

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO FALLIMENTI

n.32 Reg. Fall. 2019

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

GIUDICE DELEGATO

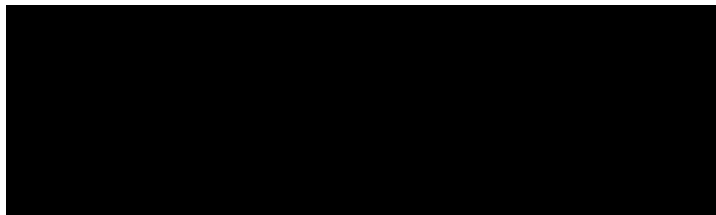


CURATORE



Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giovanni CELLIE



Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale
fanno parte gli allegati dal n.1 al n.12.

SOMMARIO

PREMESSA.....	4
LOTTO 1.....	7
N.3 CIVILI ABITAZIONI E N.3 LOCALI GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE CON ANNESSE N.2 PARTICELLE DI TERRENO (ricadenti nell’adiacente viabilità pubblica).	7
IMMOBILI APPARTENENTI AL COMPLESSO RESIDENZIALE ALLO STATO RUSTICO SITO IN LOCALITÀ CARANNA DEL COMUNE DI CISTERNINO (BR), CON ACCESSO DA VIA R. SANZIO SNC.	7
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
1.1 Descrizione sintetica	7
1.2 Identificazione catastale.....	7
1.3 Coerenze	8
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	8
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura... ..	9
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
5.1 Attuali proprietari.....	10
5.2 Precedenti proprietari	10
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	11
6.1. Pratiche edilizie.....	11
6.2. Situazione urbanistica.....	11
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	12
7.1. Conformità edilizia	12
7.2. Conformità catastale.....	13
7.3. Conformità urbanistica.....	13
8. DESCRIZIONE ANALITICA	13
8.1 Descrizione della zona	13
8.2 Descrizione dettagliata dell’immobile.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	17
9.1 Metodologia estimativa	17
9.2 Sviluppo valutazione.....	18
LOTTO 2.....	20
LOCALE GARAGE	20
AL PIANO INTERRATO DI UN COMPLESSO EDILIZIO AD USO RESIDENZIALE DI TIPO CONDOMINIALE IN MARTINA FRANCA (TA) CON ACCESSO CARRABILE DALLA VIA I	

PARALLELA DI VIALE EUROPA.....	20
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	20
1.1 Descrizione sintetica	20
1.2 Identificazione catastale.....	21
1.3 Coerenze	21
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	21
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	22
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.	22
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	22
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
5.1 Attuali e precedenti proprietari.....	23
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	23
6.1. Pratiche edilizie.....	23
6.2. Situazione urbanistica.....	24
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	24
7.1. Conformità edilizia	24
7.2. Conformità catastale.....	25
7.3. Conformità urbanistica.....	25
8. DESCRIZIONE ANALITICA	25
8.1 Descrizione della zona	25
8.2 Descrizione dettagliata dell’immobile.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	27
9.1 Metodologia estimativa	27
9.2 Sviluppo valutazione.....	28

PREMESSA

L'avv. [REDACTED] curatore del fallimento in epigrafe, con nota in data 22/06/2020, ha fatto istanza al Giudice Delegato per la nomina di un tecnico incaricato per la valutazione di stima dei beni immobili appartenenti alla massa attiva del medesimo fallimento.

Nella suddetta istanza il curatore precisava:

"...appare opportuno determinare il valore dei beni immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, ai fini della vendita mediante soggetto specializzato ...".

Il Giudice Delegato [REDACTED], con decreto in data 01/07/2020, depositato in data 02/07/2020, ha nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente ing. Giovanni CELLIE, il quale ha accettato l'incarico ed espletato il giuramento di rito in data 09/07/2020 con modalità telematica.

