e Subalterno 13 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.*

*Fusione delle due unità immobiliari Sub 13 e Sub 14 mediante modifiche interne, lievi modifiche dei prospetti e la costruzione di alcuni servizi igienici senza modifica della destinazione d'uso complessiva.*



**Pratica N. 62586**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari. Senza modificare la destinazione d'uso ad attività commerciale (concessionaria auto), presentata il 19/09/2006 con il n. 62586 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Trattasi di Istanza di sanatoria per opere realizzate consistenti in modifiche di distribuzione interna, dei prospetti e di destinazione di alcuni locali-Progetti già presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\**

**Permesso di costruire in sanatoria N. 176/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari. Senza modificare la destinazione d'uso, rilasciata il 26/05/2008 con il n. 176/08 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Per sanatoria manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso, fusione delle due unità immobiliari e di un volume tecnico adibito a centrale termica-Riesame progetto appr. con parere dirigenziale del 14-10-205 N.10 e 25-05-2004 N.4; progetti presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* rispettivamente n.57210 e n.57209*

**Certificato di Agibilità N. 7284**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*,, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

**PIANO TERRA (Sub.13 e 14)** : locale esposizione, locale auto nuove, magazzino ricambi, archivio, ripostiglio n.2 wc, officina ricambi con Wc e anti wc, officina consegna con servizi, vano deposito, vano wc, vano spogliatoio, vano deposito, vano tecnico e ampio locale deposito. n.2 cortili scoperti.

**Richiesta di Permesso di costruire N. 58312**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari, presentata il 15/09/2009 con il n. 58312 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28.*In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

Divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi con lievi modifiche nella distribuzione delle tramezzature interne senza modificare la destinazione d'uso complessiva dell'intero complesso. Modificata la destinazione d'uso: *officina consegna da adibire a nuovo magazzino ricambi (27->31); deposito a nuova esposizione (27->33).*

**Permesso di costruire N. 360/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari, rilasciato il 05/11/2009 con il n. 360 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28.*In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

In riferimento alla pratica edilizia N.58312 del 15/09/2009 di *divisione in due distinte unità immobiliari* del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi. *Modificata la destinazione d'uso dell'officina consegna da adibire a nuovo magaz. ricambi (27->31); deposito a nuova esposizione (27->33).*



**Accertamento di conformità** ai sensi art.36 del DPR 380/01 N. **45501**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per **opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010 con esecuzione di nuove opere di manutenzione straordinaria e modifica della destinazione d'uso di alcuni locali del complesso edilizio commerciale esistente, presentata il 30/05/2016 con il n. 45501 di protocollo, rilasciata il 30/06/2016 con il n. 24 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a FG49 PLLA 85 SUB 13/26/28/ <- (D/8) ed ex 29 (D/6).**

Passaggio di superficie di una parte della ex palestra 2° (210mq [sub 31]) da anettere al locale commerciale adibito ad autosalone. Modifica della destinazione del vecchio locale deposito ricambi, pt del fabbricato a tre livelli, anch'esso a locale autosalone. (Frazionamento sub 29 in 31,32,33 con cambio dest. uso sub 32 e sub 33)

**Permesso di Costruire in Sanatoria N. 153/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, rilasciata il 06/07/2016 con il n. 153 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a **Pratica 45501/2016** per accertamento di conformità ai sensi art.36 del DPR 380/01 per **opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010 – Prescrizione di richiesta nuovo Certificato di Agibilità**

**C.I.L.A. N. 1754**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per **lavori di completamento/modifiche opere interne assentite con permesso di costruire in sanatoria n.153/2016**, presentata il 13/07/2018 con il n. 12128 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo

**Fine lavori N. 1301**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di P. di C. in sanatoria n.153/2016 e della successiva cila n.1754 prt.n.0012128/13-7/2018, presentata il 13/07/2018 con il n. 1301 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284/5365 di protocollo

**C.I.L.A. N. 99873** Manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, riguardano esclusivamente opere interne con una nuova determinazione degli spazi, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Comunicazione di inizio dei lavori asseverata, presentata il 15/09/2023 con il n. 99873 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284/5365 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a foglio n. 49 map. 85 sub. 13, 26, 31

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG-piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG lr\_56\_80\_delib\_adoz\_CC\_94\_2001, l'immobile ricade in zona B4 di Completamento-Subcomparto: B4/Pd; Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG: Studio Particolareggiato Servizi Cittadini Variante PRG del GR Puglia 175\_2003. Per l'art.45 NTA - Norme particolari relative alle zone B. (pag.41): Nelle zone classificate B4, l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata e lottizzazione e dovranno essere osservate le seguenti norme: superficie minima dei lotti all'interno della maglia urbanistica: mq 2.000; percentuale di copertura 15%; numero massimo dei piani: 2; altezza massima degli edifici: m 7,50; distanza minima dal filo stradale: m 6; distanza minima dal confine di proprietà: m 5; distanza minima fra edifici diversi nel lotto o isolato m 10; indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 mc/mq; indice di fabbricabilità territoriale 0,5 mc/mq; Dovranno inoltre essere destinate a servizi aree pari a 20 mq per abitante (D.M. 2.4.1968, n.1444). In tutte le zone omogenee B, oltre le altezze massime previste, è consentita la costruzione di un piano attico destinato a volumi tecnici ed eventuali abitazioni. La superficie coperta del predetto piano sarà di 2/3 dell'area del sottostante piano tipo nelle zone B1 e B2 e 1/3 nelle zone B3 e B4. Per l'art.51 delle NTA - Disposizioni transitorie: le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità.. Il titolo è riferito solamente al Area esterna alla fascia di rispetto stradale della Provinciale per San Vito. Sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme



di zona, purché non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

PPTR vigente, in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art\_7\_c\_5 - Campagna Brindisina; Riquilibrare e valorizzare i paesaggi rurali storici

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare Sub 26, a seguito della pratica edilizia assentita con permesso di costruire in sanatoria n.176/08 a cui è seguita variazione catastale n.BR0049680 del 10/05/2017, è formalmente fusa con le unità immobiliari al piano terra identificate con i subalterni 28 e 13. Le unità immobiliari sub 13,26,28, ad oggi costituiscono i locali commerciali in locazione alla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. ed in uso quale concessionaria del gruppo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per i marchi automobilistici \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Il cespite subalterno 28 è in proprietà della stessa esecutata \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, il subalterno 13 è in proprietà a diversa ditta, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* a cui appartengono tutti i cespiti posti ai piani superiori del sub 13 (subb 21,22,23,24,25). Al fine di rendere nuovamente indipendenti le unità immobiliari subalterni 26 e 28 di proprietà della esecutata è necessario che si proceda ad un frazionamento urbanistico e catastale tramite pratica edilizia C.i.l.a. da presentare presso l'UTC del Comune di Brindisi e pratica di aggiornamento catastale Do.C.Fa. presso l'Agenzia delle Entrate.

Si stima un impegno economico rivedibile, al netto di nuovi allacci ed utenze, per euro 4.000,00 da suddividere tra gli intestatari delle tre unità immobiliari, quota parte euro 1.400,00. Tale spesa viene riportata in paragrafo "Riepilogo Valutazione" nella voce - Ulteriore variazione di valore monetaria - come "Oneri (1/3) stimati e rivedibili per frazionamento urbanistico e catastale tra UIU (Subb.13, 26 e 28) appartenenti a ditte diverse"

Il P. di C. in sanatoria N. 153/2016, riferito a Pratica 45501/2016 per accertamento di conformità ai sensi art.36 Dpr 380/01 prescrive richiesta nuovo Certificato di Agibilità; dai rilievi d'archivio UTC di Brindisi non è stato possibile rilevarne l'emissione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La luce del passaggio di comunicazione tra il sub 26 ed il Sub 31 non è stato ampliato e la finestra trifora non è stata modificata come previsto dal progetto in C.i.l.a. n.99873/2023. Le opere sono mantenute nelle dimensioni e forme per come da stato di fatto rappresentato nella stessa pratica edilizia richiamata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Conservazione dello stato di fatto rilevato, non influente a livello urbanistico e progettuale, rientrando nelle tolleranze accettate. Le comunicazioni tra il sub 26 ed i Subb 31 e 13 andranno comunque rese cieche al fine di rendere le unità immobiliari fisicamente distinte ed indipendenti tra loro; la pratica edilizia necessaria sarà assorbita dalla pratica di frazionamento tra i Sub 13,26 e 28.

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

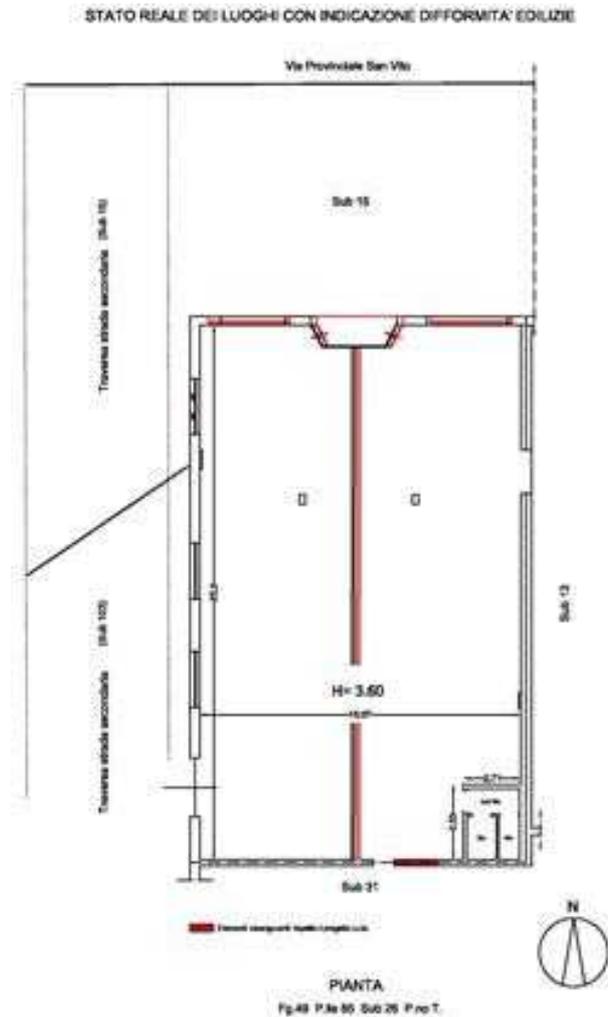
Costi di regolarizzazione:

- Opere di smontaggio, tamponatura e rifinitura: €557,72 (1/3 d'intervento come da Allegato 7)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si sono rilevate delle minime differenze di valori di misurazione tra il rilievo di stato di fatto e la planimetria di progetto allegata alla c.i.l.a. n.99873/2023. Ciò è da considerare come errore di trasposizione dalla planimetria assentita con permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 (che rispecchia lo stato di fatto riscontrato) alla c.i.l.a. richiamata.





Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità edili

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli elementi di tramezzatura realizzati per la costituzione dei due ambienti non sono riportati in planimetria catastale; gli infissi su via Provinciale San Vito registrano minime differenze di posizione tra catastale e stato reale rilevato. (normativa di riferimento: Art. 29 comma 1-bis del LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento archivio catastale tramite pratica Do.c.fa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

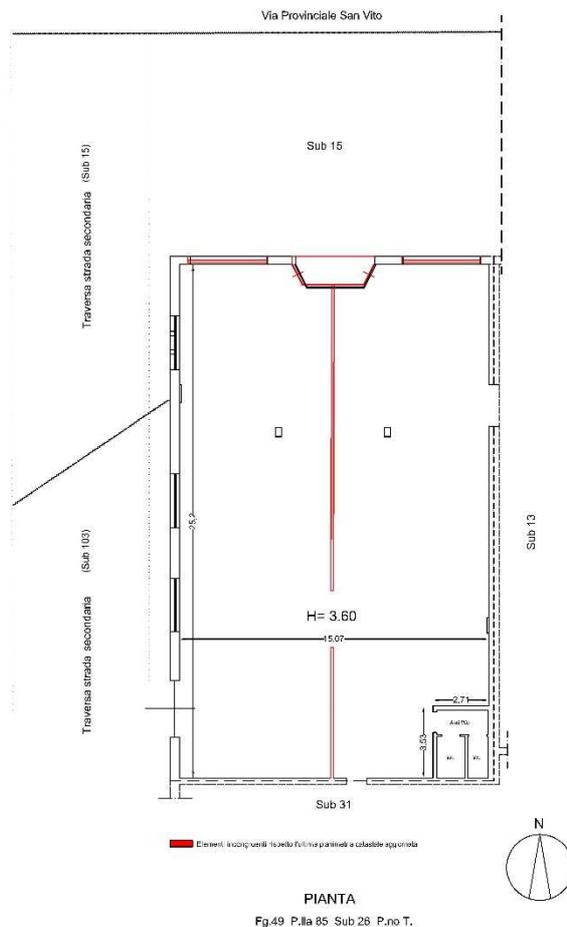
Costi di regolarizzazione:

- Istruzione pratica Docfa: €.500,00
- Oneri: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

L'aggiornamento catastale non andrà ad incidere sulla rendita dato che gli spazi dell'unità immobiliare continuano a conservare la loro destinazione. La correzione sarà solo formale per ottenere l'esatta corrispondenza planimetrica.

## STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE DIFFORMITA' CATASTALE



*Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA  
Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA  
Conformità tecnica impiantistica:  
L'immobile risulta **conforme**.

La dotazione dei certificati di agibilità rilasciati dall'UTC e le attestazioni presenti dei fascicoli edili, a meno delle modifiche d'impianto realizzate per le opere di modifica della cila 99873/2023, permettono di considerare conformi gli impianti legati all'unità immobiliare oggetto della presente.



BENI IN BRINDISI VIA PROVINCIALE PER SAN VITO 209-211,  
QUARTIERE PARADISO-MONTENEGRO

## FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato costruito per esigenze commerciali** a BRINDISI, Via Provinciale per San Vito 209-211, quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra ottenuta dalla composizione di parti edificate di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958) sviluppantisi ad un sol piano fuori terra. Essa si compone precisamente di una porzione del corpo in c.a. con copertura e tetto piano, posto su fronte strada Provinciale per San Vito (che copre anche altra uiv sub13), e da porzione del corpo capannone voltato posto posteriormente ed in contiguità al corpo precedentemente descritto che copre anche altra l'unità immobiliare Sub 26 (il sub 26 appartiene all'esecutata, il sub 28 appartiene ad altra ditta). Ha un'altezza d'interpiano di 3,60ml. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare avviene sia dalla Provinciale San Vito, sia dalla strada traversa secondaria di servizio locale ai residenti; le aree di accesso ricadono sull'area comune identificata dal sub 15 come B.C.N.C.

### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 2.740,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO n. 209-211-211/A, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14

### Coerenze:

Confina a Nord con area scoperta, bene comune non censibile (Sub 15) di cui è in comproprietà con le altra ditta le cui proprietà insistono sul lotto costituente l'intero complesso edilizio. Il bene non censibile a sua volta è prospiciente su via Provinciale per San Vito. Ad Est confina con l'unità immobiliare di altra ditta identificata con il subalterno 13; a Sud e Sud-Est con le unità immobiliari con identificativo catastale sub 28 e 31 di proprietà dello stesso esecutato e che fanno parte dello stesso compendio espropriato cui appartiene l'unità immobiliare sub 26. Sul lato ovest confina con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi

### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 1:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Brindisi alla via Provinciale per San Vito, 209 al piano terra. Dalla superficie coperta di 406m ha superficie interna lorda (SIL) di circa 376mq complessivi, di cui circa 9mq servizi igienici; si compone di due vani serviti da 1 bagno. Confina a Nord con area scoperta, bene comune non censibile (Sub 15) prospiciente su via Provinciale per San Vito; ad Est con l'uiu di altra ditta; a Sud e Sud-Est con uiv di stesa proprietà. Sul lato ovest confina con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio49, p.la 85, sub 26. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 e C.i.l.a. n.99873/2023, cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG lr 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE € 229.620,00



Foto d'insieme scorcio isolato fabbricato ed individuazione unità immobiliare. Ripresa da Via Provinciale San Vito



Ripresa fronte prospetto principale





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è data dalla composizione di due corpi di fabbrica costruttivamente uniti senza soluzione di continuità. La struttura principale è data da una porzione di capannone voltato in c.a e laterizi con tiranti in ferro; ad essa è associato una porzione di corpo con copertura a tetto piano. Con la sua altezza interna utile di 3,60mt ed una superficie coperta di 406mq, fa misurare una superficie interna lorda (SIL) di circa 376mq complessivi, di cui circa 9mq dedicati a servizi igienici. L'ambiente interno, ottenuto dalla omogeneizzazione di due porzioni di costruzioni contigue ed unite, con altezze d'interpiano uniformate tramite una controsoffittatura modulare in cartongesso, è suddiviso longitudinalmente allo sviluppo orizzontale dell'immobile in due reparti (da parete leggera anch'essa in cartongesso) tra loro comunicanti il cui accesso avviene da una delle tre vetrine poste sul fronte principale di via Provinciale San Vito. Nel reparto più interno sono ospitati i servizi igienici costituiti da un antibagno, un wc per disabili ed uno per normodotati. Un secondo accesso di servizio, sempre vetrinato, è posto sul lato est dell'immobile in prospicienza alla strada traversa secondaria.

Gli infissi esterni in alluminio di buona qualità muniti di vetrocamera sono ben conservati; tutti gli accessi sono ottenuti con porte antipanico, anche le bussole dei servizi igienici. I rivestimenti orizzontali sono realizzati in gres di buona qualità. Le pareti verticali dei bagni sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti nei bagni, risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia (che per la parte illuminante a soffitto è ottenuto tramite spot su binario) impianto fognario e idrico; l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è ottenuto da una serie di tre climatizzatori a split indipendenti. Il buono stato conservativo rilevato è frutto della recente manutenzione (C.i.la. 2023) che ha subito l'immobile per la sua nuova destinazione a locale di vendita/esposizione data dall'attuale conduttore.