Preliminarmente, all'esito delle indagini ipocatastali espletate dallo scrivente CTU per tramite della [REDACTED] di Brindisi ([si veda l'Allegato 1: Visure catastali storiche per soggetto](#)) si sono individuati i beni immobili allo stato attuale in proprietà alla [REDACTED], che si riportano di seguito:

1. Unità in corso di costruzione (abitazione) sita in contrada Caranna di Cisternino (Br), alla Via Raffaello Sanzio, in NCEU al foglio 7, p.IIa 1202, **sub.1**, Cat. F/3, piani T-1;
2. Unità in corso di costruzione (abitazione) sita in contrada Caranna di Cisternino (Br), alla Via Raffaello Sanzio, in NCEU al foglio 7, p.IIa 1202, **sub.2**, Cat. F/3, piani T-1;
3. Unità in corso di costruzione (abitazione) sita in contrada Caranna di Cisternino (Br), alla Via Raffaello Sanzio, in NCEU al foglio 7, p.IIa 1202, **sub.3**, Cat. F/3, piani T-1;
4. Unità in corso di costruzione (garage) sita in contrada Caranna di Cisternino (Br), alla Via Raffaello Sanzio, in NCEU al foglio 7, p.IIa 1202, **sub.5**, Cat. F/3, piano S1;
5. Unità in corso di costruzione (garage) sita in contrada Caranna di Cisternino (Br), alla Via Raffaello Sanzio, in NCEU al foglio 7, p.IIa 1202, **sub.6**, Cat. F/3, piano S1;
6. Unità in corso di costruzione (garage) sita in contrada Caranna di Cisternino (Br), alla Via Raffaello Sanzio, in NCEU al foglio 7, p.IIa 1202, **sub.7**, Cat. F/3, piano S1;
7. Terreno sito in contrada Caranna di Cisternino (BR) in NCT al foglio 7, p.IIa 1201;
8. Terreno sito in contrada Caranna di Cisternino (BR) in NCT al foglio 7, p.IIa 1203;
9. Locale garage sito in Martina Franca (TA) alla Via I Parallela di Viale Europa, piano S1, in NCEU al foglio 110, p.IIa 1021, sub.156, cat. C/6.

Premesso quanto innanzi, ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione, ed in particolare per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici quali il Tribunale di Brindisi, l'Agenzia del Territorio di Brindisi, gli Uffici Tecnici Comunali di Cisternino (BR) e Martina Franca (TA), lo scrivente si è avvalso dell'uso del mezzo proprio; inoltre, per

le operazioni di rilievo metrico - architettonico e successive attività di restituzione grafica, lo scrivente si è avvalso di un coadiutore di fiducia.

Per rispondere ai quesiti posti in essere presso codesto Tribunale, relativamente ai beni immobili oggetto di procedure concorsuali, e quindi per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente CTU ha espletato, presso gli immobili da periziare, i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR II, amministrativa per gli aspetti urbanistico - edilizi presso gli Uffici Tecnici Comunali e catastale attraverso il portale telematico SISTEr "Sistema Territorio" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si espongono di seguito i risultati.

Inoltre, ai fini della definizione della massa attiva del presente fallimento si sono preliminarmente analizzati gli atti di provenienza delle unità immobiliari attualmente di titolarità della società [REDACTED].

In particolare, con riferimento alle unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale in corso di costruzione sito in località Caranna in agro del Comune di Cisternino (BR) alla Via Raffaello Sanzio snc, le stesse sono pervenute alla [REDACTED] in virtù di Atto di cessione immobiliare in corrispettivo di assunzione di obbligazioni contrattuali per notaio [REDACTED] del 08/03/2018, repertorio 1999, raccolta 1490.

Nello specifico con detto atto la precedente proprietaria, [REDACTED] ha ceduto alla [REDACTED] il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili:

numero sei (6) unità immobiliari su un totale complessivo di numero sette (7) unità immobiliari, e precisamente i subb. 1, 2, 3, 5, 6, 7, con diritto ai relativi beni comuni non censibili, facenti parte del fabbricato, in corso di costruzione e attualmente allo stato rustico, sito nel Comune di Cisternino (BR), alla Contrada Caranna, prospiciente Via Raffaello Sanzio senza numero civico, composto nell'insieme di piano seminterrato, piano terra e piano primo, il tutto confinante nell'insieme con Via Raffaello Sanzio, con numero una (1) unità immobiliare (sub.4) rimasta in proprietà della società a responsabilità limitata denominata [REDACTED].

Il tutto in cambio dell'assunzione da parte della società fallita [REDACTED] delle seguenti obbligazioni:

- 1) Ultimare la costruzione delle unità immobiliari (subb. 2 e 6), attualmente allo stato rustico, da cedere in permuta al terzo beneficiario signor [REDACTED], oltre che dei relativi beni comuni non censibili, come da precedente atto di permuta in data 11/11/2009 per notaio [REDACTED], repertorio 45931, raccolta 20660;
- 2) Ultimare la costruzione della unità immobiliare (sub.4), attualmente allo stato

rustico, rimasta in proprietà della società denominata [REDACTED]

(si veda l'[Allegato 2: Atto di cessione immobiliare in data 08/03/2018 e relativa nota di trascrizione](#)).

Tanto premesso:

- con riferimento alla obbligazione di cui al punto **1)** vi è "*Domanda tardiva di ammissione allo stato passivo ex art.101 L. Fall.*", presentata in data 10/01/2023 dai sigg.ri [REDACTED] (terzo beneficiario dei subb. 2 e 6) e [REDACTED], per un credito di € 70.000,00, corrispondente appunto al valore della medesima obbligazione, non adempiuta dalla ditta fallita (si veda l'[Allegato 3: Domanda tardiva di ammissione allo stato passivo ex art.101 L. Fall. del terzo beneficiario](#));
- con riferimento alla obbligazione di cui al punto **2)** vi è una preliminare ammissione al passivo a seguito di istanza della [REDACTED] in data 02/01/2020, per un credito di € 77.000,00, e successiva rinuncia di insinuazione al passivo perché in liquidazione, presentata da parte della medesima ditta in data 20/12/2022 (si veda l'[Allegato 4: Istanza di rinuncia all'insinuazione al passivo fallimentare della \[REDACTED\]](#)). Al riguardo si evidenzia che da visura catastale aggiornata all'attualità l'unità immobiliare sub.4 di cui all'obbligazione 2), risulta alienata dalla società cedente [REDACTED] in liquidazione, al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED].

Premesso quanto innanzi, ed in base alla natura e consistenza delle unità immobiliari rientranti nella massa attiva del fallimento, si è ritenuto opportuno definire due distinti lotti di vendita, come di seguito individuati.

LOTTO 1

N.3 CIVILI ABITAZIONI E N.3 LOCALI GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE CON ANNESSE N.2 PARTICELLE DI TERRENO (ricadenti nell'adiacente viabilità pubblica).

IMMOBILI APPARTENENTI AL COMPLESSO RESIDENZIALE ALLO STATO RUSTICO SITO IN LOCALITÀ CARANNA DEL COMUNE DI CISTERNINO (BR), CON ACCESSO DA VIA R. SANZIO SNC.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 è costituito dalla **piena proprietà di tre civili abitazioni e tre locali garage tutti allo stato rustico**, appartenenti ad un complesso edilizio ad uso residenziale in corso di costruzione, costituito dal solo impianto strutturale con la presenza di alcune murature di tamponamento, ubicato in località Caranna del Comune di Cisternino (BR), con accesso dalla via Raffaello Sanzio snc, **oltre a due esigue particelle di terreno adiacente**, sistemate con stabilizzato di cava ed adibite a viabilità (*si vedano [l'Allegato 5: LOTTO 1 - Elaborato planimetrico](#), [l'Allegato 6a: LOTTO 1 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 7a: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

1.2 Identificazione catastale

Le abitazioni e relativi garage oggetto di vendita per l'intera proprietà risultano censite in NCEU del Comune di Cisternino (BR) come di seguito:

- **foglio 7, particella 1202, sub 1, categoria F/3 in corso di costruzione (Abitazione)**, indirizzo catastale via Raffaello Sanzio n.SN, piano T-1;
- **foglio 7, particella 1202, sub 2, categoria F/3 in corso di costruzione (Abitazione)**, indirizzo catastale via Raffaello Sanzio n.SN, piano T-1;
- **foglio 7, particella 1202, sub 3 categoria F/3 in corso di costruzione (Abitazione)**, indirizzo catastale via Raffaello Sanzio n.SN, piano T-1;
- **foglio 7, particella 1202, sub 5, categoria F/3 in corso di costruzione (Garage)**, indirizzo catastale via Raffaello Sanzio n.SN, piano S1;
- **foglio 7, particella 1202, sub 6, categoria F/3 in corso di costruzione (Garage)**, indirizzo catastale via Raffaello Sanzio n.SN, piano S1;
- **foglio 7, particella 1202, sub 7, categoria F/3 in corso di costruzione (Garage)**, indirizzo catastale via Raffaello Sanzio n.SN, piano S1.