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> Prefabbricato costruita in Latero-cemento	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato/muratura	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi/vasistas realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in Porte tamburate	nella media	

<i>manto di copertura:</i>	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi di cls/tufo , il rivestimento è realizzato in Intonaco	nella media	

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress	buono	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Metallico	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> Split con alimentazione	buono	
<i>elettrico:</i> sottotraccia	buono	





*Ingresso Principale*



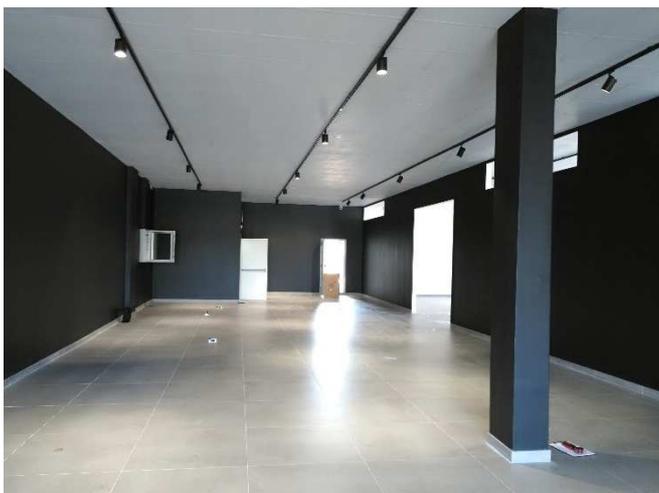
*Ripresa d'insieme da fondo locale*



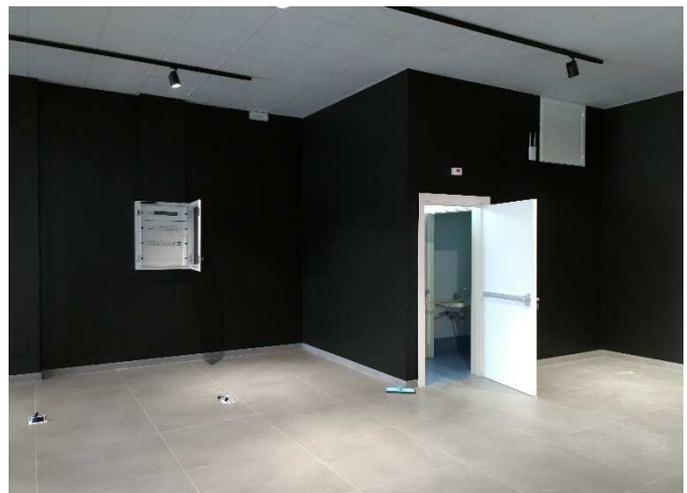
*Ripresa fondo locale*



*Ripresa ambiente ovest*



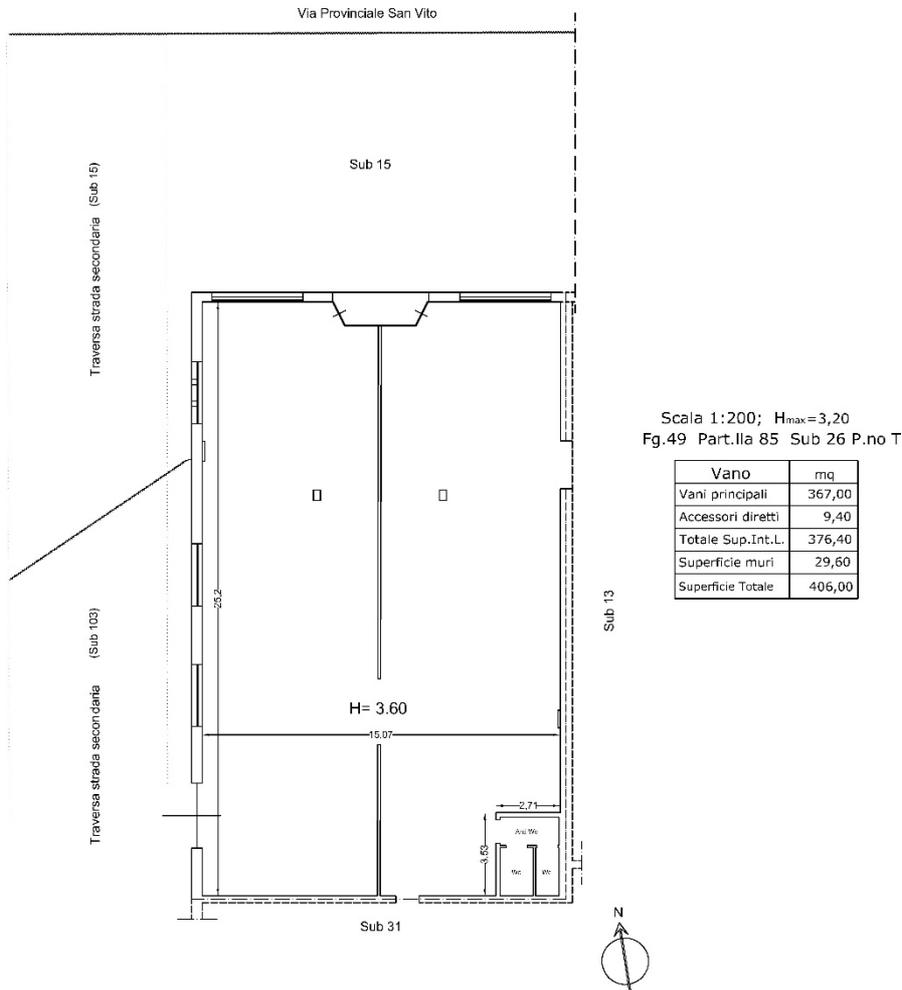
*Ripresa ambiente est*



*Ripresa servizi*



Planimetria Foglio 49 Particella 85 Subalterno 26



Planimetria unità immobiliare Foglio 49 P.IIa 85 Sub.26 - Piano Terra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	367,00	x	100 %	=	367,00
Accessori diretti	9,40	x	100 %	=	9,40
Superficie muri	29,60	x	100%	=	29,60
<b>Totale:</b>	<b>406,00</b>				<b>406,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: Determinazione costo di riproduzione deprezzato rapportato alle caratteristiche intrinseche e estrinseche

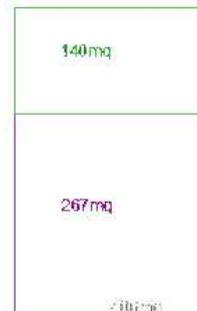
## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare in analisi, nel rispetto del Dlgs n.114 del 31/03/1998 che ha riformato la disciplina del settore del commercio e riclassificato le categorie degli esercizi commerciali, con i suoi 406mq va considerata grande struttura di vendita, infatti è censita catastalmente in categoria D/8 che ricomprende anche gli autosaloni nei quali si pratica la commercializzazione di autoveicoli. La peculiarità dell'immobile in esame è tale che ordinariamente questa tipologia di bene non viene compravenduto in grande quantità e quindi non è possibile riferirsi ad un vero e proprio mercato immobiliare; a ciò come premesso nel paragrafo "Valutazione", per determinare il più probabile valore di mercato del bene si è fatto riferimento alla determinazione del "valore di riproduzione (Vrip)" che si fa coincidere con il costo di riproduzione:  $(V\text{ rip})=(C\text{rip})$

Esso è composto da  $Crip = V1 + Ccr + Sp + On + Of$  con :

- VI. Valore del lotto;
- Ccr. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture e degli impianti fissi deprezzato;
- Sp. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- On. Oneri concessori e di urbanizzazione;
- Of. Oneri finanziari e di trascrizione.

L'immobile, che nella sua interezza copre una superficie di 406mq circa, ricade in due strutture di diversa tipologia costruttiva e precisamente per la parte fronte via Provinciale per San Vito è costituito da una struttura intelaiata in c.a., di circa 140mq, ad un sol piano con copertura in latero-cemento e per la restante parte posteriore, di circa 267mq, è impiegata una struttura a volta prefabbricata latero-cementizia. Tali caratteristiche costruttive hanno richiesto che il calcolo per la determinazione dei costi di ricostruzione si scindesse secondo le due diverse strutture per poi fissare il prezzo dell'intero immobile quale sommatoria delle ricostruzioni parziali ottenute. Qui si riporta la determinazione del valore di riproduzione (Vrip) della struttura in muratura voltata fabbricato; per il calcolo della struttura a tetto piano si rimanda all'allegato relativo (Allegato 5).



- VI. Valore del lotto:** costituito dall'area coperta, è valutato a "lotto inedito" cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione. Per la sua determinazione si è fatto riferimento al valore economico medio indicato nella deliberazione del consiglio comunale sui valori venali medi delle aree fabbricabili del 31/05/2022 "determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (imu) a partire dall'1 gennaio 2022" che stabilisce per l'anno 2022 **il prezzo delle aree fabbricabili in zona F4 quartiere Montenegro in €/mq 52,00**. (Allegato 1) Nella determinazione della quantificazione dell'area, anche se parte di essa ricade in fascia di rispetto viaria, essa è stata considerata come edificabile nella sua interezza essendo stata la stessa "bonificata" dalla procedura di condono edilizio che l'ha riconosciuta edificabile al tempo della sua realizzazione periodo in cui la fascia di rispetto non era stata ancora istituita. (Allegato 2). La determinazione metrica dell'area è stata operata riferendosi al fabbricato che ospita e costituisce l'area coperta per porzione del sub 26 (270,64mq) e per l'intero sub 31 (238,36mq)



$$VI = \text{€/mq } 52.00 * 509\text{mq} = \mathbf{26.520,00}$$



- b) **Ccr. costo di realizzazione a nuovo:** dato dal costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, al fine di stimare un corretto valore di ricostruzione (Ccr) a nuovo unitario di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dall'applicativo CNAPPC-CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali (Allegato 3). Per la definizione delle caratteristiche costruttive, considerando lo stato di finitura e degli impianti presenti negli ambienti definiti nel capannone voltato si è considerata la superficie tutta destinata ad uso uffici:

	Show Room – Wc – Ex Palestra
Subalterno 26	270,64 m <sup>2</sup>
Subalterno 31	238,36 m <sup>2</sup>
	509 m <sup>2</sup>

e si sono considerate le seguenti caratteristiche:

Provincia	Brindisi
Comune	Brindisi
Classe dimensionale	Una campata fino 500
Struttura	Prefabbricata c.a./Copertura Sap curva
Copertura	Piana/Curva
Tamponamenti esterni	Blocchi Cls/ Tufo
Rendimento energetico	Basso
Altezza pilastri	Fino 7m
Luce trasversa	Fino a 15 m
Accessibilità cantiere	Normale
Uffici	510

da ciò ne è scaturito, per capannoni di nuova costruzione, comprensivo di scavi, struttura portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura, per un costo complessivo di 259.085,01

<b>Categoria d'opera</b>	<b>Valore €</b>	<b>Quota</b>
<i>Edilizia</i>	129.954,40	50,16%
<i>Strutture</i>	97.252,96	37,54%
<i>Impianti elettrici</i>	9.833,42	3,80%
<i>Altri impianti</i>	22.044,71	8,51%

Pertanto il costo di costruzione a nuovo dell'intero capannone voltato si può stimare in :

$$\text{Ccr} = 508,01 \text{ €/mq} \times 510,00 \text{ mq} = \text{€ } 259.085,49$$



**c) Sp. spese tecniche:**

Le spese tecniche sono state calcolate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti riferite ai parametri del DM-140/2012 utilizzando l'applicativo Cnappc-Cresme riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali. Si sono analizzate le prestazioni professionali per categoria d'opera e corrispondente valore, come alla precedente tabella da cui ne è risultato (Allegato 4) un valore Sp = € 37.991,90

Opere Eseguite	Dettaglio	Valore	Complessità	Progettazione		
				Esecutiva	Esecuzione dei lavori	Verifiche e collaudi
Edilizia	Insedimenti produttivi per l'agricoltura, l'industria, l'artigianato-depositi	129.954,0	0,70	QbIII.01, QbIII.02, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.09, Qcl.12	Qdl.01, Qdl.06
Strutture	Strutture, opere infrastrutturali puntuali, verifiche soggette ad azioni sismiche	97.253,0	1,00	QbIII.01, QbIII.02, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.05, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.04, Qcl.09	Qdl.01, Qdl.04
Impianti	Impianti elettrici speciali a servizio delle costruzioni-singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota	9.833,4	1,10	QbIII.01, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.09, Qcl.12	Qdl.01, Qdl.05
Idraulica	Acquedotti e fognature	22.044,7	0,60	QbIII.01, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.09, Qcl.12	Qdl.01, Qdl.05
<b>Totale</b>		<b>259.085,1</b>				

**Sp. = € 37.991,90**

**d) On: oneri concessori e di urbanizzazione:**

Per la determinazione del valore si è fatto riferimento agli importi annotati nel permesso di costruire in sanatoria n.5845S/186 del 20/11/2003; per la parte legata al fabbricato realizzato tra il 1955 e 1958 la corresponsione ha interessato solo una oblazione per **£ 1.239.541** pari a **€ 640,17**.

**e) Of<sub>ar</sub> : Oneri di acquisto dell'area:**

L'operazione di acquisto dell'area lottizzata è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

**Of<sub>ar</sub> = 26.520,00 \* 0.15 = 3.978,00**



**d) Of. oneri finanziari:**

Gli oneri finanziari, sono costituiti dagli interessi passivi sul capitale di anticipazione, con essi si tiene conto del costo che si deve sostenere nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare. Possiamo considerare una ordinaria copertura finanziaria di tre anni per l'acquisto dell'area e per le somme impiegate per la realizzazione del progetto. Si è considerato che debbano maturare interessi passivi ad un saggio annuo nella misura del 5,22% (pari al tasso effettivo globale medio su base annua rilevato ai sensi della legge 108/96 per i mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso validi per il quarto trimestre 2023)

Considerando un capitale anticipato per:

SPESA	IMPORTO (€)
Acquisto lotto	26.520,00
oneri di acquisto dell'area	3.978,00
Realizzazione fabbricato	259.085,49
Spese tecniche	37.991,90
Oneri concessori	640,17
<b>Totale</b>	<b>328.215,56</b>

per un finanziamento pari a € 328.130,07, ad un taeg annuale del 5,22% per tre anni secondo una rateizzazione di 36 mesi, gli oneri finanziari si sono stimati pari ad euro 27.081,60

Importo del prestito >	<b>328.215</b>	Numero delle rate annuali >	<b>12</b>	Importo della singola rata
Tasso Taeg annuale >	<b>5,22%</b>	Calcolo automatico delle rate >	<b>36</b>	<b>€ 9.869,35</b>
Anni di ammortamento:	<b>3</b>			

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati, compresi quelli inclusi nel costo dei beni ai sensi dell'articolo 110, comma 1, lettera b), sono deducibili in ciascun periodo d'imposta fino a concorrenza dell'ammontare complessivo nella misura del limite del 30%; quindi si stimano si possano avere degli oneri finanziari **Of netti** pari a **€ 18.957,12**.

Da quanto fin qui relazionato il Valore di costo  $V_{rip} = C_{rip} = V_l + C_{cr} + S_p + S_p + O_n + O_f$

Indice	Descrizione	€
V <sub>l</sub>	Acquisto lotto+oneri	30.498,00
C <sub>cr</sub>	Realizzazione fabbricato	259.085,49
S <sub>p</sub>	Spese tecniche	37.991,90
O <sub>n</sub>	Oneri concessori	640,17
<b>O<sub>f</sub></b>	Oneri finanziari	<b>18.957,12</b>
<b>V<sub>rip</sub></b>	Valore di riproduzione	<b>347.172,68</b>

Tabella X

Ai costi al nuovo così ottenuti vanno detratti i fattori di deprezzamento.



## 2) Determinazione di fattori di deprezzamento “ $\Delta$ ”

Il deprezzamento tiene conto della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** e la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti per effetto dell'usura (vetusta).

**L'obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle funzioni per cui è stato costruito, in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche. Non si è tenuto conto di tale coefficiente in quanto l'immobile nello stato di fatto rilevato è caratterizzato da una buona versatilità di riutilizzo per una qualsiasi attività sostituibile a quella esercitata.

**L'obsolescenza economica**, considera le condizioni di mercato all'intorno dell'immobile; di esso non si è tenuto conto in quanto l'immobile si trova localizzato in un'area da sempre a vocazione commerciale legate al settore automobilistico.

Quindi i fattori di deprezzamento applicabili ai fini della redazione della presente stima è il solo coefficiente per vetustà (**Ve**); con esso si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione dell'immobile e la razionale connessione agli standard costruttivi.

Il **deprezzamento per vetustà** è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i * V_n$$

dove:

$$A_i = (t_i / n_i) * 100;$$

$n_i$  **vita utile economica** della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

$t_i$  **età apparente** della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato;

$y_i$  **incidenza percentuale** del costo della  $i$ -esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

$V_n$  **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.



A tale scopo si sono estrapolate le incidenze complessive per macro categorie analizzate (strutture, edilizia, impianti):

Categoria d'opera	Quota
Edilizia	50,16%
Strutture	37,54%
Impianti elettrici	3,80%
Altri impianti	8,51%

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento – è fissata convenzionalmente come segue:

	Strutture	Edilizia e finiture	Impianti
Vita Utile n°	80 anni	30 anni	20 anni

Alla luce di quanto riscontrato nel sopralluogo, considerato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, si può ritenere che l'età apparente del fabbricato, data la recente manutenzione straordinaria interna, è attribuibile per le finiture ed impianti a 2 anni; per la parte edile, considerando la pratica di **Soppressione del Subalterno 14** e costituzione dei Sub **26, 27, 28 del 15/09/2009 Prot. 58312**, per la quale il 05/11/2009 viene rilasciato Permesso di costruire 360/09, sono attribuibili 15 anni apparenti; per le strutture considerando il buono stato conservativo e l'età di costruzione reale risalente al 1958 si possono attribuire 50 anni apparenti.

Deprezzamento fisico		Età apparente	Vita utile	Incidenza	Quota $\delta$
Edilizia	$\delta_f = \left[ \frac{(A_f + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_f$	2	30	50,16%	1,11
Strutture	$\delta_s = \left[ \frac{(A_s + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_s$	50	100	37,54%	12.07
Impianti elettrici	$\delta_i = \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_i$	1	20	3,79%	0.06
Altri impianti	$\delta_i = \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_i$	15	20	8,50%	5.24
Quota deprezzamento tot. $\delta_{TOT}$					18.48

Si determina che:

Deprezzamento per deterioramento fisico	$V_n = Ccr$ (€)	Quota $\delta_{TOT}$ (%)	Deprezzamento $\Delta DF$
$\Delta DF = \delta_{TOT} * V_n$	259.085,49	18.48%	€ 47.878,99

Tabella Y



### 3) Determinazione Valore a costo di riproduzione deprezzato

Sulla base di quanto finora esposto, considerando il deprezzamento  $\Delta DF$  si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio capannone con destinazione commerciale:

$$V_{crd} = V_{rip} - \Delta DF$$

$$V_{crd} = € 347.172,68 - € 47.878,99 = € 299.296,69$$

Quindi la stima del **più probabile valore di mercato per un capannone voltato**, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta complessivamente determinato in: € 299.296,68/510mq pari a 586,85€/mq.

Dovendo considerare la superficie legata del subalterno 26 pari a 270,64mq si ottiene un valore economico provvisorio per il subalterno 26 pari a:

$$270,64mq \times 586,85€/mq = € 158.825,18 \quad (1)$$

Definisce la superficie di completamento del subalterno 26 la porzione di immobile di 140mq, ricadente nel fabbricato su fronte strada Provinciale per San Vito il cui valore è stato determinato con un procedimento di stima simile a quello appena descritto, considerando la porzione costruita facente parte di una struttura in c.a. e tetto a solaio in latero-cemento ad un piano fuori terra.

Dal calcolo (Allegato 5) ne è scaturito un costo pari a:

Indice	Descrizione	€
VI	Acquisto lotto+oneri	8.491,60
Ccr	Realizzazione fabbricato	65.999,59
Sp	Spese tecniche	15.593,30
On	Oneri concessori	640,17
Of	Oneri finanziari	5.240,90
Vrip	Valore di riproduzione	95.965,56

applicando a Ccr l'indice di deprezzamento  $\Delta DF$  come sopra determinato del 14.56%

$$V_{crd} = V_{rip} - \Delta DF$$

$$V_{crd} = € 95.965,56 - € 9.609,54 = € 86.356,02 \quad (2)$$

Quindi la stima del più probabile valore di mercato di un bene immobiliare costituito dalla porzione di fabbricato con copertura a tetto piano, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta determinato in: € 86.356,02



**Si può quindi concludere che il più probabile valore standard a ricostruzione** dell'immobile che costituisce l'unità immobiliare identificata catastalmente con **Fg 49 Plla 89 Subalterno 26** a destinazione commerciale **può assegnarsi pari a**  $[(1)+(2)]=[158.825,18 \text{ €}+86.356,2 \text{ €}]=$  **245.181,20 €**.

Sul valore economico così determinato vanno ad influire le caratteristiche estrinseche ed intrinseche. In particolare si è considerato: lo stato reale di conservazione rispetto alla normalità conservativa; la posizione semicentrale urbana in cui ricade l'area di situ, a ridosso dei quartieri Minnuta e Paradiso; l'ubicazione all'interno di una struttura a carattere direzionale e commerciale; la prospicenza su una strada di grande circolazione e prossima ad uno svincolo autostradale, quindi dalla ottimale visibilità commerciale.

Al fine di determinare l'incidenza sul valore di mercato per la zona di situ si sono analizzate le quotazioni per zona immobiliare riferite alle strutture similari proposte da "OMI, Borsino Immobiliare e Requot"; dall'analisi (Allegato 6) se ne è definita la seguente tabella di merito:

Quotazioni immobiliari capannoni tipici per Zona Immobiliare		
Grado valutazione	Zona	Indice di Merito
4	Paradiso - Minnuta	<b>1,07</b>
5	Casale	1,05
10	Montenegro	0,79
6	Cappuccini	1,00
8	S.Chiera	0,94
2	Commenda	1,19
3	S Angelo	1,11
1	Bozzano	1,26
9	S Elia	0,91
7	Industriale	0,95

per l'ubicazione dell'unità immobiliare all'interno di una struttura a carattere direzionale/commerciale e per la sua prospicenza su strada ottimale per la visibilità commerciale si sono considerati i seguenti pesi:

Posizione			
Via Principale	Intermedia	Strada secondaria	Arretrata
1,10	1	0,95	0,90

si è considerato un ragguglio del 1,10.

Per lo stato conservativo, considerato come ristrutturato posti i pesi:

Conservazione		
Ristrutturato/Buono	Normale	Scadente
1,05	1	0,95

si è considerato un ragguglio di 1,05.

Per quanto esposto si è ottenuto:  $245.181,20 \text{ €} \times 1,07 \times 1,10 \times 1,05 = 303.007,19 \text{ €}$

Si può quindi concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata catastalmente con Fg 49 Plla 89 Subalterno 26 a destinazione commerciale può assegnarsi pari a 303.007,19 €



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €. 303.007,19

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 303.007,19

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 303.007,19

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

*Determinazione del valore tramite stima del costo di riproduzione deprezzato successivamente rapportato alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche*

Data la natura del bene quale immobile non ordinario, essendo adibito ad attività commerciale particolar, per il quale si può considerare in Brindisi un numero molto esiguo di dati transattivi di riferimento disponibili, il valore di mercato è stato determinato attraverso la metodologia indiretta del **Costo di riproduzione deprezzato (Verd)**.

Esso rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici "a nuovo" simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo) (**Ve**) ed obsolescenza funzionale e tecnologica (**Ob**).

$$\text{Verd} = \text{Vrip} \times (\text{Ve} + \text{Ob})\%$$

Si basa nell'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso"

Quindi la determinazione del valore più probabile è stato ottenuto dalla composizione della stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di ricostruzione della costruzione che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare.

La determinazione del valore di riproduzione (Vrip) comporta la soluzione della seguente espressione:  $V_{rip} = (Crip) + P$  dove Crip è il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato e P il profitto normale.

Essendo il profitto non altro che la remunerazione ordinaria (connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito) che il promotore ritrae per lo svolgimento della sua attività, e considerando che la costruzione dell'opificio è stata effettuata direttamente dal committente in questa circostanza il rischio imprenditoriale connesso alla ricerca dell'acquirente dell'immobile non sussiste per cui non va ad incrementare il valore economico del bene.

Il valore di riproduzione (Vrip) andrà a coincidere con il costo di riproduzione (Crip).

Determinato il più probabile valore di riproduzione si sono analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore economico in articolare si è data importanza alla particolare posizione semicentrale urbana posta a ridosso dei quartieri Minnuta e Paradiso, alla collocazione dell'unità immobiliare all'interno di una struttura dalle caratteristiche direzionali a destinazione commerciale ed ancora alla particolare posizione in prospicienza ad una strada di grande circolazione prossima ad uno svincolo autostradale, caratteristiche ottimali per la visibilità commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, borsinoimmobiliare.it, Osservatore Immobiliare.it, Requot.



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato costruito per esigenze commerciali	406,00	0,00	303.007,19	303.007,19,
				<b>303.007,19 €</b>	<b>303.007,19 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Oneri (1/3) stimati e rivedibili per frazionamento urbanistico e catastale tra UIU (Subb.13, 26 e 28) appartenenti a ditte diverse	-1.400,00
	<b>1.400,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 30.300,72**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.157,72**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 270.148,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 40.522,31**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€.6,44**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 229.620,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Fabbricato costruito per esigenze commerciali** a BRINDISI, Via Provinciale per San Vito s.n.c., quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **316,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra ottenuta dalla composizione di parti edificate di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958) sviluppatosi ad un sol piano fuori terra. Essa si compone precisamente di una porzione di un corpo in c.a. con copertura e tetto piano, che copre anche altra unità immobiliare Sub 28 della stessa ditta, e da un capannone voltato; ha un'altezza interna max in capannone di 8,00ml. L'accesso all'unità immobiliare avviene esclusivamente dal piazzale dell'area interna carrabile, che costituisce bene comune per le unità a cui serve, identificata dal sub 15 come B.C.N.C. L'area carrabile si apre su via Provinciale San Vito.

#### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 2.150,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO snc, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14

#### Coerenze:

Confina a Nord con unità immobiliare di altra ditta identificata con il subalterno 13; ad Est con area scoperta carrabile (unico accesso per l'unità immobiliare), bene comune non censibile (Sub 15) di cui è in comproprietà con altra ditta le cui proprietà insistono sul lotto costituente l'intero complesso edilizio (il b.c.n.c. è prospiciente su via Provinciale San Vito); a Sud e Ovest con le unità immobiliari con identificativo catastale sub 33 e 31 di proprietà dello stesso esecutato e facenti parte del compendio espropriato cui appartiene l'unità immobiliare di questa valutazione.

#### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 2:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Brindisi alla via Provinciale per San Vito, snc, al piano terra. Dalla superficie coperta di 316mq ha superficie interna lorda (SIL) di circa 238mq complessivi, di cui circa 54mq servizi accessori; si compone di un vano principale e tre vani accessori di cui uno destinato a servizi igienici. Confina a Est con area scoperta, bene comune non censibile (Sub 15) prospiciente su via Provinciale per San Vito che funge d'accesso all'unità immobiliare; a Nord con uiv di altra ditta; a Sud e Ovest con uiv della stessa proprietà. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 49, p.lla 85, sub 28. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 e C.i.l.a. n.99873/2023, cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG lr 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro €. 98.590,00



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>316,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.998,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.590,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/04/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/03/2022, con scadenza il 04/10/2028, registrato il 04/04/2022 a Lecce ai nn. \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000,00.

Contratto sottoscritto in data 17/03/2022 che include cinque unità immobiliari identificate da Fg 49 P.lla 85 Subalterni 26, 28, 31, 32, 33 con facoltà per il conduttore a recedere con preavviso di almeno sei mesi.Registrato il 04/04/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, ha subito una prima variazione negli articoli 3 (durata) e 7 (Canone di Locazione) il 18/10/2022 registrata presso l'AdE di Lecce il 14/12/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*; la decorrenza del contratto è stata portata al 05/10/2022 e la pigione, per i primi 12mesi, portata ad euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Una seconda rinegoziazione dell'articolo 7 (Canone), che ha stabiito un canone annuale contrattuale definitivo per euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, a partire dal 01/04/2023, è avvenuta il 24/03/2023 e registrata pesso l'AdE di Lecce il 05/04/2023 - protocollo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*7. La condizione di locazione pluriennale dell'intero complesso commerciale se da un lato potrebbe penalizzare la vendita dei cespiti stagiti, dall'altro può essere considerata come base di un investimento economico verso un immobile in rendita per l'uso attuale da parte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*i cui prodotti appartengono allo stesso gruppo industriale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Per tale motivo si è valutato di considerare un coefficiente di demerito per conduzione in essere pari a 10%; non si è tenuto conto del fattore avviamento essendo l'attività in esercizio di recentissima costituzione.

## 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 DELLA PROCEDURA

### 4.1.5. Iscrizioni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/12/2020 a Conservatoria Registri ai nn. R.P.n.1975/R.G.n.20145, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 23/11/2020 N. Rep 2310 da Tribunale Lecce.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 116.309,12 .

Durata ipoteca: fino al 17/12/2040

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/06/2021 a Conservatoria Registri di Brindisiece ai nn. R.P.n.1148/R.G.n.11452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 04/03/2020 N. Rep 5376 da Tribunale Milano.

Importo ipoteca: 246.635,19.

Importo capitale: 246.635,19.

Durata ipoteca: fino al 27/06/2041

ipoteca **legale**, iscritta il 26/01/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.G.n.1311/R.P.n.115, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Ruolo avviso accertamento del 26/01/2022 Rep n. 3218/5922 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Importo ipoteca: 861.668,14.

Importo capitale: 430.834,07 .

Durata ipoteca: fino al 25/01/2042

ipoteca **legale**, iscritta il 02/05/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1030/R.G.n.8325, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 29/04/2022 Rep n. 3596/5922 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Importo ipoteca: 676.436,60.

Importo capitale: 338.218,30 .

Durata ipoteca: fino al 01/5/2042

### 4.1.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/06/2023 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.N.9181/R.Gn.11231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2023 N. Rep 2168 da Uff Giud Corte D'appello Lecce 80015340757.

TITOLO ESECUTIVO: SENTENZA N.7074/2022 RGn. 25947/2020 Repert.. n. 9525/2022 del 12/09/2022 Tribunale Civile di Milano pubblicata IL 12/09/2022 a definizione del giudizio di opposizione a d.i. rubricato al n.25947/2020 in cui vengono condannati \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per il pagamento in solido tra loro della somma complessiva di € \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*oltre interessi dal 14/03/2018 e spese legali liquidate in € \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* oltre oneri e accessori.

### 4.1.7. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.1.8. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Benché l'unità immobiliare faccia parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza, con presenza di bene comune non censibile costituito dall'area carrabile catastalmente identificata dal subalterno 15 (parte assorbito dalla traversa ad ovest del complesso edilizio), appartenente anche ad altre due ditte diverse dell'esecutato, dai riscontri di sopralluogo effettuati non è risultato essere stato costituito alcun condominio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata con il subalterno 28, nasce dal frazionamento (registrato catastalmente il 03/11/2009) della originaria unità immobiliare acquistata dall'esecutato e riportata nell'atto di compravendita con l'identificativo sub.14. La divisione ha determinato la soppressione del sub 14 e la costituzione di tre nuove unità immobiliari identificate con i subalterni 26, 27 e 28; oggi 26, 28,31,32,33.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8396/Racc.n.2623 di repertorio, registrato il 30/04/2023 a Brindisi ai nn. 247-Mod.I, trascritto il 19/04/2003 a Brindisi ai nn. 6648-49/5277-78.

Atto di rettifica per correzione identificativo foglio catastale errato

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/1990 fino al 14/04/2023), con atto stipulato il 03/04/1990 a firma di Tribunale di Brinsì, registrato il 08/10/1990 a Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 1348, trascritto il 08/10/1990 a Conservatoria Registri d ai nn. 2822.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 14/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8299/Racc.n.2602 di repertorio, registrato il 08/04/2003 a Brindisi ai nn. 1326, trascritto il 07/04/2003 a Brindisi ai nn. 5803-04/4723.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 28 ha la sua origine dal frazionamento di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 49 P.IIa 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958 per il quale nel 2003 è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.5845A/186 a seguito di pratica di condono edilizio 5845/1 del 1986) che ha dato origine ai subalterni 13 e 14, avvenuto a seguito di permesso di costruire in sanatoria n.1963 del 2003. L'esecutato, dopo l'acquisto della proprietà del subalterno 14, come si evince dall'elenco descrittivo delle pratiche edilizie riportate, esegue nel tempo una serie di modifiche/frazionamenti urbanistico/edili all'unità immobiliare che la tramutano negli attuali subalterni 26,28,31,32 e 33. Le variazioni per il subalterno 28 si portano sino alla C.i.l.a. n.99873 del 15/09/2023 presentata dall'attuale conduttore \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Condono edilizio** tratto dalla legge 47/85 N. **5845/1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), presentata il 29/09/1986 con il n. 75.498 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Originario fabbricato identificato al NCEU al Fg 49 P.Illa 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958.*

Nel fascicolo della pratica di condono l'Ufficio Ripartizione Urbanistica annota: " Costruzione di alcuni fabbricati destinati ad attività industriale. Nel 1958 è stato realizzato il fabbricato principale officina, al solo piano terra. Il fabbricato è stato considerato conforme alle norme del tempo in quanto non era previsto il rilascio di concessione edilizia ( l'immobile distava più di ml 1500 dalla cinta daziaria. ) Nel 1976 è stato costruito il locale lavaggio di auto al piano terra. [...] La strada su cui si affaccia l'immobile al tempo del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stata considerata di tipo E in quanto essa ricadeva nel centro abitato ed era priva di spartitraffico; per questo tipo di strada il Cod della Strada non stabiliva distanza minima ai fini della sicurezza del traffico."

**Permesso di costruire in sanatoria N. 19163**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Divisione, con soppressione, del subalterno 5 e nuova costituzione dei subalterni 13 e 14, presentata il 21/02/2003 con il n. 19163 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo. *Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterni 13 e 14 . Frazionamento unità immobiliare in due nuove costituite per futura vendita in lotti separati (da Dia \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 57209/2003)*

**Domanda Inizio Attività in sanatoria N. 57209**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ristrutturazione capannone con parziale modifica destinazione d'uso e divisione di due unità immobiliari in sanatoria (nuova costituzione dei subalterni 13 e 14), presentata il 14/08/2003 con il n. 57209 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo

*Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterno 14 .*

**Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 5845A/186**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), rilasciata il 20/11/2003 con il n. 5845A/186 di protocollo.

*La concessione in sanatoria fa riferimento al fabbricato origine, identificato al NCEU al Fg49, p.Illa 85 Sub 5 da cui è stata ottenuta per divisione successiva l'unità immobiliare oggetto di valutazione Sub 26*

**Permesso di costruire in sanatoria N. 38564**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Riesame pratica n. 57209 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e n. 57210 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* entrambe del 14/08/2003 di cui già espresso parere favorevole con Dirigenziale n. 3 e 4 del 25/05/2004, presentata il 09/06/2005 con il n. 38564 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Subalterno 14 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e Subalterno 13 di Proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\**

*Fusione delle due unità immobiliari Sub 13 e Sub 14 mediante modifiche interne, lievi modifiche dei prospetti e la costruzione di alcuni servizi igienici senza modifica della destinazione d'uso complessiva.*



**Pratica N. 62586**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari*. Senza modificare la destinazione d'uso ad attività commerciale (concessionaria auto), presentata il 19/09/2006 con il n. 62586 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Trattasi di Istanza di sanatoria per opere realizzate consistenti in modifiche di distribuzione interna, dei prospetti e di destinazione di alcuni locali-Progetti già presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\**

**Permesso di costruire in sanatoria N. 176/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari*. Senza modificare la destinazione d'uso, rilasciata il 26/05/2008 con il n. 176/08 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Per sanatoria manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso, fusione delle due unità immobiliari e di un volume tecnico adibito a centrale termica-Riesame progetto appr. con parere dirigenziale del 14-10-205 N.10 e 25-05-2004 N.4; progetti presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*rispettivamente n.57210 e n.57209*

**Certificato di Agibilità N. 7284**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*,, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

PIANO TERRA (Sub.13 e 14) : locale esposizione, locale auto nuove, magazzino ricambi, archivio, ripostiglio n.2 wc, officina ricambi con Wc e anti wc, officina consegna con servizi, vano deposito, vano wc, vano spogliatoio, vano deposito, vano tecnico e ampio locale deposito. n.2 cortili scoperti.

**Richiesta di Permesso di costruire N. 58312**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*,, per lavori di *Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari*, **presentata il 15/09/2009** con il n. 58312 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28.* In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

Divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi con lievi modifiche nella distribuzione delle tramezzature interne senza modificare la destinazione d'uso complessiva dell'intero complesso. Modificata la destinazione d'uso: *officina consegna da adibire a nuovo magazzino ricambi; deposito a nuova esposizione.*

**Permesso di costruire N. 360/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*,, per lavori di *Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari*, rilasciata il 05/11/2009 con il n. 360 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28.* In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

In riferimento alla pratica edilizia N.58312 del 15/09/2009 di divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi. Modificata la destinazione d'uso dell'officina consegna da adibire a magazzino ricambi e del deposito ed esposizione.



**Accertamento di conformità** ai sensi art.36 del DPR 380/01 N. **45501**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*per opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010 con esecuzione di nuove opere di manut. straord. e modifica della destinazione d'uso di alcuni locali del complesso edilizio commerciale esistente, **presentata il 30/05/2016** con il n. 45501 di protocollo, rilasciata il 30/06/2016 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284/5365 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG49 PLLA 85 SUB 13/26/28/ <- (D/8) ed ex 29 (D/6).

*Passaggio di superficie di una parte della ex palestra (210mq) da anettere al locale commerciale adibito ad autosalone. Modifica della destinazione del vecchio locale deposito ricambi anch'esso a locale autosalone. (Frazionamento sub 29 in 31,32,33 con cambio dest. uso sub 32 e sub 33)*

**Permesso di Costruire in Sanatoria N. 153/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, rilasciata il 06/07/2016 con il n. 153 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Pratica 45501/2016 per accertamento di conformità ai sensi art.36 del DPR 380/01 per opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010*

**C.I.L.A. N. 1754**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per *lavori di completamento/modifiche opere interne assentite con permesso di costruire in sanatoria n.153/2016* , **presentata il 13/07/2018 con il n. 12128 di protocollo**, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo

**Fine lavori N. 1301**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di P. di C. in sanatoria n.153/2016 e della successiva cila n.1754 prt.n.0012128/13-7/2018 , presentata il 13/07/2018 con il n. 1301 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284/5365 di protocollo

**C.I.L.A. N. 99873** Manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, riguardano esclusivamente opere interne con una nuova determinazione degli spazi, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Comunicazione di inizio dei lavori asseverata, **presentata il 15/09/2023**, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284/5365 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a foglio n. 49 map. 85 sub. 13, 26, 31*

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG-piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG lr\_56\_80\_delib\_adoz\_CC\_94\_2001, l'immobile ricade in zona B4 di Completamento-Subcomparto: B4/Pd; Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG: Studio Particolareggiato Servizi Cittadini Variante PRG del GR Puglia 175\_2003. Per l'art.45 NTA - Norme particolari relative alle zone B. (pag.41): Nelle zone classificate B4, l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata e lottizzazione e dovranno essere osservate le seguenti norme: superficie minima dei lotti all'interno della maglia urbanistica: mq 2.000; percentuale di copertura 15%; numero massimo dei piani: 2; altezza massima degli edifici: m 7,50; distanza minima dal filo stradale: m 6; distanza minima dal confine di proprietà: m 5; distanza minima fra edifici diversi nel lotto o isolato m 10; indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 mc/mq; indice di fabbricabilità territoriale 0,5 mc/mq; Dovranno inoltre essere destinate a servizi aree pari a 20 mq per abitante (D.M. 2.4.1968, n.1444). In tutte le zone omogenee B, oltre le altezze massime previste, è consentita la costruzione di un piano attico destinato a volumi tecnici ed eventuali abitazioni. La superficie coperta del predetto piano sarà di 2/3 dell'area del sottostante piano tipo nelle zone B1 e B2 e 1/3 nelle zone B3 e B4. Per l'art.51 delle NTA - Disposizioni transitorie: le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità.. Il titolo è riferito solamente al Area esterna alla fascia di rispetto stradale della Provinciale per San Vito. Sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici,



alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturare, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

PPTR vigente, in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art\_7\_c\_5 - Campagna Brindisina; Riquilibrare e valorizzare i paesaggi rurali storici

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare, a seguito della pratica edilizia assentita con permesso di costruire in sanatoria n.176/08 a cui è seguita variazione catastale n.BR0049680 del 10/05/2017, è formalmente fusa con le unità immobiliari al piano terra identificate con i subalterni 26 e 13. Le unità immobiliari sub 13,26,28, ad oggi costituiscono i locali commerciali in locazione alla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* ed in uso quale concessionaria del gruppo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per i marchi automobilistici \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Il cespite subalterno 26 è in proprietà della stessa esecutata \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, il subalterno 13 è in proprietà a diversa ditta, la \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, a cui appartengono tutti i cespinti posti ai piani superiori del sub 13 (subb 21,22,23,24,25). Al fine di rendere nuovamente indipendenti le unità immobiliari subalterni 26 e 28 di proprietà della esecutata è necessario che si proceda ad un frazionamento urbanistico e catastale tramite pratica edilizia C.i.l.a. da presentare presso l'UTC del Comune di Brindisi e pratica di aggiornamento catastale Do.C.Fa. presso l'Agenzia delle Entrate.

Si stima un impegno economico rivedibile, al netto di nuovi allacci ed utenze, per euro 4.000,00 da suddividere tra gli intestatari delle tre unità immobiliari, quota parte euro 1.400,00. Tale spesa viene riportata in paragrafo "Riepilogo Valutazione" nella voce - Ulteriore variazione di valore monetaria - come "*Oneri (1/3) stimati e rivedibili per frazionamento urbanistico e catastale tra UIU (Subb.13, 26 e 28) appartenenti a ditte diverse*"

Il P. di C. in sanatoria N. 153/2016, riferito a Pratica 45501/2016 per accertamento di conformità ai sensi art.36 Dpr 380/01 prescrive richiesta nuovo Certificato di Agibilità; dai rilievi d'archivio UTC di Brindisi non è stato possibile rilevarne l'emissione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La luce del passaggio di comunicazione tra il sub 28 ed il Sub 31 non è stata soppressa per come previsto nella pratica assentita con permesso di costruire in sanatoria 153/2016. La stessa andrà comunque resa cieca al fine di rendere fisicamente distinte ed indipendenti le unità immobiliari contigue subalterni 28 e 31.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura/tamponatura della porta di passaggio tra l'unità immobiliare sub 28 e l'adiacente sub 31

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

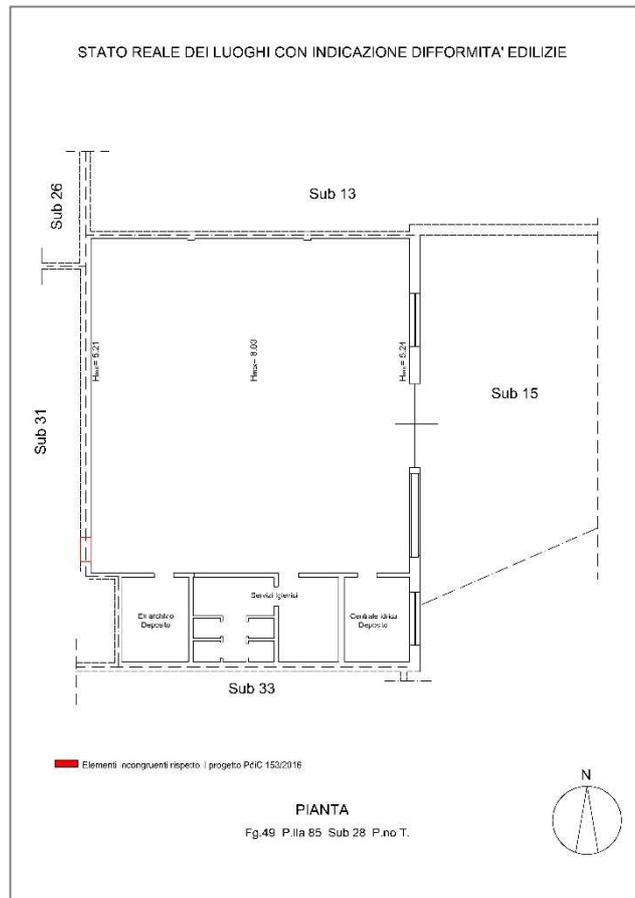
Costi di regolarizzazione:

- Opere di smontaggio, tamponatura e rifinitura: € 557,72 (1/3 d'intervento come da Allegato 7)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Tra la planimetria assentita con la pratica edilizia 45501/2016 ed il rilevato in situ non si sono riscontrate difformità. Si sono rilevate discordanze con lo stato di fatto rappresentato in Cila n.99873/2023. Ciò è da considerare come errore di trasposizione dovuto all'utilizzo di una vecchia planimetria superata dalla pratica che ha visto il rilascio del permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 (che rispecchia lo stato di fatto riscontrato). Lo stato di fatto rilevato rispecchia la separazione fisica tra sub 13 e 28 che avviene con l'uso di una parete divisoria in muratura a tutta altezza indicata in Cila n.99873/2023.





*Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità edili*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli elementi di tramezzatura realizzati per la separazione tra Sub 28 e Sub 13 non sono riportati in planimetria catastale.

normativa di riferimento: Art. 29 comma 1-bis del LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento archivio catastale tramite pratica Do.c.f.a. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

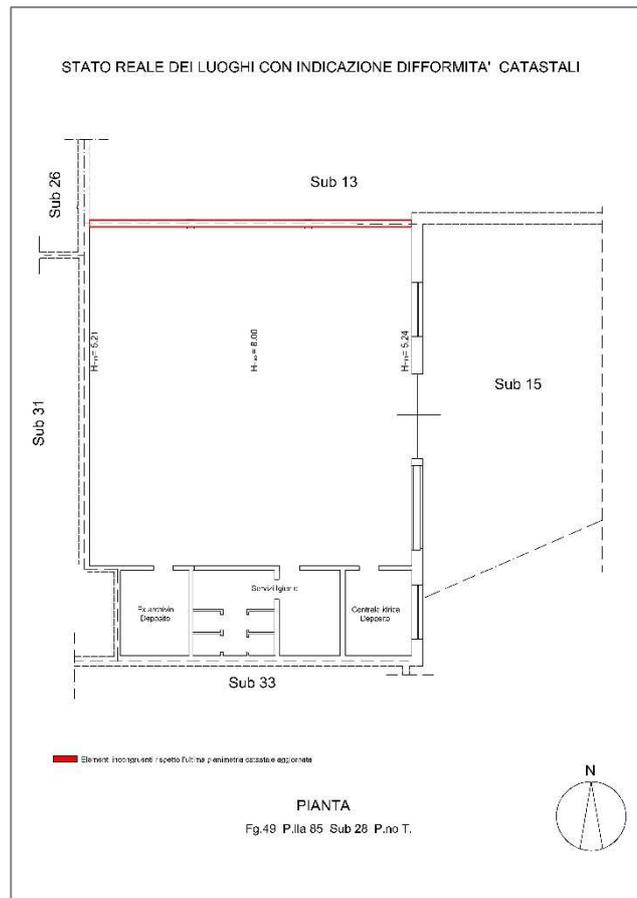
Costi di regolarizzazione:

- Istruzione pratica Docfa: €.500,00
- Oneri: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

L'aggiornamento catastale non andrà ad incidere sulla rendita dato che gli spazi dell'unità immobiliare continuano a conservare la loro destinazione. La correzione sarà solo formale per ottenere l'esatta corrispondenza planimetrica.





Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA  
Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA  
Conformità tecnica impiantistica:  
L'immobile risulta **conforme**.

La dotazione dei certificati di agibilità rilasciati dall'UTC e le attestazioni presenti dei fascicoli edili permettono di considerare conformi gli impianti legati all'unità immobiliare oggetto della presente



BENI IN BRINDISI VIA PROVINCIALE PER SAN VITO 209-211,  
QUARTIERE PARADISO-MONTENEGRO

## FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato costruito per esigenze commerciali** a BRINDISI, Via Provinciale per San Vito s.n.c., quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **316,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra ottenuta dalla composizione di parti edificate di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958) sviluppantisi ad un sol piano fuori terra. Essa si compone precisamente di una porzione di un corpo in c.a. con copertura e tetto piano, che copre anche altra unità immobiliare Sub 28 della stessa ditta, e da un capannone voltato; ha un'altezza interna max in capannone di 8,00ml. L'accesso all'unità immobiliare avviene esclusivamente dal piazzale dell'area interna carrabile, che costituisce bene comune per le unità a cui serve, identificata dal sub 15 come B.C.N.C. L'area carrabile si apre su via Provinciale San Vito.

### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 2.150,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO snc, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14

### Coerenze:

Confina a Nord con unità immobiliare di altra ditta identificata con il subalterno 13; ad Est con area scoperta carrabile (unico accesso per l'unità immobiliare), bene comune non censibile (Sub 15) di cui è in comproprietà con altra ditta le cui proprietà insistono sul lotto costituente l'intero complesso edilizio (il b.c.n.c. è prospiciente su via Provinciale San Vito); a Sud e Ovest con le unità immobiliari con identificativo catastale sub 33 e 31 di proprietà dello stesso esecutato e facenti parte del compendio espropriato cui appartiene l'unità immobiliare di questa valutazione.

### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 2:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Brindisi alla via Provinciale per San Vito, snc, al piano terra. Dalla superficie coperta di 316mq ha superficie interna lorda (SIL) di circa 238mq complessivi, di cui circa 54mq sevizi accessori; si compone di un vano principale e tre vani accessori di cui uno destinato a servizi igienici. Confina a Est con area scoperta, bene comune non censibile (Sub 15) prospiciente su via Provinciale per San Vito che funge d'accesso all'unità immobiliare; a Nord con l'uiu di altra ditta; a Sud e Ovest con uiu della stessa proprietà. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 49, p.IIa 85, sub 28. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 e C.i.l.a. n.99873/2023, cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG Ir 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro €. 98.590,00



Foto d'insieme ed individuazione unità immobiliare  
Ripresa dal piazzale Sub 15



Ripresa dal piazzale esterno sub 15 ingresso cancello  
area comune sub 28 e sub 13





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare commerciale è data dalla composizione di due corpi di fabbrica costruttivamente uniti senza soluzione di continuità. La struttura principale, che ne costituisce anche l'ambiente principale, è data da un capannone voltato in c.a e laterizi con tiranti in ferro a cui è associato un corpo con copertura a tetto piano che ospita i servizi costituiti da un deposito, un gruppo servizi igienici ed un vano ex ufficio oggi rilevato destinato a vano ausiliario idrico. L'immobile ha una superficie coperta di 316mq e fa misurare una superficie interna lorda (SIL) di circa 238mq complessivi, di cui circa 54mq dedicati a servizi igienici ed accessori. La superficie principale è costituita da un unico vano con altezze all'imposta di circa 5,20m e di circa 8,00m nel punto di massimo intradosso; sul lato sud del capannone è posto il comparto servizi con un'altezza di circa 4,70m.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente dall'area carrabile (sub 15) che costituisce bene comune per tutte le unità immobiliari affacciantisi su esso (ad esclusione del sub 33) e del quale una porzione, di circa 236mq, risulta confinata da cancello carrabile e ad attuale uso esclusivo dei subalterni 28, 33 e 13; tramite l'area carrabile si giunge sul fronte strada di via Provinciale San Vito. I servizi igienici, che planimetricamente sono preceduti da un vano catastalmente indicato come spogliatoio, sono costituiti da un antibagno con due lavelli doppi, tre wc alla turca, una doccia e due orinatoi di cui è rimasta la sola predisposizione.

Gli infissi esterni sono costituiti dal sistema d'accesso dato da una serranda in acciaio combinata con porta a libro a tutta altezza e dalle finestre in alluminio con vetrocamera (scorrevole quelle sulle facciate ed a vasistas elettriche quelle poste sotto copertura, così come i cupolini punti luce a soffitto presenti nei servizi igienici). Le porte interne sono tutte a battente in alluminio di buona qualità discretamente conservate, manca la bussola del vano ex ufficio. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con pavimentazione di qualità ordinaria. Le pareti verticali dei bagni sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti nei bagni, risultano essere in ceramica di qualità ordinaria. Gli intonaci risultano essere in mediocre stato conservativo per la presenza di umidità di risalita; la finitura è del tipo civile con zoccolatura resino-plastica. Sono presenti ancora l'impianto elettrico a vista (che per la parte illuminante è ottenuto su parete con plafoniere stagne), l'impianto fognario e idrico; non è presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento. Completano l'impiantistica l'impianto antincendio a goccia ed il circuito dell'aria compressa. Lo stato conservativo rilevato è accettabile e richiede degli interventi di manutenzione ordinaria conservativa.

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> Prefabbricato costruita in Latero-cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato/muratura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a libro o scorrevoli realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in Porte alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi di cls/tufo , il rivestimento è realizzato in Intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antincendio con presa idrica</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Riscaldamento/raffrescamento:</i> assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





*Vano principale*



*Vano principale*



*Deposito*



*Ingresso spogliatoi*

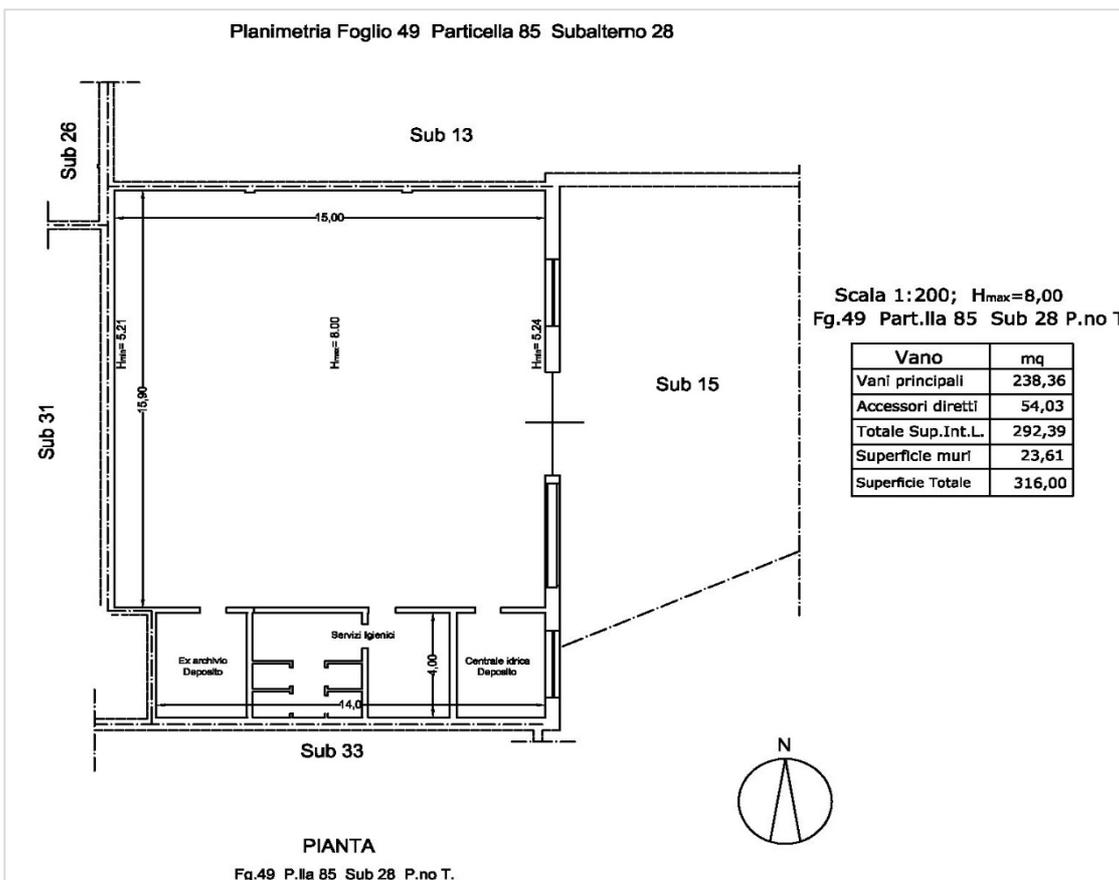


*Servizi igienici*



*Ex Ufficio - Vano autoclave*





Planimetria unità immobiliare Foglio 49 P.IIa 85 Sub.28 - Piano Terra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	238,36	x	100 %	=	238,36
Accessori diretti	54,03	x	100 %	=	54,03
Superficie muri	23,61	x	100%	=	23,61
<b>Totale:</b>	<b>316,00</b>				<b>316,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: Determinazione costo di riproduzione deprezzato rapportato alle caratteristiche estrinseche

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare in analisi, nel rispetto del Dlgs n.114 del 31/03/1998 che ha riformato la disciplina del settore del commercio e riclassificato le categorie degli esercizi commerciali, con i suoi 293mq utili va considerata grande struttura di vendita, infatti è censita catastalmente n categoria D/8 che ricomprende anche gli autosaloni nei quali si pratica la commercializzazione di autoveicoli. La peculiarità dell'immobile in esame è tale che ordinariamente questa tipologia di bene non viene compravenduto in grande quantità e quindi non è possibile riferirsi ad un vero e proprio mercato immobiliare; a ciò come premesso nel paragrafo "Valutazione", per determinare il più probabile valore di mercato del bene si è fatto riferimento alla determinazione del "valore di riproduzione (Vrip)" che si fa coincidere con il costo di riproduzione:  $(Vrip) = (Crip)$

Esso è composto da  $Crip = VI + Ccr + Sp + On + Of$  con :

- VI. Valore del lotto;
- Ccr. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture e degli impianti fissi deprezzato;
- Sp. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- On. Oneri concessori e di urbanizzazione;
- Of. Oneri finanziari e di trascrizione.

L'immobile, che nella sua interezza copre una superficie comm. di 316mq circa, ricade in due strutture dalla diversa tipologia costruttiva che per la parte principale è costituito da una struttura a volta prefabbricata latero-cementizia di circa 254mq e per la parte dedicata ai servizi da una struttura, di circa 64mq, con copertura piana in latero-cemento. Tali caratteristiche costruttive hanno richiesto che il calcolo per la determinazione dei costi di ricostruzione si scindesse secondo le due diverse strutture per poi fissare il prezzo dell'intero immobile quale sommatoria delle ricostruzioni parziali ottenute. Qui si riporta la determinazione del valore di riproduzione (Vrip) della struttura in muratura voltata; per il fabbricato a tetto piano si rimanda all'allegato relativo (Allegato 11).



- a) **VI. Valore del lotto:** costituito dall'area coperta, è valutato a "lotto inedito" cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione. Per la sua determinazione si è fatto riferimento al valore economico medio indicato nella deliberazione del consiglio comunale sui valori venali medi delle aree fabbricabili del 31/05/2022 "*determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (imu) a partire dall'1 gennaio 2022*" che stabilisce per l'anno 2022 **il prezzo delle aree fabbricabili in zona F4 quartiere Montenegro in €/mq 52,00.** (Allegato 1) Nella determinazione della quantificazione dell'area, anche se parte di essa ricade in fascia di rispetto viaria, essa è stata considerata come edificabile nella sua interezza essendo stata la stessa "bonificata" dalla procedura di condono edilizio che l'ha riconosciuta edificabile al tempo della sua realizzazione periodo in cui la fascia di rispetto non era stata ancora istituita. (Allegato 2). La determinazione metrica dell'area è stata operata riferendosi all'area coperta dal fabbricato sub 28 per l'intero (254mq)

$$VI = \text{€/mq } 52,00 * 254\text{mq} = \mathbf{13.208,00}$$



- b) **Ccr. costo di realizzazione a nuovo:** dato dal costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, al fine di stimare un corretto valore di ricostruzione (Ccr) a nuovo unitario di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dall'applicativo CNAPPC-CRESME (Allegato 9) riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali. Per la definizione delle caratteristiche costruttive, considerando lo stato di finitura e degli impianti presenti negli ambienti definiti nel capannone voltato si è considerata la superficie tutta destinata ad uso uffici:

	Vano Principale
Subalterno 28	254,00 m <sup>2</sup>

e si sono considerate le seguenti caratteristiche:

Provincia	Brindisi
Comune	Brindisi
Classe dimensionale	Una campata fino 500
Struttura	Prefabbricata c.a./Copertura Sap curva
Copertura	Piana/Curva
Tamponamenti esterni	Blocchi Cls/ Tufo
Rendimento energetico	Basso
Altezza pilastri	Fino 7m
Luce trasversa	Fino a 15 m
Accessibilità cantiere	Normale
Uffici	254

da ciò ne è scaturito, per capannoni di nuova costruzione, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti (ad esclusione di idrico e fognario qui assenti) e opere di rifinitura, per un costo complessivo di € 112.920,09.

Categoria d'opera	Valore €	Quota
Edilizia	59.904,63	53,05%
Strutture	43.618,03	38,62%
Impianti elettrici	4.897,43	4,34%
Impianti Aria	1.500,00	1,33%
Impianto Antincendio	3.000,00	2,66%
<b>Totale Costi</b>	<b>112.920,09</b>	<b>100%</b>

Pertanto il costo standard di costruzione a nuovo dell'intero capannone voltato si può stimare in:

$$\text{Ccr} = 444,57 \text{ €/mq} \times 254,00 \text{ mq} = \text{€ } 112.920,09$$



**c) Sp. spese tecniche:**

Le spese tecniche sono state calcolate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti riferite ai parametri del DM-140/2012 utilizzando l'applicativo Cnappc-Cresme riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali. Si sono analizzate le prestazioni professionali per categoria d'opera e corrispondente valore, come alla precedente tabella (Allegato 10) da cui ne è risultato un valore Sp = € 20.037,01

Opere				Prestazioni			Valore Prestazione
Eseguite	Dettaglio	Valore	Complessità	Progettazione esecutiva	Esecuzione dei lavori	Verifiche e collaudi	
Edilizia	Insedimenti produttivi per l'agricoltura, l'industria, l'artigianato-depositi	59.904,6	0,70	QbIII.01, QbIII.02, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.09, Qcl.12	Qdl.01, Qdl.06	8.134,65
Strutture	Strutture, opere infrastrutturali puntuali, verifiche non soggette ad azioni sismiche	43.618,0	0,80	QbIII.01, QbIII.02, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.04, Qcl.09	Qdl.01, Qdl.04	7.505,28
Impianti	Impianti elettrici speciali a servizio delle costruzioni-singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota	4.897,4	1,10	QbIII.01, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.09, Qcl.11	Qdl.01, Qdl.05	2.099,38
Impianto Aria	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	1.500,0	0,80	QbIII.01, QbIII.02, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.09, Qcl.12	Qdl.01, Qdl.05	904,12
Impianto antincendio	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	3.000,0	0,80	QbIII.01, QbIII.02, QbIII.03, QbIII.04, QbIII.07	Qcl.01, Qcl.09, Qcl.12	Qdl.01, Qdl.05	1.393,58
<b>Totale</b>		<b>112.920,1</b>					<b>20.037,01</b>

**Sp. = € 20.037,01**

**d) On: oneri concessori e di urbanizzazione:**

Per la determinazione del valore si è fatto riferimento agli importi annotati nel permesso di costruire in sanatoria n.5845S/186 del 20/11/2003; per la parte legata al fabbricato realizzato tra il 1955 e 1958 la corresponsione ha interessato solo una oblazione per £ 1.239.541 pari a € 640,17.

**e) Ofar : Oneri di acquisto dell'area:**

L'operazione di acquisto dell'area lottizzata è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

**Ofar= 13.208,00 \* 0.15= 1981,20**



**d) Of. oneri finanziari:**

Gli oneri finanziari, sono costituiti dagli interessi passivi sul capitale di anticipazione, con essi si tiene conto del costo che si deve sostenere nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare. Possiamo considerare una ordinaria copertura finanziaria di tre anni per l'acquisto dell'area e per le somme impiegate per la realizzazione del progetto. Si è considerato che debbano maturare interessi passivi ad un saggio annuo nella misura del 5,22% (pari al tasso effettivo globale medio su base annua rilevato ai sensi della legge 108/96 per i mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso validi per il quarto trimestre 2023)

Considerando un capitale anticipato per:

SPESA	IMPORTO (€)
Acquisto lotto	13.208,00
oneri di acquisto dell'area	1.981,20
Realizzazione fabbricato	112.920,09
Spese tecniche	20.037,01
Oneri concessori	640,17
<b>Totale</b>	<b>148.786,47</b>

per un finanziamento pari a € 148.786,47, ad un taeg annuale del 5,22% per tre anni secondo una rateizzazione di 36 mesi, gli oneri finanziari si sono stimati pari ad euro 12.276,64

Importo del prestito >	<b>148.786</b>	Numero delle rate annuali >	<b>12</b>	Importo della singola rata
Tasso Taeg annuale >	<b>5,22%</b>	Calcolo automatico delle rate >	<b>36</b>	<b>€ 4.473,98</b>
Anni di ammortamento:	<b>3</b>			

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati, compresi quelli inclusi nel costo dei beni ai sensi dell'articolo 110, comma 1, lettera b), sono deducibili in ciascun periodo d'imposta fino a concorrenza dell'ammontare complessivo nella misura del limite del 30%; quindi si stimano si possano avere degli oneri finanziari **Of** netti pari a **€ 8.593,65**.