Detti immobili risultano intestati a [REDACTED] con sede in [REDACTED], proprietà per 1/1. Dati derivanti da

Costituzione del 21/11/2017, protocollo n.BR0109068 in atti dal 23/11/2017 COSTITUZIONE (n.3490.1/2017).

I terreni oggetto di vendita per l'intera proprietà, di fatto ricadenti nella viabilità pubblica adiacente al complesso edilizio in corso di costruzione di cui al presente LOTTO 1, risultano censiti in NCT del Comune di Cisternino (BR) come di seguito:

- **foglio 7, particella 1201**, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale ca 64, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 0,59;
- **foglio 7, particella 1203**, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale ca 27, reddito dominicale € 0,50, reddito agrario € 0,25.

Detti beni risultano intestati a [REDACTED], con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1. Dati derivanti da Tipo mappale del 21/09/2017, protocollo n.BR0089886 in atti dal 21/09/2017, presentato il 21/09/2017 (n.89886.1/2017) [REDACTED]

(si veda l'[Allegato 8a: LOTTO 1 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

Il complesso edilizio cui appartengono le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1 confina a sud con le particelle 784 e 786, ad est con le particelle 706 e 707, a nord con la particella 541 e ad ovest con la pubblica via Raffaello Sanzio da cui avviene l'accesso, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1, come accertato nel sopralluogo espletato in data 16/12/2020 ed a tutt'oggi sono in possesso e nella piena disponibilità della curatela del fallimento di cui in epigrafe. In occasione del sopralluogo si è accertato che allo stato attuale l'accesso al complesso edilizio in corso di costruzione è di tipo precario, costituito da un semplice cancello da cantiere privo di alcun dispositivo di chiusura e pertanto risulta di fatto accessibile a chiunque.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle indagini ipotecarie espletate dallo scrivente CTU per tramite della [REDACTED] di Brindisi (*si veda l'[Allegato 9a: LOTTO 1 - Indagini ipotecarie](#)*), relativamente ai beni di cui al presente LOTTO 1 di proprietà della [REDACTED], è emerso quanto segue:

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**, trascritto in data 12/05/2006 al n.10161 di Reg. Generale ed al n.7023 di Reg. Particolare, derivante da scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 04/05/2006, repertorio n.4022, raccolta n.1059, a favore del Comune di Cisternino (BR), [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietari delle originarie particelle di terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui al presente LOTTO 1 (*si veda [l'Allegato 10: LOTTO 1 - Copia atto unilaterale di obbligo edilizio del 04/05/2006 e relativa nota di trascrizione](#)*);

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Brindisi in data 18/03/2019, al n.4540 reg. generale ed al n.483 reg. particolare, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM), cf [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED].

Detta ipoteca è iscritta sulle unità immobiliari censite in NCEU al foglio 7, particella 1202, subb 1-2-3-5-6-7.

Importo ipoteca: € 245.367,22.

Importo capitale: € 122.683,61.

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**, emessa dal Tribunale di Brindisi, con sede in Brindisi, cf [REDACTED], in data 31/10/2019, repertorio n.34/2019, trascritta a Brindisi in data 20/11/2019 al n.20913 reg. generale ed al n.16626 reg. particolare, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED].

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

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1, come già detto innanzi, appartengono ad un complesso edilizio ad uso residenziale allo stato in corso di costruzione per il quale è prevista la realizzazione di alcune parti di uso comune, pertanto tutte le unità immobiliari appartenenti al suddetto complesso, a completamento delle opere, saranno assoggettate in quota proporzionale alle spese condominiali inerenti la gestione delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC.

Si precisa che con riferimento all'intero complesso edilizio allo stato rustico, resta esclusa dalla presente vendita giudiziaria l'unità immobiliare al piano interrato censita in NCEU al foglio 7, p.IIa 1202, sub.4 di altrui proprietà.

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

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e spese necessari per il prosieguo dei lavori inerenti il completamento delle opere di cui alle previsioni progettuali essendo decaduto l'ultimo titolo edilizio abilitativo.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari

Dall'indagine ipocatastale espletata è emerso che tutte le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1 allo stato risultano di proprietà esclusiva della [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in Cisternino (BR) in data 08/03/2018, repertorio n.1999/1490, trascritto in data 13/03/2018 al n.3809 registro generale ed al n.2951 registro particolare, contro la società [REDACTED].