Da quanto fin qui relazionato il Valore di costo **Vrip = Crip = VI + Ccr + Sp + Sp + On+Of**

Indice	Descrizione	€
VI	Acquisto lotto+oneri	15.189,20
Ccr	Realizzazione fabbricato	112.920,09
Sp	Spese tecniche	20.037,01
On	Oneri concessori	640,17
<b>Of</b>	Oneri finanziari	<b>8.593,65</b>
<b>Vrip</b>	Valore di riproduzione	<b>157.380,12</b>

Ai costi al nuovo così ottenuti vanno detratti i fattori di deprezzamento.



## 2) Determinazione di fattori di deprezzamento “ $\Delta$ ”

Il deprezzamento tiene conto della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** e la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti per effetto dell'usura (vetusta).

**L'obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle funzioni per cui è stato costruito, in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche. Non si è tenuto conto di tale coefficiente in quanto l'immobile nello stato di fatto rilevato ha una buona versatilità di riutilizzo per una qualsiasi attività legata alle attività possibili in sostituzione a quella all'attualità destinata.

**L'obsolescenza economica**, considera le condizioni di mercato all'intorno dell'immobile; di esso non si è tenuto conto in quanto l'immobile si trova localizzato in un'area da sempre a vocazione commerciale legate al settore automobilistico.

Quindi i fattori di deprezzamento applicabili ai fini della redazione della presente stima è il solo coefficiente per vetustà (**Ve**); con esso si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione dell'immobile e la razionale connessione agli standard costruttivi.

Il **deprezzamento per vetustà** è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i * V_n$$

dove:

$$A_i = (t_i / n_i) * 100;$$

$n_i$  **vita utile economica** della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

$t_i$  **età apparente** della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato;

$y_i$  **incidenza percentuale** del costo della  $i$ -esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

$V_n$  **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.



A tale scopo si sono estrapolate le incidenze complessive per macrocategorie analizzate ( strutture, edilizia, impianti):

Categoria d'opera	Quota
Edilizia	53,05%
Strutture	38,62%
Impianti elettrici	4,34%
Altri impianti	3,99%

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento – è fissata convenzionalmente come segue:

	Strutture	Edilizia e finiture	Impianti
Vita Utile n°	80 anni	30 anni	20 anni

Alla luce di quanto riscontrato nel sopralluogo, considerato l'accettabile stato manutentivo e conservativo del fabbricato che richiede internamente della manutenzione ordinaria, si può ritenere che l'età apparente del fabbricato, è attribuibile per le finiture edili 20 anni ed impianti 15 anni; per le strutture considerando il buono stato conservativo e l'età di costruzione reale risalente al 1958 si possono attribuire 50 anni apparenti.

Deprezzamento fisico		Età apparente	Vita utile	Incidenza	Quota $\delta$
Edilizia	$\delta_f = \left[ \frac{(A_f + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_f$	20	30	53,05%	26,94
Strutture	$\delta_s = \left[ \frac{(A_s + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_s$	50	80	38,62%	17.67
Impianti elettrici	$\delta_i = \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_i$	15	20	4,34%	2.67
Altri impianti	$\delta_i = \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_i$	15	20	3,99%	2.46
Quota deprezzamento tot. $\delta_{TOT}$					49.74

Si determina che:

Deprezzamento per deterioramento fisico	$V_n = Ccr$ (€)	Quota $\delta_{TOT}$ (%)	Deprezzamento $\Delta DF$
$\Delta DF = \delta_{TOT} * V_n$	112.920,09	49.74%	€ 56.166,45



### 3) Determinazione Valore a costo di riproduzione deprezzato

Sulla base di quanto finora esposto, considerando il deprezzamento  $\Delta DF$  si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio capannone con destinazione commerciale:

$$V_{crd} = V_{rip} - \Delta DF$$

$$V_{crd} = € 157.380,12 - € 56.166,45 = € 101.213,67 \quad (1)$$

Quindi la stima del **più probabile valore di mercato del bene immobiliare costituito dal Capannone voltato**, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta complessivamente determinato in: € 101.213,67.

Per la superficie dell'unità immobiliare ricadente nella parte con struttura a tetto piano il valore economico è stato determinato con un procedimento valutativo simile a quello appena descritto (Allegato 11).

Posto che l'area coperta è di 64mq, dal calcolo ne è scaturito un costo:

Indice	Descrizione	€
VI	Acquisto lotto+oneri (15%)	4.328,00
Ccr	Realizzazione fabbricato	32.512,68
Sp	Spese tecniche	8210,60
Of	Oneri finanziari	2.602,08
<b>Vrip</b>	<b>Valore di riproduzione</b>	<b>47.653,36</b>

Tabella Z

applicando a Ccr l'indice di deprezzamento  $\Delta DF$  determinato pari a 15.50%

$$V_{crd} = V_{rip} - \Delta DF$$

$$V_{crd} = € 47.653,36 - € 4.876,90 = € 42.776,46 \quad (2)$$

Quindi la stima del più probabile valore di mercato del bene immobiliare costituito dalla porzione di fabbricato con tetto piano, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta determinato in: € 42.776,46 (2)

Si può concludere che *il più probabile valore medio a ricostruzione dell'immobile che costituisce l'unità immobiliare identificata catastalmente con Fg 49 Plla 89 Subalterno 28 può assegnarsi pari a [(1)+(2)]=[ 101.213,66 €+42.776,46 €]= 143.990,12 €*

Sul valore economico così determinato vanno ad influire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare la posizione semicentrale urbana in cui ricade l'area di situ, a ridosso dei quartieri Minnuta e Paradiso; l'ubicazione dell'unità immobiliare si all'interno di una struttura a carattere direzionale e commerciale ma in posizione svantaggiata in area non su strada, quindi dalla bassa visibilità commerciale. Va ad influenzare sulla correzione del valore economico anche lo stato conservativo che richiede la necessità di un intervento di manutenzione mirato all'ammodernamento delle finiture ed al ripristino degli intonaci ammalorati.



Al fine di determinare l'incidenza sul valore di mercato per la zona di situ si sono analizzate le quotazioni per zona immobiliare riferite alle strutture simili proposte da "Borsino Immobiliare"; dall'analisi (Allegato 6) se ne è determinata la seguente tabella di merito:

Quotazioni immobiliari capannoni tipici per Zona Immobiliare		
Grado valutazione	Zona	Indice di Merito
4	Paradiso - Minnuta	1,07
5	Casale	1,05
10	Montenegro	0,79
6	Cappuccini	1,00
8	S.Chiera	0,94
2	Commenda	1,19
3	S Angelo	1,11
1	Bozzano	1,26
9	S Elia	0,91
7	Industriale	0,95

per l'ubicazione su area arretrata non visibile si sono considerati i seguenti pesi:

Posizione			
Via Principale	Intermedia	Strada secondaria	Arretrata
1,10	1	0,95	0,90

si è considerato un ragguglio del 0,90.

Per lo stato conservativo, considerato da mantenere posti i pesi:

Conservazione		
Ristrutturato/Buono	Normale	Scadente
1,05	1	0,95

si è considerato un ragguglio di 0,95.

Per quanto esposto si è ottenuto:  $143.990,12 \text{ €} \times 1,07 \times 0,90 \times 0,95 = 131.729,36 \text{ €}$

Si può quindi concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata catastalmente con Fg 49 Plla 89 Sub. 28 a destinazione commerciale può assegnarsi pari a 131.729,36 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 131.729,36**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.729,36**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.729,36**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Determinazione del valore tramite stima del costo di riproduzione deprezzato successivamente rapportato alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche*

Data la natura del bene quale immobile non ordinario, essendo adibito ad attività commerciale particolar, per il quale si può considerare in Brindisi un numero molto esiguo di dati transattivi di riferimento disponibili, il valore di mercato è stato determinato attraverso la metodologia indiretta del **Costo di riproduzione deprezzato (Vcrd)**.

Esso rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici "a nuovo" simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo) (**Ve**) ed obsolescenza funzionale e tecnologica (**Ob**).

$$Vcrd = Vrip \times (Ve + Ob)\%$$

Si basa nell'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso"

Quindi la determinazione del valore più probabile è stato ottenuto dalla composizione della stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di ricostruzione della costruzione che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare.

La determinazione del valore di riproduzione (Vrip) comporta la soluzione della seguente espressione:  $Vrip = (Crip) + P$  dove Crip è il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato e P il profitto normale.

Essendo il profitto non altro che la remunerazione ordinaria (connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito) che il promotore ritrae per lo svolgimento della sua attività, e considerando che la costruzione dell'opificio è stata effettuata direttamente dal committente in questa circostanza il rischio imprenditoriale connesso alla ricerca dell'acquirente dell'immobile non sussiste per cui non va ad incrementare il valore economico del bene.

Il valore di riproduzione (Vrip) andrà a coincidere con il costo di riproduzione (Crip).

Determinato il più probabile valore di riproduzione si sono analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore economico in particolare si è data importanza alla particolare posizione semicentrale urbana posta a ridosso dei quartieri Minnuta e Paradiso, alla collocazione dell'unità immobiliare all'interno del complesso direzionale-commerciale in posizione arretrata rispetto la visibilità commerciale, quindi lo stato manutentivo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, borsinoimmobiliare.it, Osservatore Immobiliare.it, Requot

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato costruito per esigenze commerciali	318,00	0,00	131.729,36 €	131.729,36 €
				<b>131.729,36 €</b>	<b>131.729,36 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Oneri (1/3) stimati e rivedibili per frazionamento urbanistico e catastale tra UIU (Subb.13, 26 e 28) appartenenti a ditte diverse	-1.400,00
	<b>1.400,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 13.172,94</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.157,72</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.998,70</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 17.399,80</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 8,90</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.590,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Fabbricato per esercizi sportivi con fine di lucro** a BRINDISI, Traversa via Provinciale per San Vito 223, quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **263,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra ottenuta dalla composizione di parti edificate di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958<sup>6</sup>) sviluppatasi ad un sol piano fuori terra. Essa si compone precisamente di una porzione di capannone voltato che copre oltre l'unità immobiliare Sub 26 e di una porzione di corpo con copertura e tetto piano che copre oltre unità immobiliare Sub 28 (i due sub 26 e 28 appartengono alla stessa ditta esecutata); ha un'altezza interna max in capannone di 8,00ml e di 4,70ml per la parte a tetto piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area scoperta interna carrabile, che costituisce bene comune (Sub 32) per le unità Sub 31 e Sub 33 cui serve (il sub 33 appartiene alla stessa ditta esecutata). All'area scoperta si accede dalla strada traversa secondaria di via Provinciale per San Vito.

#### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/6, rendita 1.644,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO 223, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14, poi costituito come parte del Sub 27, quindi variato in parte del Sub 29, infine unità indipendente Sub 31.

#### Coerenze:

Confina a Nord con unità immobiliare identificata con il sub 26; ad Est con altro immobile identificato con Sub 28; a Sud con corpo di fabbrica Sub 33 con cui ha in condivisione, come b.c.n.c., l'area scoperta carrabile (unico accesso per l'unità immobiliare) Sub 32. Tutti i subalterni richiamati sono di proprietà dello stesso esecutato e fanno parte del compendio espropriato nella procedura esecutiva a cui si riferisce la presente relazione di valutazione.

#### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 3:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare con destinazione sportiva a fini di lucro, ubicata in Brindisi alla traversa via Provinciale per San Vito, 223, al piano terra. Dalla superficie coperta di circa 264mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 242mq complessivi, di cui circa 26mq servizi accessori. Si compone di un vano principale e due vani accessori di cui uno destinato a servizi igienici con wc e docce e l'altro a ripostiglio. Confina a Nord con uiu Sub 26; ad Est con uiu Sub 28; a Sud con uiu Sub 33 con cui ha in condivisione, come b.c.n.c., l'area scoperta carrabile (unico accesso per l'unità immobiliare) Sub 32. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 49, p.lla 85, sub 31. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, da regolarizzare la planimetria; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 e C.i.l.a. n.99873/2023. Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme. Ricade in zona B4 di Completamento del PRG lr 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro € 129.140,00



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>263,53 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 151.937,87</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 129.140,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/04/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/03/2022, con scadenza il 04/10/2028, registrato il 04/04/2022 a Lecce ai nn. \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Contratto sottoscritto in data 17/03/2022 che include cinque unità immobiliari identificate da Fg 49 P.lla 85 Subalterni 26, 28, 31, 32, 33 con facoltà per il conduttore a recedere con preavviso di almeno sei mesi.Registrato il 04/04/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, ha subito una prima variazione negli articoli 3 (durata) e 7 (Canone di Locazione) il 18/10/2022 registrata presso l'AdE di Lecce il 14/12/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*; la decorrenza del contratto è stata portata al 05/10/2022 e la pigione, per i primi 12mesi, portata ad euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Una seconda rinegoziazione dell'articolo 7 (Canone), che ha stabiito un canone annuale contrattuale definitivo per euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, a partire dal 01/04/2023, è avvenuta il 24/03/2023 e registrata pesso l'AdE di Lecce il 05/04/2023 - protocollo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. La condizione di locazione pluriennale dell'intero complesso commerciale se da un lato potrebbe penalizzare la vendita dei cespiti stagiti, dall'altro può essere considerata come base di un investimento economico verso un immobile in rendita per l'uso attuale da parte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* i cui prodotti appartengono allo stesso gruppo industriale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Per tale motivo si è valutato di considerare un coefficiente di demerito per conduzione in essere pari a 10%; non si è tenuto conto del fattore avviamento essendo l'attività in esercizio di recentissima costituzione.

## 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 DELLA PROCEDURA

### 4.1.5. Iscrizioni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/12/2020 a Conservatoria Registri ai nn. R.P.n.1975/R.G.n.20145, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 23/11/2020 N. Rep 2310 da Tribunale Lecce.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 116.309,12 .

Durata ipoteca: fino al 17/12/2040

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/06/2021 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1148/R.G.n.11452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 04/03/2020 N. Rep 5376 da Tribunale Milano.

Importo ipoteca: 246.635,19.

Importo capitale: 246.635,19.

Durata ipoteca: fino al 27/06/2041

ipoteca **legale**, iscritta il 26/01/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.G.n.1311/R.P.n.115, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Ruolo avviso accertamento del 26/01/2022 Rep n. 3218/5922 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Importo ipoteca: 861.668,14.

Importo capitale: 430.834,07 .

Durata ipoteca: fino al 25/01/2042

ipoteca **legale**, iscritta il 02/05/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1030/R.G.n.8325, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 29/04/2022 Rep n. 3596/5922 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Importo ipoteca: 676.436,60.

Importo capitale: 338.218,30 .

Durata ipoteca: fino al 01/5/2042

### 4.1.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/06/2023 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.N.9181/R.Gn.11231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2023 N. Rep 2168 da Uff Giud Corte D'appello Lecce 80015340757.

TITOLO ESECUTIVO: SENTENZA N.7074/2022 RGn. 25947/2020 Repert.. n. 9525/2022 del 12/09/2022 Tribunale Civile di Milano pubblicata IL 12/09/2022 a definizione del giudizio di opposizione a d.i. rubricato al n.25947/2020 in cui vengono condannati \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per il pagamento in solido tra loro della somma complessiva di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* oltre interessi dal 14/03/2018 e spese legali liquidate in \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* oltre oneri e accessori.

### 4.1.7. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.1.8. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata con il subalterno 31, nasce dal frazionamento (registrato catastalmente il 03/11/2009) della originaria unità immobiliare acquistata dall'esecutato e riportata nell'atto di compravendita con l'identificativo sub.14. La divisione ha determinato la soppressione del sub 14 e la costituzione di tre nuove unità immobiliari identificate con i subalterni 26, 27 e 28. A seguito di cambio d'uso (var.catast.2010) il sub 27 varia in sub 29 poi ulteriormente frazionato, in data 21/04/2017, negli attuali subb 31,32 e 33.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8396/Racc.n.2623 di repertorio, registrato il 30/04/2023 a Brindisi ai nn. 247-Mod.I, trascritto il 19/04/2003 a Brindisi ai nn. 6648-49/5277-78.

Atto di rettifica per correzione identificativo foglio catastale errato

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/1990 fino al 14/04/2023), con atto stipulato il 03/04/1990 a firma di Tribunale di Brinsì, registrato il 08/10/1990 a Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 1348, trascritto il 08/10/1990 a Conservatoria Registri d ai nn. 2822.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 14/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8299/Racc.n.2602 di repertorio, registrato il 08/04/2003 a Brindisi ai nn. 1326, trascritto il 07/04/2003 a Brindisi ai nn. 5803-04/4723.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 31 ha la sua origine dal frazionamento di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 49 P.Ila 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958 per il quale nel 2003 è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.5845A/186 a seguito di pratica di condono edilizio 5845/1 del 1986) che ha dato origine ai subalterni 13 e 14, avvenuto a seguito di permesso di costruire in sanatoria n.1963 del 2003. L'esecutato, a seguito dell'acquisto della proprietà del subalterno 14, come si evince dall'elenco descrittivo delle pratiche edilizie riportate, esegue nel tempo una serie di modifiche/frazionamenti urbanistico/edili all'unità immobiliare che la tramutano negli attuali subalterni 26,28,31,32 e 33. Le variazioni per il subalterno 31 si portano sino alla C.i.l.a. n.99873 del 15/09/2023 presentata dall'attuale conduttore \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Condono edilizio** tratto dalla legge 47/85 N. **5845/1**, intestata \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), presentata il 29/09/1986 con il n. 75.498 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Originario fabbricato identificato al NCEU al Fg 49 P.III 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958.*

Nel fascicolo della pratica di condono l'Ufficio Ripartizione Urbanistica annota: " Costruzione di alcuni fabbricati destinati ad attività industriale. Nel 1958 è stato realizzato il fabbricato principale officina, al solo piano terra. Il fabbricato è stato considerato conforme alle norme del tempo in quanto non era previsto il rilascio di concessione edilizia ( l'immobile distava più di ml 1500 dalla cinta daziaria. ) Nel 1976 è stato costruito il locale lavaggio di auto al piano terra. [...] La strada su cui si affaccia l'immobile al tempo del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stata considerata di tipo E in quanto essa ricadeva nel centro abitato ed era priva di spartitraffico; per questo tipo di strada il Cod della Strada non stabiliva distanza minima ai fini della sicurezza del traffico."

**Permesso di costruire in sanatoria N. 19163**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Divisione, con soppressione, del subalterno 5 e nuova costituzione dei subalterni 13 e 14, presentata il 21/02/2003 con il n. 19163 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo. *Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterni 13 e 14 . Frazionamento unità immobiliare in due nuove costituite per futura vendita in lotti separati (da Dia \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 57209/2003)*

**Domanda Inizio Attività in sanatoria N. 57209**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ristrutturazione capannone con parziale modifica destinazione d'uso e divisione di due unità immobiliari in sanatoria (nuova costituzione dei subalterni 13 e 14), presentata il 14/08/2003 con il n. 57209 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo

*Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterno 14 .*

**Concessione edilizia in sanatoria** (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 5845A/186**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), rilasciata il 20/11/2003 con il n. 5845A/186 di protocollo.

*La concessione in sanatoria fa riferimento al fabbricato origine, identificato al NCEU al Fg49, p.III 85 Sub 5 da cui è stata ottenuta per divisione successiva l'unità immobiliare oggetto di valutazione Sub 31*

**Richiesta edilizia in sanatoria N. 38564**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Riesame pratica n. 57209 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e n. 57210 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* entrambe del 14/08/2003 di cui già espresso parere favorevole con Dirigenziale n. 3 e 4 del 25/05/2004, presentata il 09/06/2005 con il n. 38564 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Subalterno 14 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e Subalterno 13 di Proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.*

*Fusione delle due unità immobiliari Sub 13 e Sub 14 mediante modifiche interne, lievi modifiche dei prospetti e la costruzione di alcuni servizi igienici senza modifica della destinazione d'uso complessiva.*



**Pratica N. 62586**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari. Senza modificare la destinazione d'uso ad attività commerciale (concessionaria auto), presentata il 19/09/2006 con il n. 62586 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Trattasi di Istanza di sanatoria per opere realizzate consistenti in modifiche di distribuzione interna, dei prospetti e di destinazione di alcuni locali-Progetti già presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\**

**Permesso di costruire in sanatoria N. 176/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari. Senza modificare la destinazione d'uso*, rilasciata il 26/05/2008 con il n. 176/08 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Per sanatoria manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso, fusione delle due unità immobiliari e di un volume tecnico adibito a centrale termica-Riesame progetto appr. con parere dirigenziale del 14-10-205 N.10 e 25-05-2004 N.4; progetti presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* rispettivamente n.57210 e n.57209*

**Certificato di Agibilità N. 7284**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, agibilità del **08/07/2008** con il n. 7284 di protocollo.

PIANO TERRA (Sub.13 e 14) : locale esposizione, locale auto nuove, magazzino ricambi, archivio, ripostiglio n.2 wc, officina ricambi con Wc e anti wc, officina consegna con servizi, vano deposito, vano wc, vano spogliatoio, vano deposito, vano tecnico e ampio locale deposito. n.2 cortili scoperti.

**Richiesta di Permesso di costruire N. 58312**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari*, **presentata il 15/09/2009** con il n. 58312 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28. In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.*

Divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi con lievi modifiche nella distribuzione delle tramezzature interne senza modificare la destinazione d'uso complessiva dell'intero complesso. Modificata la destinazione d'uso: *officina consegna da adibire a nuovo magazzino ricambi; deposito a nuova esposizione.*

**Permesso di costruire N. 360/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari, **rilasciata il 05/11/2009** con il n. 360 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28. In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.*

In riferimento alla pratica edilizia N.58312 del 15/09/2009 di divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi. Modificata la destinazione d'uso dell'officina consegna da adibire a magazzino ricambi e del deposito ed esposizione.



**Richiesta di Permesso di costruire N. 79548**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*conduttore protempore, per lavori di *Cambio destinazione d'uso di parte di piano terra da destinare a palestra con annessi servizi di rivendita integratori alimentari con modifiche interne e realizzazione di un vano tecnico esterno*, presentata il **10/12/2009** con il n. 79548, agibilità del 21/05/2010 con il n. 5365 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente alla sola unità Sub 27(variato in sub29 ed oggi frazionato in 31,32,33)*. In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.360/09 del 05/11/09.

**Permesso di Costruire N. 85/2010**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* conduttore protempore., rilasciato il 15/03/2010 con il n. 85 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo. *Il titolo è riferito solamente a Pratica 79548/2009 con nuovi sub 31, 32, 33. Agibilità del 21/05/2010 con il n. 5365 di protocollo.*

**Accertamento di conformità** ai sensi art.36 del DPR 380/01 **N. 45501**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010 con *esecuzione di nuove opere di manut. straord. e modifica della destinazione d'uso di alcuni locali del complesso edilizio commerciale esistente*, presentata il **30/05/2016** con il n. 45501 di protocollo, rilasciata il 30/06/2016 con il n. 24 di protocollo,

*Il titolo è riferito solamente a FG49 PLLA 85 SUB 13/26/28/ <- (D/8) ed ex 29 (D/6).*

*Passaggio, per frazionamento, di superficie di una parte della ex palestra (210mq) da anettere al locale commerciale adibito ad autosalone. Modifica della destinazione del vecchio locale deposito ricambi anch'esso a locale autosalone.(Frazionamento sub 29 in 31,32,33 con cambio dest. uso sub 32 e sub 33)*

**Permesso di Costruire in Sanatoria N. 153/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, rilasciata il 06/07/2016 con il n. 153 di protocollo. *Il titolo è riferito solamente a Pratica 45501/2016 per accertamento di conformità ai sensi art.36 del DPR 380/01 per opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010 – Prescrizione di richiesta nuovo Certificato di Agibilità*

**C.I.L.A. N. 1754**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per *lavori di completamento/modifiche opere interne assentite con permesso di costruire in sanatoria n.153/2016* , presentata il **13/07/2018 con il n. 12128 di protocollo.**

**Fine lavori N. 1301**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di P. di C. in sanatoria n.153/2016 e della successiva cila n.1754 prt.n.0012128/13-7/2018 , presentata il 13/07/2018 con il n. 1301 di protocollo.

**C.I.L.A. N. 99873** *Manutenzione straordinaria* di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, riguardano esclusivamente opere interne con una nuova determinazione degli spazi, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Comunicazione di inizio dei lavori asseverata, **presentata il 15/09/2023.**

*Il titolo è riferito nominalmente solamente a foglio n. 49 map. 85 sub. 13 e 26; il sub 31 è interessato.*

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG-piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG lr\_56\_80\_delib\_adoz\_CC\_94\_2001, l'immobile ricade in zona B4 di Completamento-Subcomparto: B4/Pd; Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG: Studio Particolareggiato Servizi Cittadini Variante PRG del GR Puglia 175\_2003. Per l'art.45 NTA - Norme particolari relative alle zone B. (pag.41): Nelle zone classificate B4, l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata e lottizzazione e dovranno essere osservate le seguenti norme: superficie minima dei lotti all'interno della maglia urbanistica: mq 2.000; percentuale di copertura 15%; numero massimo dei piani: 2; altezza massima degli edifici: m 7,50; distanza minima dal filo stradale: m 6; distanza minima dal confine di proprietà: m 5; distanza minima fra edifici diversi nel lotto o isolato m 10; indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 mc/mq; indice di fabbricabilità territoriale 0,5 mc/mq; Dovranno inoltre essere destinate



a servizi aree pari a 20 mq per abitante (D.M. 2.4.1968, n.1444). In tutte le zone omogenee B, oltre le altezze massime previste, è consentita la costruzione di un piano attico destinato a volumi tecnici ed eventuali abitazioni. La superficie coperta del predetto piano sarà di 2/3 dell'area del sottostante piano tipo nelle zone B1 e B2 e 1/3 nelle zone B3 e B4. Per l'art.51 delle NTA - Disposizioni transitorie: le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità.. Il titolo è riferito solamente al Area esterna alla fascia di rispetto stradale della Provinciale per San Vito. Sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

PPTR vigente, in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art\_7\_c\_5 - Campagna Brindisina; Riquilibrare e valorizzare i paesaggi rurali storici

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare, a seguito della pratica edilizia Ci.l.a. n.99873 del 15/09/2023, dovrebbe essere destinata a "Sala consegne" nuove auto della \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*; all'atto del sopralluogo è risultata ancora non in uso. Dalla documentazione di fascicolo d'archivio comunale e dai titoli concessi recuperati presso UTC di Brindisi l'unità immobiliare è risultata formalmente coincidente alla destinazione d'uso D/6 come da rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria N. 153/2016. L'indicata nuova destinazione d'uso a sala consegne andrebbe confermata da una pratica edilizia Scia, come previsto dalla LR 48/2017 Art.4 c.1. Inoltre si è rilevata discordanza tra quanto in stato di fatto e quanto in planimetria catastale per il vano principale, ancora con la distribuzione interna del vecchio utilizzo a palestra da tempo dismessa. Ancora, vi è difformità planimetrica del gruppo servizi il cui stato di fatto corrisponde al catastale, che si rifà al progetto assentito P. di C. in Sanatoria N. 153/2016, ma non alle pratiche edilizie successive. Dalle indagini in archivio comunale non si è riscontrato il prescritto certificato di agibilità con P di C. N. 153/2016.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La luce del passaggio di comunicazione tra il sub 31 ed il Sub 26 e tra il sub 31 e sub 28 non sono stati variati per come previsto dal progetto in C.i.l.a. n.99873/2023. Le opere sono mantenute nelle dimensioni e forme per come in stato di fatto rappresentato nella stessa pratica edilizia richiamata. La comunicazione tra subalterni andrà resa cieca al fine di rendere fisicamente distinte ed indipendenti le tre unità immobiliari contigue.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura/tamponatura delle porte di passaggio tra le unità immobiliare sub 31 e le adiacenti sub 28 e 31

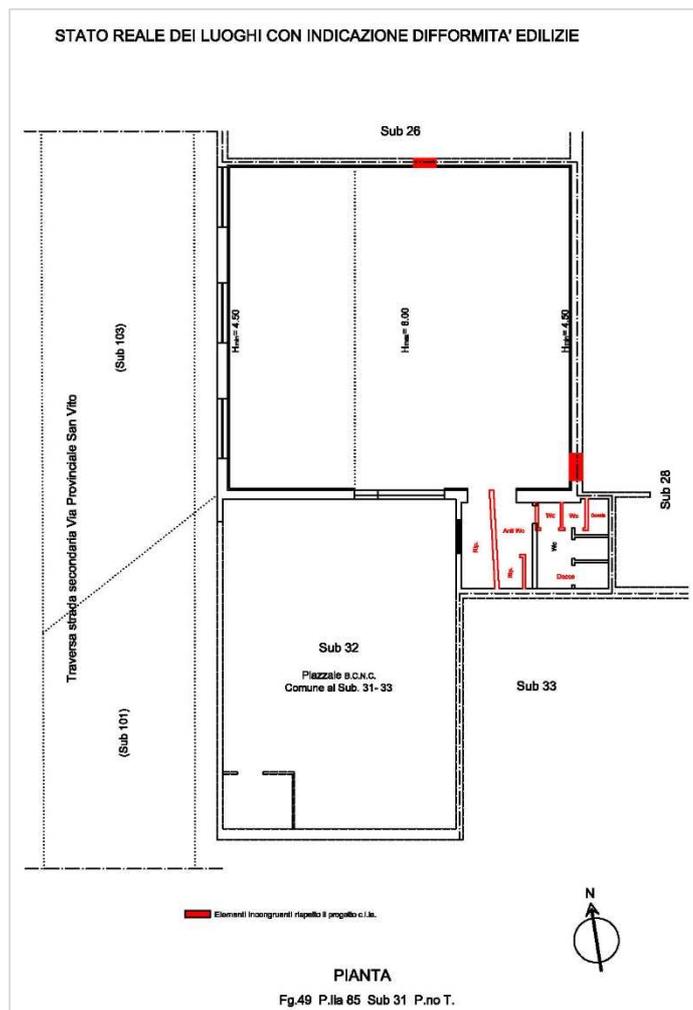
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Opere di tamponatura e rifinitura passaggio Sub 31-28: €.213,68 (1/2 d'intervento come da Allegato 8)
- Opere di smontaggio, tamponatura e rifinitura Sub13-26-31: €.557,72 (1/3 d'intervento come da Allegato 7)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





*Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità edili*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli elementi di tramezzatura realizzati per la palestra nell'ambiente principale non sono più presenti, come da C.i.l.a. n.99873/2023; non sono riportati i passaggi tra unità immobiliari diverse, circostanza non rilevante data la necessità di rendere indipendenti le uiv. normativa di riferimento: Art. 29 comma 1-bis del LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento archivio catastale tramite pratica Do.c.fa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

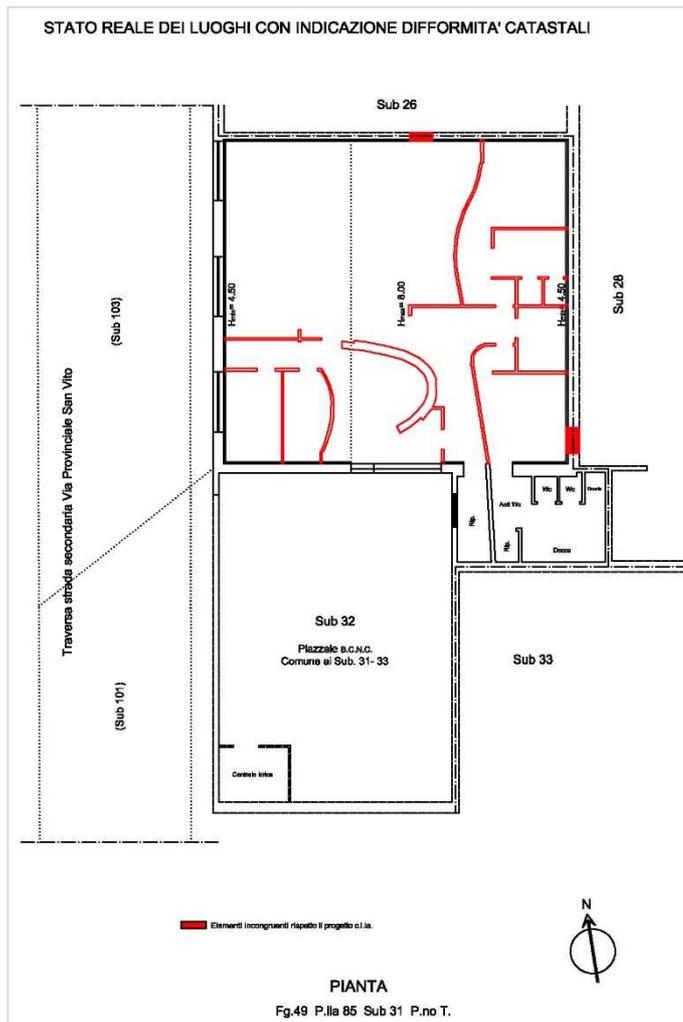
Costi di regolarizzazione:

- Istruzione pratica Docfa: €.500,00
- Oneri: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

L'aggiornamento catastale non andrà ad incidere sulla rendita dato che gli spazi dell'unità immobiliare continuano a conservare la loro destinazione. La correzione sarà solo formale per ottenere l'esatta corrispondenza planimetrica.





Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA  
Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA  
Conformità tecnica impiantistica:  
L'immobile risulta **conforme**.

La dotazione dei certificati di agibilità rilasciati dall'UTC e le attestazioni presenti dei fascicoli edili permettono di considerare conformi gli impianti legati all'unità immobiliare oggetto della presente

BENI IN BRINDISI VIA PROVINCIALE PER SAN VITO 209-211,  
QUARTIERE PARADISO-MONTENEGRO

## FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato per esercizi sportivi con fine di lucro** a BRINDISI, Traversa via Provinciale per San Vito 223 quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **263,53mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra ottenuta dalla composizione di parti edificate di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958 e ristrutturato nel 2016) sviluppatasi ad un sol piano fuori terra. Essa si compone precisamente di una porzione di capannone voltato che copre anche l'unità immobiliare Sub 26 e di una porzione di corpo con copertura e tetto piano che copre anche l'unità immobiliare Sub 28 (i due sub 26 e 28 appartengono alla stessa ditta esecutata); ha un'altezza interna max in capannone di 8,00ml e di 4,70ml per la parte a tetto piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area scoperta interna carrabile, che costituisce bene comune (Sub 32) per le unità Sub 31 e Sub 33 cui serve (il sub 33 appartiene alla stessa ditta esecutata). All'area scoperta si accede dalla strada traversa secondaria di via Provinciale per San Vito.

### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/6, rendita 1.644,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO 223, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14, poi costituito come parte del Sub 27, quindi variato in parte del Sub 29, infine unità indipendente Sub 31.

### Coerenze:

Confina a Nord con unità immobiliare identificata con il sub 26; ad Est con altro immobile identificato con Sub 28; a Sud con corpo di fabbrica Sub 33 con cui ha in condivisione, come b.c.n.c., l'area scoperta carrabile (unico accesso per l'unità immobiliare) Sub 32. Tutti i subalterni richiamati sono di proprietà dello stesso esecutato e fanno parte del compendio espropriato nella procedura esecutiva a cui si riferisce la presente relazione di valutazione.

### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 3:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale, con destinazione sportiva a fini di lucro, ubicata in Brindisi alla traversa via Provinciale per San Vito, snc, al piano terra. Dalla superficie coperta di 264mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 242mq complessivi, di cui circa 26mq sevizi accessori. Si compone di un vano principale e due vani accessori di cui uno destinato a servizi igienici con wc w docce e l'altro a ripostiglio. Confina a Nord con uiu Sub 26; ad Est con uiu Sub 28; a Sud con uiu Sub 33 con cui ha in condivisione, come b.c.n.c., l'area scoperta carrabile (unico accesso per l'unità immobiliare) Sub 32. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 49, p.lla 85, sub 31. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, da regolarizzare la planimetria; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 e C.i.l.a. n.99873/2023. Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme. Ricade in zona B4 di Completamento del PRG Ir 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro €. 129.140,00



Foto d'insieme ed individuazione unità immobiliare ed ingresso.  
Ripresa da strada



Ripresa dall'area esterna sub 32 area comune con sub 33



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale, dal traffico scorrevole e con presenza di parcheggi, in adiacenza della strada urbana via Provinciale per San Vito, in prossimità dello svincolo per le strada extraurbana SS379 Brindisi-Bari. L'area di circondario ha vocazione residenziale e commerciale legata prevalentemente al mercato della vendita e servizi del mondo dell'automobile. Urbanisticamente munita dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'area è posta a ridosso del quartieri residenziali a sud di quartiere Montenegro, a nord di quartiere Paradiso.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Fabbricato Fg.49 Particella 85

SERVIZI VALUTATI PER DISTANZA D'USO

centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

porto distante 1 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 160-350m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 250m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è data dalla composizione di due corpi di fabbrica costruttivamente uniti senza soluzione di continuità. La struttura principale, che ne costituisce anche l'ambiente principale, è data da una porzione di capannone voltato in c.a e laterizi con tiranti in ferro; ad essa è associato una porzione di corpo con copertura a tetto piano che ospita i vani accessori. L'immobile ha una superficie coperta di circa 263mq e fa misurare una superficie interna lorda (SIL) di circa 242,40mq complessivi, di cui circa 26,40mq dedicati a servizi accessori. La superficie principale è costituita da un unico vano con altezze all'imposta di circa 4,50m e di circa 8,00m nel punto di massimo intradosso; sul lato sud del capannone è posto il comparto servizi con altezza di circa 4,70m.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente dall'area carrabile (sub 32) che costituisce bene comune con l'unità sub 33. L'area, di circa 157mq, risulta confinata da cancello carrabile che si apre su traversa di via Provinciale San Vito. I vani accessori sono dati da un ripostiglio e dai servizi igienici costituiti da un antibagno (con ripostiglio) munito di due lavelli, due wc (con solo vaso) e 6 doccie comuni di cui per 5 è rimasta la sola predisposizione.

Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di vetrocamera e ben conservati; l'accesso è dato da una porta vetrina carrabile 1/4-3/4 con sistema antipanico, le finestre hanno apertura a vasistas. Le porte interne, a battente, sono tutte in tamburato di discreta qualità in condizioni accettabili tranne una dei due wc che si è riscontrata danneggiata nella parte bassa del pannello della bussola. I rivestimenti orizzontali sono realizzati in gres di buona qualità, il vano principale si è presentato rifinito a gres per una superficie di 78mq, per la rimanente parte è stato adottato il cemento a vista. Le pareti verticali sono finite ad intonaco, con basamento contropannellato per il vano principale; per i servizi igienici è presente il gres di rivestimento a mosaico. I sanitari dei bagni, risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. Fa eccezione il soffitto del vano servizi che presenta tracce di umidità con principi di sfondellamento. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia (che per la parte illuminante a soffitto è ottenuto tramite plafoniere a led fissate sui tiranti strutturali) impianto fognario e idrico; l'impianto di riscaldamento/raffrescamento non è installato ma si sono riscontrate le predisposizioni a muro. Complessivamente l'unità immobiliare ha un ottimo stato conservativo frutto della recente manutenzione (C.i.l.a. 2023) realizzata dall'attuale conduttore.