5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED], in virtù di atto di permuta a rogito del notaio [REDACTED] in Francavilla Fontana

(BR) in data 11/11/2009, repertorio n.45931/20660, trascritto in data 01/12/2009 al n.22648 registro generale ed al n.15173 registro particolare, contro i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED], questi ultimi proprietari delle originarie particelle di terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio di che trattasi in virtù di titoli antecedenti al ventennio.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

All'esito dell'accesso agli atti espletato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisternino, con riferimento al complesso edilizio di cui al presente LOTTO 1, è emerso quanto segue:

6.1. Pratiche edilizie

- **Permesso di Costruire n.42/2006** rilasciato in data 16/10/2006 dal responsabile pro tempore dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Cisternino, ai sigg.ri [REDACTED], "per la realizzazione di civili abitazioni e locali boxes pertinenziali in questo Comune alla C.da Caranna – Via R. Sanzio, su terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio di Mappa 7 P.Ila 542 di mq 460,00, P.Ila 702 di mq 30,00, P.Ila 703 di mq 20,00 e P.Ila 704 di mq 205,00, di superficie complessiva di mq 715,00 in conformità al progetto presentato ed allegato al presente provvedimento quale parte integrante e inscindibile dello stesso.";
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollata dal Comune di Cisternino in data 30/10/2012;**
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria prot. n.4432 in data 28/02/2018;**
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n.4497 in data 01/03/2018.**

(si veda [l'Allegato 11a: LOTTO 1 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Cisternino](#)).

6.2. Situazione urbanistica

- **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il complesso edilizio a cui appartengono le unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 1 ricade in "Zona B4 – aree di completamento e riqualificazione urbana del centro abitato della frazione di Caranna".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta zona, le NTA del PRG riportano quanto segue:

"Art. 10 - ZONA B: AREE URBANE EDIFICATE DI RECENTE IMPIANTO.

(1) – *In queste zone è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per intervento diretto con permesso di costruire su singoli lotti costituiti da una o più particelle ed applicando gli indici urbanistici ed edilizi definiti nel successivo articolo in relazione alle sottozone.*

[...] **Art.11**

(14) – B4 – aree di completamento e riqualificazione urbana del centro abitato della frazione di Caranna.

(15) *In tale zona l'edificazione si attua nel rispetto dei seguenti indici edilizi;
lotto minimo di intervento edilizio: mq. 300; tale misura minima (mq. 300) non si applica nei casi di lotti di superficie inferiore preesistenti alla data di adozione del P.R.G.;*

(I_{ff}) – Indice di fabbricabilità fondiario: 1,50 mc/mq;

(H_m) – Altezza massima dell'edificio: mt. 7,50;

(D_c) – Distanza dai confini: non inferiore a mt. 5,00 oppure in aderenza;

(D_f) – Distanza tra fabbricati: non inferiore tra pareti finestrate a mt. 10,00;

(D_s) – Distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

(S_c) – Superficie coperta massima: mq. 300 per ogni costruzione;

(R_c) – Rapporto di copertura: 30%

(16) – *La nuova edificazione può essere realizzata a trullo, a condizione che venga fatto uso di tecnica costruttiva e materiali tradizionali.*

(17) – *In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiario (I_{ff}) ed il rapporto di copertura (R_c) possono essere, a titolo di incentivazione, rispettivamente elevati a 2,00 mc./mq ed al 40%, restando gli altri indici invariati.*

(18) – *Le nuove costruzioni e le sopraelevazioni sono consentite a condizione che venga prevista e vincolata una superficie per parcheggio, coperta o scoperta, direttamente accessibile dalla strada, pari a 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.”.*

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità edilizia

Il complesso edilizio a cui appartengono le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1 attualmente risulta in corso di costruzione pertanto allo stato non si riscontrano difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo abilitativo riscontrato presso l'UTC di Cisternino (BR), ovvero la SCIA prot. n.4497 del 01/03/2018. Per il prosieguo dei lavori inerenti il completamento delle opere di cui alle previsioni progettuali essendo decaduto l'ultimo titolo edilizio abilitativo, l'aggiudicatario dovrà farsi carico a proprie cure e spese della istruttoria per la presentazione di una nuova istanza di autorizzazione edilizia presso il Comune di Cisternino, come già precisato nel precedente paragrafo 4 – “*Altre informazioni per l'acquirente*”.