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> Prefabbricato costruita in Latero-cemento	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato/muratura	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi/vasistas realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in Porte tamburate alluminio	nella media	
<i>manto di copertura:</i>	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi di cls/tufo , il rivestimento è realizzato in Intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> in gres e cemento a vista	buono	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Intonaco	nella media	

Degli Impianti:

<i>Climatizzazione/riscaldamento :</i> assente		
<i>elettrico:</i> sottotraccia e vista per parte illuminante	buono	





*Ripresa parete Sud che accede al B.c.n.c sub 32 - cortile*



*Parete Est con vano passaggio sub 31- sub 28*



*Parete Nord con vano passaggio sub 26- sub 28*



*Porte accessi vani accessori*

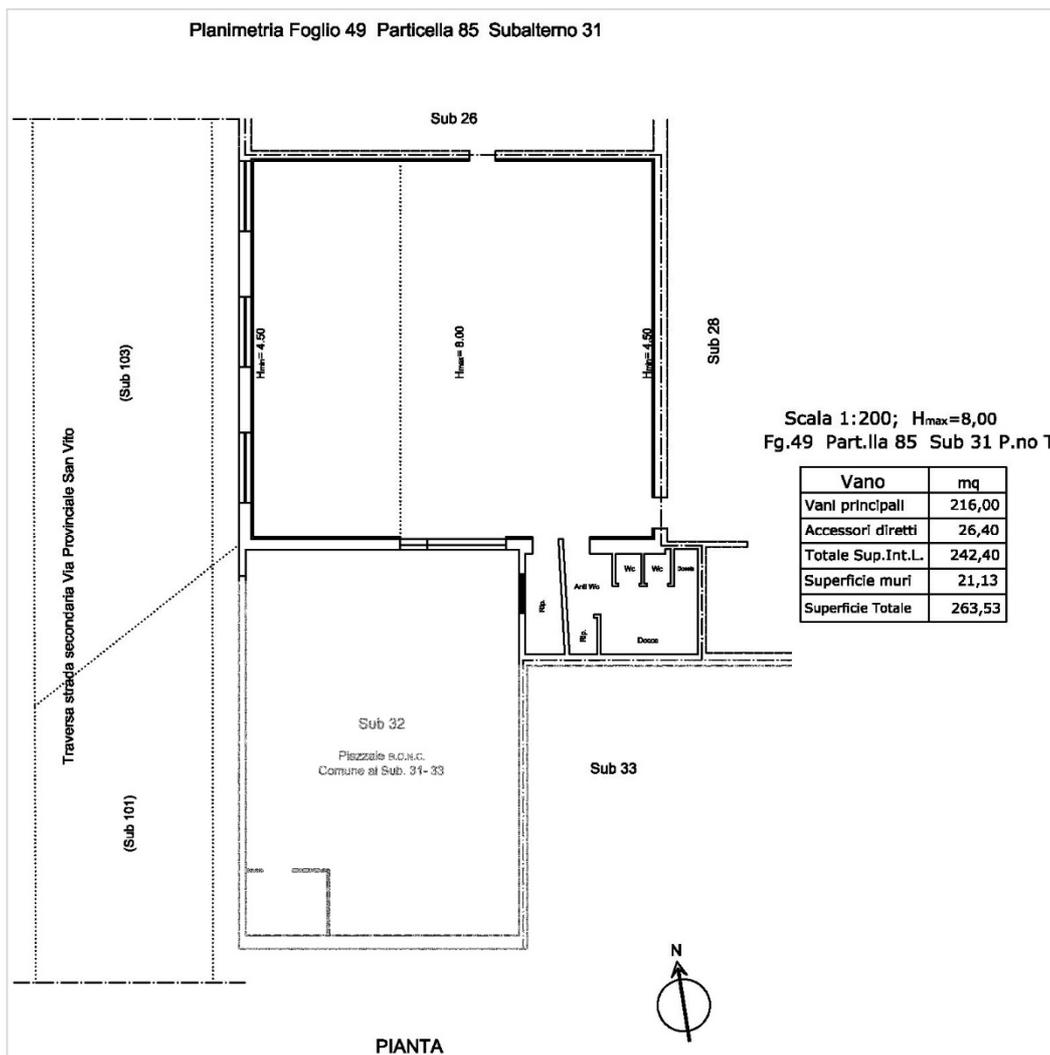


*Vano ripostiglio*



*Scorcio vano servizi igienici*





Planimetria unità immobiliare Foglio 49 P.IIa 85 Sub.31 - Piano Terra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	216,00	x	100 %	=	216,00
Accessori diretti	26,00	x	100 %	=	26,00
Superficie muri	21,53	x	100%	=	21,53
<b>Totale:</b>	<b>263,53</b>				<b>263,53</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima:

Determinazione costo di riproduzione deprezzato rapportato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

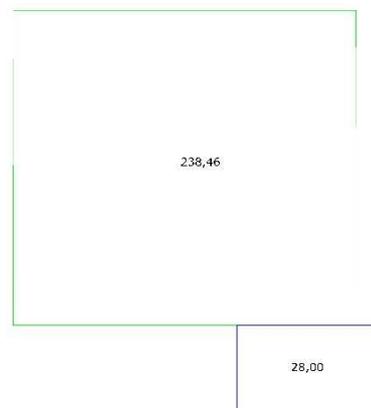
L'unità immobiliare in analisi, nel rispetto del Dlgs n.114 del 31/03/1998 che ha riformato la disciplina del settore del commercio e riclassificato le categorie degli esercizi commerciali, con i suoi 230mq utili va considerata come struttura per esercizi di vicinato; censita catastalmente in categoria D/6 ospitava una attività sportiva palestra a scopo di lucro, oggi dismessa. La peculiarità costruttiva dell'immobile in esame è tale che ordinariamente questa tipologia di bene destinato ad attività sportiva non viene compravenduto in grande quantità e quindi non è possibile riferirsi ad un vero e proprio mercato immobiliare; a ciò come premesso nel paragrafo "Valutazione", per determinare il più probabile valore di mercato del bene si è fatto riferimento alla determinazione del "valore di riproduzione (Vrip)" che si fa coincidere con il costo di riproduzione:  $(V\text{ rip}) = (\text{Crip})$

Esso è composto da  $\text{Crip} = \text{Vl} + \text{Ccr} + \text{Sp} + \text{On} + \text{Of}$  con :

- f) Vl. Valore del lotto;
- g) Ccr. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture e degli impianti fissi deprezzato;
- h) Sp. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- i) On. Oneri concessori e di urbanizzazione;
- j) Of. Oneri finanziari e di trascrizione.

L'immobile, che nella sua interezza copre una superficie di 263mq circa, ricade in due strutture costruttive di diversa tipologia e precisamente per la parte principale è costituito da una struttura a volta latero-cementizia di circa 238,46mq e per la parte dedicata ai servizi da una struttura a tetto piano di circa 28mq. Tali caratteristiche costruttive hanno richiesto che il calcolo per la determinazione dei costi di ricostruzione si scindesse secondo le due diverse strutture per poi fissare il prezzo dell'intero immobile quale sommatoria delle ricostruzioni parziali ottenute.

Si determina il valore di riproduzione (Vrip) della struttura voltata: costituendo la stessa, porzione della struttura che copre l'unità immobiliare Lotto 1 per la quale si è già determinato il costo di ricostruzione, se ne riprendono i valori:



Valore di costo come da Lotto 1  $\text{Vrip} = \text{Crip} = \text{Vl} + \text{Ccr} + \text{Sp} + \text{Sp} + \text{On} + \text{Of}$

Indice	Descrizione	€
Vl	Acquisto lotto+oneri	30.498,00
Ccr	Realizzazione fabbricato	259.085,49
Sp	Spese tecniche	37.991,90
On	Oneri concessori	640,17
<b>Of</b>	Oneri finanziari	18.957,12
<b>Vrip</b>	Valore di riproduzione	<b>347.172,68</b>

Ai costi al nuovo così ottenuti vanno detratti i fattori di deprezzamento.



## 2) Determinazione di fattori di deprezzamento “ $\Delta$ ”

Il deprezzamento tiene conto della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** e la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti per effetto dell'usura (vetusta).

**L'obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle funzioni per cui è stato costruito, in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche. Non si è tenuto conto di tale coefficiente in quanto l'immobile nello stato di fatto rilevato ha una buona versatilità di riutilizzo per una qualsiasi attività legata alle attività possibili in sostituzione a quella all'attualità destinata.

**L'obsolescenza economica**, considera le condizioni di mercato all'intorno dell'immobile; di esso non si è tenuto conto in quanto l'immobile si trova localizzato in un'area da sempre a vocazione commerciale legate al settore automobilistico.

Quindi i fattori di deprezzamento applicabili ai fini della redazione della presente stima è il solo coefficiente per vetustà (**Ve**); con esso si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione dell'immobile e la razionale connessione agli standard costruttivi.

Il **deprezzamento per vetustà** è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i * V_n$$

dove:

$$A_i = (t_i / n_i) * 100;$$

$n_i$  **vita utile economica** della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

$t_i$  **età apparente** della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato;

$y_i$  **incidenza percentuale** del costo della  $i$ -esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

$V_n$  **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.



Date le condizioni di deprezzamento uguali al Lotto 1, si riprendono le stesse:

Deprezzamento per deterioramento fisico	$V_n = Ccr$ (€)	Quota $\delta TOT$ (%)	Deprezzamento $\Delta DF$
$\Delta DF = \delta TOT * V_n$	259.085,49	18.48%	€ 47.878,99

Tabella Y

### 3) Determinazione Valore a costo di riproduzione deprezzato

Sulla base di quanto finora esposto, considerando il deprezzamento  $\Delta DF$  si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio capannone con destinazione commerciale:

$$V_{c rd} = V_{ri p} - \Delta DF$$

$$V_{c rd} = € 347.172,68 - € 47.878,99 = € 299.296,69 \text{ (1)}$$

Quindi la stima del **più probabile valore di mercato per un Capannone voltato**, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta complessivamente determinato in: € 299.296,68/510mq pari a 586,85€/mq.

Dovendo considerare la superficie legata del subalterno 31 pari a 238,36mq si ottiene un valore economico provvisorio pari a:

$$238,36mq \times 586,85€/mq = € 139.881,57 \text{ (1.1)}$$

A completamento dell'immobile la porzione costituita da altra struttura che interessa 28mq è parte del corpo in c.a. a tetto piano del subalterno 28 del Lotto 2 : per la superficie dell'unità immobiliare ricadente nella parte con struttura a tetto piano il valore economico è stato determinato (Allegato 12) sempre con procedimento valutativo a costo di ricostruzione.

Posto che l'area costruita interessa 28mq, dal calcolo ne è scaturito:

Indice	Descrizione	€
Vl	Acquisto lotto+oneri	2.456,00
Ccr	Realizzazione fabbricato	14.224,38
Sp	Spese tecniche	5.186,90
<b>On</b>	<b>Oneri concessori</b>	<b>640,17</b>
<b>Of</b>	<b>Oneri finanziari</b>	<b>1.299,96</b>
<b>Vrip</b>	<b>Valore di riproduzione</b>	<b>23.807,33</b>

Ai costi al nuovo così ottenuti vanno detratti i fattori di deprezzamento

$$V_{c rd} = V_{ri p} - \Delta DF$$

Date le condizioni di deprezzamento uguali al Lotto 1, si riprendono le stesse:

Deprezzamento per deterioramento fisico	$V_n = Ccr$ (€)	Quota $\delta TOT$ (%)	Deprezzamento $\Delta DF$
$\Delta DF = \delta TOT * V_n$	14.224,30	18.48%	€ 2628,65

Tabella Y



Sulla base di quanto finora esposto, considerando il deprezzamento  $\Delta DF$  si ottiene il valore di riproduzione della parte di immobile con copertura piana:

$$V_{crd} = V_{rip} - \Delta DF$$

$$V_{crd} = € 23.807,33 - € 2.628,65 = € 21.178,68 \quad (2.1)$$

Quindi la stima del più probabile valore di mercato di un bene immobiliare costituito dalla porzione di fabbricato con copertura a tetto piano, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta determinato in: € 21.178,68

Si può concludere che il più probabile valore medio a ricostruzione dell'immobile che costituisce l'unità immobiliare identificata catastalmente con Fg 49 Plla 89 Subalterno 31 può assegnarsi pari a:

$$[(1.1)+(2.1)]=[139.881,57 € + 21.178,68 €] = \mathbf{161.060,25 €}$$

Sul valore economico così determinato vanno ad influire le caratteristiche estrinseche ed intrinseche. In particolare si è considerato: lo stato reale di conservazione rispetto alla normalità conservativa; la posizione semicentrale urbana in cui ricade l'area di situ, a ridosso dei quartieri Minnuta e Paradiso; l'ubicazione all'interno di una struttura a carattere direzionale e commerciale; la prospicenza su una strada di grande circolazione e prossima ad uno svincolo autostradale, quindi dalla ottimale visibilità commerciale.

Al fine di determinare l'incidenza sul valore di mercato per la zona di situ si sono analizzate le quotazioni per zona immobiliare riferite alle strutture similari proposte da "Borsino Immobiliare"; dall'analisi se ne è determinata (Allegato 6) la seguente tabella di merito:

Quotazioni immobiliari capannoni tipici per Zona Immobiliare		
Grado valutazione	Zona	Indice di Merito
4	Paradiso - Minnuta	1,07
5	Casale	1,05
10	Montenegro	0,79
6	Cappuccini	1,00
8	S.Chiera	0,94
2	Commenda	1,19
3	S Angelo	1,11
1	Bozzano	1,26
9	S Elia	0,91
7	Industriale	0,95

per l'ubicazione dell'unità immobiliare all'interno di una struttura a carattere direzionale e per la sua prospicenza su strada secondaria si sono considerati i seguenti pesi:

Posizione			
Via Principale	Intermedia	Strada secondaria	Arretrata
1,10	1	0,95	0,90

si è considerato un ragguglio del 0,95.



Per lo stato conservativo, considerato a ristrutturato posti i pesi:

Conservazione		
Ristrutturato/Buono	Normale	Scadente
1,05	1	0,95

si è considerato un ragguaglio di 1,05.

Per quanto esposto si è ottenuto: **161.060,25 €** x 1,07 x 0,95 x 1,05 = 171.903,63 €

Si conclude definendo il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata catastalmente con Fg 49 Plla 89 Subalterno 31 stimato pari a 171.903,63 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>€. 171.903,63</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 171.903,63</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 171.903,63</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Determinazione del valore tramite stima del costo di riproduzione deprezzato successivamente rapportato alle caratteristiche estrinseche*

Data la natura del bene quale immobile non ordinario, essendo adibito ad attività commerciale particolare, per il quale si può considerare in Brindisi un numero molto esiguo di dati transattivi di riferimento disponibili, il valore di mercato è stato determinato attraverso la metodologia indiretta del **Costo di riproduzione deprezzato (Vcrd)**.

Esso rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici "a nuovo" simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo) (**Ve**) ed obsolescenza funzionale e tecnologica (**Ob**).

$$Vcrd = Vrip \times (Ve + Ob) \%$$

Si basa nell'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso"

Quindi la determinazione del valore più probabile è stato ottenuto dalla composizione della stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di ricostruzione della costruzione che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare.

La determinazione del valore di riproduzione (Vrip) comporta la soluzione della seguente espressione:  $Vrip = (Crip) + P$  dove Crip è il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato e P il profitto normale.

Essendo il profitto non altro che la remunerazione ordinaria (connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito) che il promotore ritrae per lo svolgimento della sua attività, e considerando che la costruzione dell'opificio è stata effettuata direttamente dal committente in questa circostanza il rischio imprenditoriale connesso alla ricerca dell'acquirente dell'immobile non sussiste per cui non va ad incrementare il valore economico del bene. Il valore di riproduzione (Vrip) andrà a coincidere con il costo di riproduzione (Crip).



Determinato il più probabile valore di riproduzione si sono analizzate le caratteristiche estrinseche che influiscono sul valore economico in articolare si è data importanza alla particolare posizione semicentrale urbana posta a ridosso dei quartieri Minnuta e Paradiso, alla collocazione dell'unità immobiliare all'interno di una struttura dalle caratteristiche direzionali ed a destinazione commerciale ed ancora alla particolare posizione riservata rispetto la visibilità commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, borsinoimmobiliare.it, Osservatore Immobiliare.it, Requot

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato costruito per esigenze commerciali	263,53	0,00	171.903,63	171.903,63
				<b>171.903,63 €</b>	<b>171.903,63 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Oneri (1/3) stimati e rivedibili per frazionamento urbanistico e catastale tra UIU (Subb.13, 26 e 28) appartenenti a ditte diverse	-1.400,00
	<b>1.400,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 17.190,36</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.375,40</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 151.937,87</b>



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 22.790,68</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 7,19</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 129.140,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Deposito commerciale** a BRINDISI, Traversa via Provinciale per San Vito 223, quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **223,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*). Trattasi di unità immobiliare realizzata nel 1977, posta a piano terra e facente parte di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958); si sviluppa ad un sol piano fuori terra. Ha un'altezza interna di 4,47ml. L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dall'area scoperta interna carrabile, che costituisce bene comune (Sub 32) per le unità Sub 31 e Sub 33 cui serve (il sub 31 appartiene alla stessa ditta esecutata); all'area scoperta si accede dalla strada traversa secondaria di via Provinciale per San Vito. Un accesso secondario si ha dall'area carrabile (Sub 15) che dalle evidenze catastali non è associato alla presente unità immobiliare.

#### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, Classe 1, consistenza 202mq, rendita 573,78 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO n. 223, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14

#### Coerenze:

Confina a Nord con le unità immobiliari con identificativo catastale sub 31, 28 di proprietà dello stesso esecutato e che appartengono allo stesso compendio immobiliare espropriato; ad Est con sub 15 bene comune non censibile non associato catastalmente alla unità immobiliare in esame; a Sud con p.lla 217 di altra ditta e all'attualità destinata a strada interna di servizio alle residenze ivi contigue; ad Ovest con area scoperta p.lla Sub 32, bene comune non censibile che è in comproprietà con la p.lla 31 la cui proprietà e della stessa ditta esecutata. Il bene non censibile a sua volta è prospiciente su Traversa via Provinciale per San Vito.

#### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 4:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare deposito commerciale ubicata in Brindisi alla Traversa via Provinciale per San Vito, 223 al piano terra. Dalla superficie coperta di circa 224m, si compone di un vano unico di circa 201mq lordi (SIL) complessivi. Confina a Nord ed Est con altre unità immobiliari di cui su quella ad est, area carrabile, con diritto di passaggio; a Sud con strada interna di servizio alle residenze ivi contigue; ad Ovest con area scoperta carrabile, bene comune non censibile che è di pertinenza con altra unità immobiliare di proprietà della stessa esecutata. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al fg49, p.lla 85, sub 33. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016, cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG lr 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro € . 101.100,00



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.944,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.100,00
Data della valutazione:	17/04/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/03/2022, con scadenza il 04/10/2028, registrato il 04/04/2022 a Lecce ai nn. \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Contratto sottoscritto in data 17/03/2022 che include cinque unità immobiliari identificate da Fg 49 P.lla 85 Subalterni 26, 28, 31, 32, 33 con facoltà per il conduttore a recedere con preavviso di almeno sei mesi. Registrato il 04/04/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, ha subito una prima variazione negli articoli 3 (durata) e 7 (Canone di Locazione) il 18/10/2022 registrata presso l'AdE di Lecce il 14/12/2022 con Cod Identificativo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*; la decorrenza del contratto è stata portata al 05/10/2022 e la pigione, per i primi 12mesi, portata ad euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Una seconda rinegoziazione dell'articolo 7 (Canone), che ha stabilito un canone annuale contrattuale definitivo per euro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, a partire dal 01/04/2023, è avvenuta il 24/03/2023 e registrata presso l'AdE di Lecce il 05/04/2023 - protocollo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. La condizione di locazione pluriennale dell'intero complesso commerciale se da un lato potrebbe penalizzare la vendita dei cespiti staggiti, dall'altro può essere considerata come base di un investimento economico verso un immobile in rendita per l'uso attuale da parte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* i cui prodotti appartengono allo stesso gruppo industriale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. Per tale motivo si è valutato di considerare un coefficiente di demerito per conduzione in essere pari a 10%; non si è tenuto conto del fattore avviamento essendo l'attività in esercizio di recentissima costituzione.

## 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 DELLA PROCEDURA

### 4.1.5. Iscrizioni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/12/2020 a Conservatoria Registri ai nn. R.P.n.1975/R.G.n.20145, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 23/11/2020 N. Rep 2310 da Tribunale Lecce.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 116.309,12 .

Durata ipoteca: fino al 17/12/2040

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/06/2021 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1148/R.G.n.11452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del 04/03/2020 N. Rep 5376 da Tribunale Milano.

Importo ipoteca: 246.635,19.

Importo capitale: 246.635,19.

Durata ipoteca: fino al 27/06/2041

ipoteca **legale**, iscritta il 26/01/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.G.n.1311/R.P.n.115, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Ruolo avviso accertamento del 26/01/2022 Rep n. 3218/5922 Agenzia entrate Riscossione Sede Roma.

Importo ipoteca: 861.668,14.

Importo capitale: 430.834,07 .

Durata ipoteca: fino al 25/01/2042

ipoteca **legale**, iscritta il 02/05/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1030/R.G.n.8325, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 29/04/2022 Rep n. 3596/5922 Agenzia entrate Riscossione Sede Roma.

Importo ipoteca: 676.436,60.

Importo capitale: 338.218,30 .

Durata ipoteca: fino al 01/5/2042

### 4.1.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/06/2023 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.N.9181/R.Gn.11231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2023 N. Rep 2168 da Uff Giud Corte D'appello Lecce 80015340757.

TITOLO ESECUTIVO: SENTENZA N.7074/2022 RGn. 25947/2020 Repert.. n. 9525/2022 del 12/09/2022 Tribunale Civile di Milano pubblicata IL 12/09/2022 a definizione del giudizio di opposizione a d.i. rubricato al n.25947/2020 in cui vengono condannati \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per il pagamento in solido tra loro della somma complessiva di € 403.156,75 oltre interessi dal 14/03/2018 e spese legali liquidate in € 21.387,00 oltre oneri e accessori.

### 4.1.7. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.1.8. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata con il subalterno 26, nasce dal frazionamento (registrato catastalmente il 03/11/2009) della originaria unità immobiliare acquistata dall'esecutato e riportata nell'atto di compravendita con l'identificativo sub.14. La divisione ha determinato la soppressione del sub 14 e la costituzione di tre nuove unità immobiliari identificate con i subalterni 26, 27 e 28; oggi 26, 28,31,32,33.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8396/Racc.n.2623 di repertorio, registrato il 30/04/2023 a Brindisi ai nn. 247-Mod.I, trascritto il 19/04/2003 a Brindisi ai nn. 6648-49/5277-78.

Atto di rettifica per correzione identificativo foglio catastale errato

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/1990 fino al 14/04/2023), con atto stipulato il 03/04/1990 a firma di Tribunale di Brinsì, registrato il 08/10/1990 a Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 1348, trascritto il 08/10/1990 a Conservatoria Registri d ai nn. 2822.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 14/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8299/Racc.n.2602 di repertorio, registrato il 08/04/2003 a Brindisi ai nn. 1326, trascritto il 07/04/2003 a Brindisi ai nn. 5803-04/4723.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 33 ha la sua origine dal frazionamento di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 49 P.Ila 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1977 come parte del complesso più antico del 1958 e per il quale nel 2003 è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.5845A/186 a seguito di pratica di condono edilizio 5845/1 del 1986) che ha dato origine ai subalterni 13 e 14, avvenuto a seguito di permesso di costruire in sanatoria n.1963 del 2003. L'esecutato, dopo l'acquisto della proprietà del subalterno 14, come si evince dall'elenco descrittivo delle pratiche edilizie riportate, esegue nel tempo una serie di modifiche/frazionamenti urbanistico/edili all'unità immobiliare che la tramutano negli attuali subalterni 26,28,31,32 e 33. Le variazioni per il subalterno 33 si portano sino alla pratica di sanatoria 45501 del 2016 di cui P.diC. 153/2016 a nome di

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Condono edilizio** tratto dalla legge 47/85 N. 5845/1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), presentata il 29/09/1986 con il n. 75.498 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Originario fabbricato identificato al NCEU al Fg 49 P.IIa 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958.*

Nel fascicolo della pratica di condono l'Ufficio Ripartizione Urbanistica annota: " Costruzione di alcuni fabbricati destinati ad attività industriale. Nel 1958 è stato realizzato il fabbricato principale officina, al solo piano terra. Il fabbricato è stato considerato conforme alle norme del tempo in quanto non era previsto il rilascio di concessione edilizia ( l'immobile distava più di ml 1500 dalla cinta daziaria. ) Nel 1976 è stato costruito il locale lavaggio di auto al piano terra. [...] La strada su cui si affaccia l'immobile al tempo del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stata considerata di tipo E in quanto essa ricadeva nel centro abitato ed era priva di spartitraffico; per questo tipo di strada il Codice della Strada non stabiliva distanza minima ai fini della sicurezza del traffico."