7.2. Conformità catastale

Nessuna difformità allo stato in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione; pertanto, all'esito della fine dei lavori di completamento l'aggiudicatario dovrà provvedere alle necessarie variazioni catastali.

7.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

Le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1 appartengono ad un complesso residenziale sito in località Caranna del territorio Comunale di Cisternino (BR), alla Via Raffaello Sanzio. Il Comune di Cisternino, avente 11.244 abitanti, si affaccia sulla Valle D'Itria, nella cosiddetta Murgia dei Trulli, ed è considerato tra i borghi più belli d'Italia. Situato sull'ultimo lembo della Murgia sud-orientale pugliese (394 m sul livello del mare), si affaccia a sud-ovest sulla valle d'Itria tempestata di trulli. Confina con la provincia di Taranto e la città metropolitana di Bari. Dista 60 km da Brindisi (capoluogo provinciale), 75 km da Bari e 40 km da Taranto ([*si veda l'Allegato 6a: LOTTO 1 - Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 - 2*](#)).

Collegamenti:

- aeroporto distante 55,00 km circa (Brindisi)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante: 85,00 km circa (A14-Bari nord) 60,00 Km circa (A14-Taranto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 6,0 km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto distante: 30,00 km circa (Monopoli) 60,00 km circa (Brindisi)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante circa 10,00 km (SS 379 BA-BR)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	non presenti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	non presenti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

Le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1 appartengono ad un complesso edilizio ad uso residenziale attualmente in corso di costruzione ed ancora alla fase dell'impianto strutturale con la presenza di alcune murature di tamponamento. Lo stesso è costituito da piano rialzato adibito a civili abitazioni e piano seminterrato adibito a locali garage.

In particolare trattasi di 3 civili abitazioni al piano rialzato per una superficie lorda complessiva ad uso abitativo pari a 312,00 mq, di cui due abitazioni aventi superficie lorda pari a 93,00 mq ciascuna ed una abitazione avente superficie lorda di 124,00 mq, oltre all'area esterna di pertinenza dell'estensione complessiva di 118,82 mq.

I 3 locali garage al piano seminterrato del medesimo complesso edilizio si sviluppano per una superficie lorda complessiva di 208,00 mq, di cui due locali garage della superficie lorda di 85,00 mq ciascuno ed un locale garage della superficie lorda di 38,00 mq, oltre alla corsia comune di manovra avente estensione complessiva di 130,50 mq.

Nel complesso le unità immobiliari allo stato rustico costituenti il presente LOTTO 1 sviluppano una superficie lorda complessiva pari a 520,00 mq.

Dal punto di vista della tecnologia costruttiva, esso è realizzato con struttura in elevazione intelaiata con pilastri e travi in c.a. e strutture di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero – cemento e lastre prefabbricate del tipo predalles. Le chiusure verticali esterne dell'edificio sono realizzate a mezzo di mattoni forati in laterizio; il parapetto dell'attuale piano di copertura è realizzato con blocchetti in cemento e presenta altezza di circa 1 m.

L'accesso agli immobili avviene dalla pubblica via Raffaello Sanzio snc, a mezzo di un'ampia apertura dotata esclusivamente di un cancello da cantiere privo di alcun dispositivo di chiusura, e quindi di tipo precario, nonché accessibile a chiunque.



Allo stato attuale, i confini del lotto su cui è realizzato il complesso edilizio risultano delimitati dalla presenza di un muretto dell'altezza media di circa 1 m, costituito per la gran parte da blocchetti in cemento e, in minor misura e solo sul lato prospiciente la pubblica via Raffaello Sanzio, costituito da tipico muretto a secco con elementi informi di pietra calcarea.



Al piano delle coperture di ciascun fabbricato del complesso edilizio si riscontra la presenza dei soli pilastri inerenti il torrino scala e l'annesso vano tecnico, con i cosiddetti "ferri di attesa" a vista ed allo stato attuale corrosi per l'azione degli agenti atmosferici.



Per quanto invece attiene le porzioni di terreno appartenenti al presente LOTTO 1, censite in NCT al foglio 7, p.lle 1201 e 1203, le stesse sono di esigua entità, nel complesso sviluppano una superficie pari a 91,00 mq, ed allo stato risultano sistemate con stabilizzato di cava. Tali terreni, ad oggi costituiscono parte della viabilità adiacente al complesso edilizio di che trattasi, che consente il transito dei veicoli dalla pubblica via Raffaello Sanzio alla parallela via Libertà.



Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1 si trovano allo stato rustico e non ancora ultimate.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione degli immobili di cui al presente lotto 1, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

I beni immobili oggetto di **stima** appartengono senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare gli stessi sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

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

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

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

3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

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

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

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

9.2 Sviluppo valutazione

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

- **Ubicazione:** il complesso residenziale a cui appartengono le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 1 è sito in Via Raffaello Sanzio della località Caranna, frazione del Comune di Cisternino ubicata a nord ovest del territorio comunale, a circa 3,00 Km dal centro abitato di Cisternino;
- **Tipizzazione urbanistica:** "*Zona B4 – aree di completamento e riqualificazione urbana del centro abitato della frazione di Caranna*", ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Cisternino;
- **Vetustà:** il complesso edilizio è in corso di costruzione;
- **Stato di conservazione generale:** stato rustico;

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

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

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

Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, considerato che l'immobile si trova allo stato rustico, si ritiene che lo stesso possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile costo di costruzione; quest'ultimo desunto dall'indagine diretta del mercato locale.

Al riguardo, attraverso l'intervista a operatori tecnici del settore edilizio operanti in loco è emerso che il costo unitario di costruzione a rustico nella zona di riferimento risulta pari a circa €/mq 350,00, comprensivo dell'incidenza del suolo edificatorio e dell'utile dell'impresa.

Tanto premesso, ai fini della valutazione di stima si ritiene congruo assumere il suddetto costo unitario di costruzione quale **valore venale unitario per gli immobili di cui al presente LOTTO 1 pari ad €/mq 350,00.**

Ne consegue che il più probabile valore di stima delle unità immobiliari allo stato rustico di cui al presente LOTTO 1, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 350,00, e la superficie commerciale delle medesime unità immobiliari, complessivamente pari a 520,00 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = \text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } 520,00 = \text{€}182.000,00$$

Con riferimento alle particelle di terreno (1201 e 1203), il valore delle stesse risulta inglobato nella suddetta valutazione del complesso edilizio allo stato rustico, in quanto risultano già parte integrante dell'adiacente viabilità.

Premesso quanto innanzi, per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento¹ forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

¹ Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 1

PIENA PROPRIETÀ DI N.3 CIVILI ABITAZIONI E N.3 LOCALI GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE APPARTENENTI AL COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN LOCALITÀ CARANNA DI CISTERNINO, ALLA VIA RAFFAELLO SANZIO, CENSITE IN NCEU AL FOGLIO 7, P.LLA 1202, SUBB.1, 2, 3, 5, 6, 7, TUTTE CAT. F/3; PIENA PROPRIETÀ DI N.2 PARTICELLE DI TERRENO ATTIGUE AL SUDETTO COMPLESSO EDILIZIO, CENSITE IN NCT AL FOGLIO 7, P.LLE 1201 E 1203.

Il più probabile Valore di vendita giudiziaria risulterà pari a:

$$V = €182.000,00 \times 0,85 = € 154.700,00$$

Che si ritiene di poter arrotondare a

$$V = € 155.000,00$$

(euro centocinquantacinquemila/00)

LOTTO 2

LOCALE GARAGE

AL PIANO INTERRATO DI UN COMPLESSO EDILIZIO AD USO RESIDENZIALE DI TIPO CONDOMINIALE IN MARTINA FRANCA (TA) CON ACCESSO CARRABILE DALLA VIA I PARALLELA DI VIALE EUROPA.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale garage al piano interrato di un più ampio complesso edilizio ad uso residenziale di tipo condominiale ubicato in zona periferica del Comune di Martina Franca (TA), ad est rispetto al centro cittadino, con accesso dalla via I Parallela di Viale Europa a mezzo di rampa carrabile. Il garage presenta **superficie lorda pari a 20,00 mq** e superficie utile di 16,67 mq, con altezza netta interna di 3,37 m in prossimità dell'accesso e pari a 2,60 m nella parte retrostante ([*si vedano l'Allegato 6b: LOTTO 2 - Elaborati grafici e l'Allegato 7b: LOTTO 2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*](#)).