**Permesso di costruire in sanatoria N. 19163**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Divisione, con soppressione, del subalterno 5 e nuova costituzione dei subalterni 13 e 14, presentata il 21/02/2003 con il n. 19163 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterni 13 e 14 .*

Frazionamento unità immobiliare in due nuove costituite per futura vendita in lotti separati

**Domanda Inizio Attività in sanatoria N. 57209**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ristrutturazione capannone con parziale modifica destinazione d'uso e divisione di due unità immobiliari in sanatoria, presentata il 14/08/2003 con il n. 57209 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo

*Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterno 14 .*

**Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 5845A/186**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), rilasciata il 20/11/2003 con il n. 5845A/186 di protocollo.

*La concessione in sanatoria fa riferimento al fabbricato origine, identificato al NCEU al Fg49, p.IIa 85 Sub 5 da cui è stata ottenuta per divisione successiva l'unità immobiliare oggetto di valutazione Sub 33*

**Pratica per PdiC in sanatoria N. 38564**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Riesame pratica n. 57209 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e n. 57210 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\** entrambe del 14/08/2003 di cui già espresso parere favorevole con Dirigenziale n. 3 e 4 del 25/05/2004, **presentata il 09/06/2005** con il n. 38564 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Subalterno 14 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e Subalterno 13 di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\**

*Fusione delle due unità immobiliari Sub 13 e Sub 14 mediante modifiche interne, lievi modifiche dei prospetti e la costruzione di alcuni servizi igienici senza modifica della destinazione d'uso complessiva.*



**Pratica N. 62586**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari*. Senza modificare la destinazione d'uso ad attività commerciale (concessionaria auto), presentata il 19/09/2006 con il n. 62586 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Trattasi di Istanza di sanatoria per opere realizzate consistenti in modifiche di distribuzione interna, dei prospetti e di destinazione di alcuni locali-Progetti già presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\**

**Permesso di costruire in sanatoria N. 176/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari*. Senza modificare la destinazione d'uso, **rilasciato il 26/05/2008** con il n. 176/08 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Per sanatoria manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso, fusione delle due unità immobiliari e di un volume tecnico adibito a centrale termica-Riesame progetto appr. con parere dirigenziale del 14-10-205 N.10 e 25-05-2004 N.4; progetti presentati separatamente dalle due ditte \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* rispettivamente n.57210 e n.57209*

**Certificato di Agibilità N. 7284**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*,, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

PIANO TERRA (Sub.13 e 14) : locale esposizione, locale auto nuove, magazzino ricambi, archivio, ripostiglio n.2 wc, officina ricambi con Wc e anti wc, officina consegna con servizi, vano deposito, vano wc, vano spogliatoio, vano deposito, vano tecnico e ampio locale deposito. n.2 cortili scoperti.

**Richiesta di Permesso di costruire N. 58312**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari*, presentata il 15/09/2009 con il n. 58312 di protocollo. *Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28*. In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

Divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi con lievi modifiche nella distribuzione delle tramezzature interne senza modificare la destinazione d'uso complessiva dell'intero complesso. Modificata la destinazione d'uso: *officina consegna da adibire a nuovo magazzino ricambi; deposito a nuova esposizione (27->33)*.

**Permesso di costruire N. 360/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di *Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari*, **rilasciato il 05/11/2009** con il n. 360 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28*. In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

In riferimento alla pratica edilizia N.58312 del 15/09/2009 di divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi. Modificata la destinazione d'uso dell'officina consegna da adibire a nuovo magazzino ricambi **e del deposito a nuova esposizione**.



**Accertamento di conformità** ai sensi art.36 del DPR 380/01 **N. 45501**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010 con esecuzione di nuove *opere di manutenzione straordinaria e modifica della destinazione d'uso di alcuni locali del complesso edilizio commerciale esistente*, presentata il 30/05/2016 con il n. 45501 di protocollo, rilasciata il 30/06/2016 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284/5365 di protocollo.

*Il titolo è riferito* solamente a FG49 PLLA 85 SUB 13/26/28/ <- (D/8) ed ex 29 (D/6).

**Passaggio di superficie di una parte della ex palestra 2° (210mq) da anettere al locale commerciale adibito ad autosalone (33).** *Modifica della destinazione del vecchio locale deposito ricambi, pt del fabbricato a tre livelli, anch'esso a locale autosalone.*

**Permesso di Costruire in Sanatoria N. 153/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, rilasciata il 06/07/2016 con il n. 153 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a **Pratica 45501/2016** per accertamento di conformità ai sensi art.36 del DPR 380/01 per opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010

**Fine lavori N. 1301**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di P. di C. in sanatoria n.153/2016 e della successiva cila n.1754 prt.n.0012128/13-7/2018 , presentata il 13/07/2018 con il n. 1301 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG-piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG Ir\_56\_80\_delib\_adoz\_CC\_94\_2001, l'immobile ricade in zona B4 di Completamento-Subcomparto: B4/Pd; Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG: Studio Particolareggiato Servizi Cittadini Variante PRG del GR Puglia 175\_2003. Per l'art.45 NTA - Norme particolari relative alle zone B. (pag.41): Nelle zone classificate B4, l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata e lottizzazione e dovranno essere osservate le seguenti norme: superficie minima dei lotti all'interno della maglia urbanistica: mq 2.000; percentuale di copertura 15%; numero massimo dei piani: 2; altezza massima degli edifici: m 7,50; distanza minima dal filo stradale: m 6; distanza minima dal confine di proprietà: m 5; distanza minima fra edifici diversi nel lotto o isolato m 10; indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 mc/mq; indice di fabbricabilità territoriale 0,5 mc/mq; Dovranno inoltre essere destinate a servizi aree pari a 20 mq per abitante (D.M. 2.4.1968, n.1444). In tutte le zone omogenee B, oltre le altezze massime previste, è consentita la costruzione di un piano attico destinato a volumi tecnici ed eventuali abitazioni. La superficie coperta del predetto piano sarà di 2/3 dell'area del sottostante piano tipo nelle zone B1 e B2 e 1/3 nelle zone B3 e B4. Per l'art.51 delle NTA - Disposizioni transitorie: le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità.. Il titolo è riferito solamente al Area esterna alla fascia di rispetto stradale della Provinciale per San Vito. Sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

PPTR vigente, in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art\_7\_c\_5 - Campagna Brindisina; Riquilificare e valorizzare i paesaggi rurali storici



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare, ottenuta dal frazionamento del gruppo originario accorpato sub 13-sub 14 a seguito di permesso di costruire N. 360/09 rilasciato il 05/11/2009, in prima istanza veniva costituita come parte del gruppo autonomo Sub 27; a seguito di cambio di destinazione d'uso autorizzata con permesso di costruire N.85/2010 si variava la numerazione catastale in Sub.29. Con ulteriore permesso di costruire in sanatoria N. 153/2016 il gruppo Sub.29 viene diviso in tre unità immobiliari distinte: Subb. 31, 32 e 33. Il Sub 33 da ex palestra viene destinato a deposito auto nuove ed annesso al locale commerciale autosalone. All'atto del sopralluogo l'unità non era usata dal locatore protempore \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per come indicato nella c.i.l.a. n.99873/2023.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

La dotazione dei certificati di agibilità rilasciati dall'UTC e le attestazioni presenti dei fascicoli edili permettono di considerare conformi gli impianti legati all'unità immobiliare oggetto della presente.



BENI IN BRINDISI VIA PROVINCIALE PER SAN VITO 209-211,  
QUARTIERE PARADISO-MONTENEGRO

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito commerciale** a BRINDISI, Traversa via Provinciale per San Vito 223, quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **223,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*). Trattasi di unità immobiliare realizzata nel 1977, posta a piano terra e facente parte di un complesso edilizio commerciale di maggiore consistenza (realizzato tra il 1955 e 1958); si sviluppa ad un sol piano fuori terra. Ha un'altezza interna di 4,47ml. L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dall'area scoperta interna carrabile, che costituisce bene comune (Sub 32) per le unità Sub 31 e Sub 33 cui serve (il sub 31 appartiene alla stessa ditta esecutata); all'area scoperta si accede dalla strada traversa secondaria di via Provinciale per San Vito. Un accesso secondario si ha dall'area carrabile (Sub 15) che dalle evidenze catastali non è associato alla presente unità immobiliare.

### Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, Classe 1, consistenza 202mq, rendita 573,78 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO n. 223, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 14

### Coerenze:

Confina a Nord con le unità immobiliari con identificativo catastale sub 31, 28 di proprietà dello stesso esecutato e che appartengono allo stesso compendio immobiliare espropriato; ad Est con sub 15 bene comune non censibile non associato catastalmente alla unità immobiliare in esame; a Sud con p.lla 217 di altra ditta e all'attualità destinata a strada interna di servizio alle residenze ivi contigue; ad Ovest con area scoperta p.lla Sub 32, bene comune non censibile che è in comproprietà con la p.lla 31 la cui proprietà e della stessa ditta esecutata. Il bene non censibile a sua volta è prospiciente su Traversa via Provinciale per San Vito.

### Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 4:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare deposito commerciale ubicata in Brindisi alla Traversa via Provinciale per San Vito, 223 al piano terra. Dalla superficie coperta di circa 224mq, si compone di un vano unico di circa 202mq lordi (SIL) complessivi. Confina a Nord ed Est con altre unità immobiliari di cui su quella ad est, area carrabile, con diritto di passaggio; a Sud con strada interna di servizio alle residenze ivi contigue; ad Ovest con area scoperta carrabile, bene comune non censibile che è di pertinenza con altra unità immobiliare di proprietà della stessa esecutata. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al fg49, p.lla 85, sub 33. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016, cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG lr 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro €. 101.100,00



Foto d'insieme ingresso al fabbricato ed individuazione immobile. Ripresa da Trav. via Provinciale San Vito



Ripresa d'insieme prospettiva area esterna e individuazione ingresso e immobile





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata a deposito per attività commerciale, con la sua altezza interna utile di 3,60mt ed una superficie coperta di 224mq, fa misurare una superficie interna lorda (SIL) di circa 201mq complessivi. Il fabbricato è costituito da un unico ambiente.

Gli infissi esterni in alluminio di buona qualità muniti di vetrocamera sono ben conservati; gli accessi sono ottenuti, sul lato cortile Ovest da una porta a battente antipanico carrabile 4/5 – 1/5 pasaggio pedonale; ad Est su area carrabile da porta scorrevole in ferro. Il rivestimento orizzontale è realizzato con pavimento in cls di buona qualità; il soffitto è rifinito con controsoffittatura modulare; le pareti verticali finite ad intonaco civile presentano rivestimento a spessore al basamento. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. E' presente, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia con alcuni servizi presa e luce a vista ed elementi di impianto di videosorveglianza. Non si è rilevato impianto fognario, idrico e di riscaldamento/raffrescamento. Complessivamente l'immobile presenta un buono stato conservativo.

Delle Strutture:

*copertura:* a tetto solaio piano

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* in ferro e muratura

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi/vasistas realizzati in alluminio. Porta carrabile ferro.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:*

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi di cls/tufo , il rivestimento è realizzato in Intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in cls

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*riscaldamento/raffrescamento:* non rilevato

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico/fognario :* non rilevato

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia/a vista

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Prospetto principale visto da cortile Sub 32





*Vista insieme su parete ovest - ingresso principale da Sub 32*



*Vista insieme su parete est - ingresso da Sub 15*



*Vista insieme parete nord*



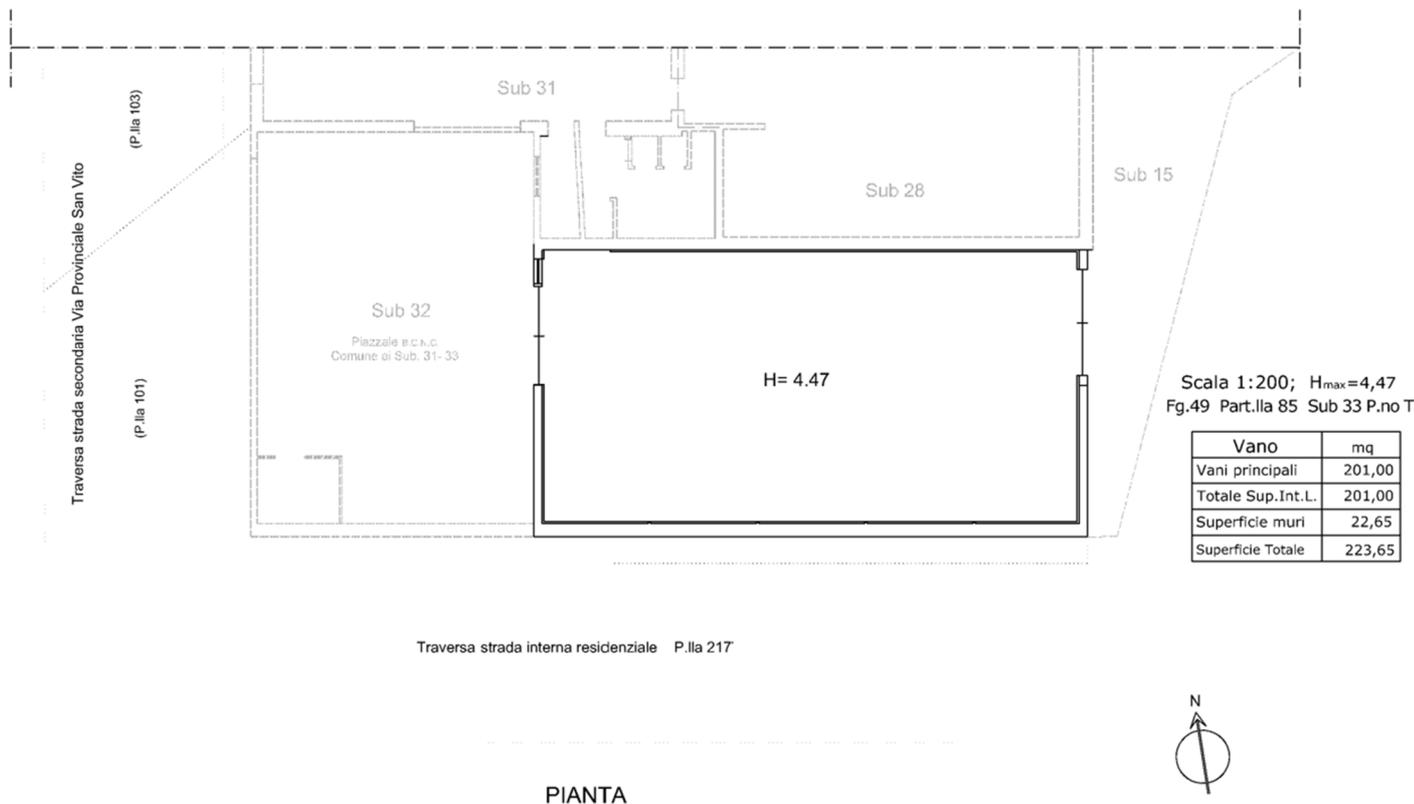
*Vista insieme parete sud*



*Vista insieme esterna parete est accesso da Sub 15*



Planimetria Foglio 49 Particella 85 Subalterno 33



PIANTA

Planimetria unità immobiliare Foglio 49 P.lla 85 Sub.33 - Piano Terra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	201,00	x	100 %	=	201,00
Superficie muri	22,65	x	100%	=	22,65
<b>Totale:</b>	<b>223,65</b>				<b>223,65</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare – Rif. 01-VC06\_Codice annuncio 44339110\_Sardano Agenzia

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: **Sardano Agenzia Immobiliare- Via Seneca, 9, 72100 - Brindisi (BR) – Tel 0831.84988**

Descrizione: *In strada di forte passaggio, locale di 100mq composto da open space, bagno e cortile.*  
**Da ristrutturare**

Indirizzo: Via Provinciale per san Vito, snc (Parco del Cillarese)

Superfici principali e secondarie: 100mq

Superfici accessorie:

Prezzo: € 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare - Codice dell'annuncio SG041VCG - Rif: 45004278

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: **Gabetti immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14, Brindisi (BR), Tel 0831-1786119**

Descrizione: *Minnuta nel cuore del quartiere, a pochi passi dal Parco Cillarese, si propone in vendita ampio lotto edificabile di mq 700, attualmente costituito da capannone di c. ca mq 500 e area scoperta di c. ca mq 200.*

**Da ristrutturare**

Indirizzo: Via Tancredi d'Altavilla ,5

Superfici principali e secondarie: 700 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: € 470.000,00 pari a 671,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare - Codice dell'annuncio Rif: CA13012

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: **Provenzano & Proto Property Srl –C.so Umberto, 12 - Brindisi (BR) Tel 0831560232**

Descrizione: [...] *locale ad uso deposito di circa 420mq*

**Buone condizioni**

Indirizzo: Via Corte Cappuccini, 12

Superfici principali e secondarie: 420mq

Superfici accessorie:

Prezzo: € 270.000,00 pari a 642,86 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche simili le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti.

Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato.

Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, e del Osservatorio Borsino Immobiliare e dell'osservatorio Requot, per poi confrontarli con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in valutazione, un valore medio unitario di €/mq 604,76 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 679,75. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni si è determinato un valore medio pesato di vendita di mercato delle unità campione a nuovo di €/mq 817,28. Ottenuto un coefficiente di ragguaglio per il lotto 1 pari a 0,78, il valore unitario medio pesato di vendita per lo stesso può considerarsi pari a 640,81 €/mq.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul portale AdE OMI è emerso che nella zona Periferica/Quartiere Paradiso-Minnuta Omi : D9, con riferimento a Magazzini con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di 350,00€/mq ad un massimo di 500,00€/mq per metro quadrato. Questi valori sono confermati dall'osservatorio Requot. Considerando il valore "Normale" e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche Omi (stato conservativo) riferite al cespite in stima risulta un prezzo ordinario di base pari a 552,50 €/mq.

Dalla consultazione dei dati pubblicati da Borsino Immobiliare è emerso che nella zona semicentrale Quartiere Paradiso-Minnuta con riferimento a immobili tipo magazzino i valori medi di mercato oscillano da un prezzo minimo di 270,00€/mq ad un prezzo massimo di 356,00€/mq

Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio ed unità immobiliare, livello di piano, superfici, impianti esistenti) riferite al cespite in stima risulta congruo considerare un valore pari a 580,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: Sardano Agenzia Immobiliare- Via Seneca, 9, 72100 - Brindisi (BR); Gabetti immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14, Brindisi (BR); Provenzano & Proto Property Srl -C.so Umberto, 12 - Brindisi (BR); osservatori del mercato immobiliare Osservatorio OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati; Borsino Immobiliare e Requot.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,00 x 590,00 = € **132.160,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **132.160,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **132.160,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei cespiti oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo integrato da coefficienti di omogeneizzazione al fine di comparare i prezzi rilevati per i campioni con le loro condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per le caratteristiche intrinseche si sono analizzati: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono state valutate: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, 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.

Fondamentale è stata la ricerca di immobili simili di cui si è potuto rilevare il valore di mercato offerto e dalle caratteristiche parametrizzabili da poter utilizzare come elementi di confronto comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi in comparazione.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni sopra riportate ed in particolare esistono nell'ambito della stessa macro area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni di compravendita. Verificate le condizioni necessarie alla realizzazione della stima per comparazione, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile del presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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 della messa sul mercato degli immobili tali da poter formare una scala di merito;
- L'esistenza in zona di un mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: Sardano Agenzia Immobiliare- Via Seneca, 9, 72100 - Brindisi (BR); Gabetti immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14, Brindisi (BR); Provenzano & Proto Property Srl - C.so Umberto, 12 - Brindisi (BR); osservatori del mercato immobiliare Osservatorio OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati; Borsino Immobiliare e Requot.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito Commerciale	224,00	0,00	132.160,00 €	132.160,00 €
				<b>132.160,00 €</b>	<b>132.16000 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 13.216,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 118.944,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 17.841,60</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 2,40</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.100,00</b>

data 17/04/2024

il tecnico incaricato  
Carlo Deleo