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

1.2 Identificazione catastale

Il **locale garage** risulta censito in NCEU del Comune di Martina Franca (TA) al **foglio 110, particella 1021, sub 156**, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 37,75, indirizzo via I parallela di Viale Europa, piano S1, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, [REDACTED]
[REDACTED] (*si veda l'[Allegato 8b: LOTTO 2- Atti catastali](#)*).

1.3 Coerenze

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 2 confina ad est ed a sud/ovest con altri locali garage di altrui proprietà, a nord/ovest con intercapedine dell'organismo edilizio a cui appartiene ed a sud/est con area di manovra interna di uso condominiale per l'accesso ai medesimi locali garage al piano interrato, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile è in possesso e nella piena disponibilità della curatela del fallimento della società [REDACTED], quale proprietaria esclusiva della medesima unità immobiliare.

Occorre precisare che a seguito di difficoltà di accesso al presente immobile, che presentava la serranda di ingresso bloccata, lo scrivente ha richiesto apposita autorizzazione, concessa dal GE in data 07/10/2021, per effettuare l'accesso forzoso all'immobile alla presenza della forza pubblica e con l'ausilio di un fabbro per l'eventuale cambio della serratura. Tuttavia, al momento del sopralluogo espletato in data 20/06/2022 alla presenza di un fabbro di fiducia, si è riusciti ad effettuare l'accesso al locale senza la necessità di dover cambiare la serratura.

Si precisa altresì che attualmente le chiavi di accesso all'immobile sono in possesso dello scrivente, che provvederà a consegnarle al curatore per le successive attività che richiederanno ulteriori accessi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle indagini ipotecarie espletate dallo scrivente CTU per tramite della [REDACTED] di Brindisi (*si veda l'[Allegato 9b: LOTTO 2 - Indagini ipocatastali](#)*), relativamente al bene di cui al presente LOTTO 2 di proprietà della [REDACTED], è emerso quanto segue:

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Taranto in data 18/03/2019, al n.7361 reg. generale ed al n.699 reg. particolare, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM), cf [REDACTED], contro [REDACTED].

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**, emessa dal Tribunale di Brindisi, con sede in Brindisi, cf [REDACTED] in data 31/10/2019, repertorio n.32/2019, trascritta a Taranto in data 25/11/2019 al n.29494 reg. generale ed al n.21007 reg. particolare, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED].

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

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 2 appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto la stessa è assoggettata in quota proporzionale alle spese condominiali per la gestione ordinaria e straordinaria del medesimo edificio. Al riguardo, non si sono riscontrate dotazioni condominiali particolari oltre alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC.

Da informazioni assunte per le vie brevi attraverso alcuni condomini, si è appreso che l'amministratore di condominio pro tempore dei locali garage del suddetto edificio, è

l'██████████. Tuttavia non risultano note le spese di gestione del presente immobile in quanto vani sono risultati i vari tentativi espletati dallo scrivente volti a contattare telefonicamente il suddetto amministratore.

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

Inoltre saranno a carico dell'acquirente gli oneri occorrenti per la regolarizzazione edilizia dell'immobile che, come meglio precisato in risposta al successivo paragrafo 7.1 – *Conformità edilizia*, ammontano a circa **€ 1.500,00** (omnicomprensivi dei relativi oneri fiscali). Detto importo sarà pertanto decurtato dalla valutazione di stima del presente LOTTO 2.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali e precedenti proprietari

Dall'indagine ipocatastale espletata il locale garage di cui al presente LOTTO 2 è di proprietà esclusiva della ██████████, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio ██████████ in Martina Franca (TA) in data 27/02/2017, repertorio n.103658, raccolta n.41435, trascritto a Taranto in data 09/03/2017 al registro generale n.4519, registro particolare n.3252, contro ██████████ quest'ultima proprietaria dell'immobile da ante ventennio.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie

All'esito dell'indagine amministrativa espletata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Martina Franca (BR), con riferimento al fabbricato condominiale a cui appartiene il locale garage di cui al presente LOTTO 2, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia prot. n.2689/79 del 30/04/1979**, inerente la costruzione di fabbricato destinato a civili abitazioni, ubicato in Martina Franca alla Via prolungamento di Viale Europa, sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 110, mappale 48 e successiva **Concessione edilizia in variante prot. n.25241/80 del 29/07/1981**;
- **Dichiarazione di usabilità ed abitabilità prot. n.14814 del 05/06/1984**

(*si veda l'[Allegato 11b](#): LOTTO 2 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Martina Franca*).

6.2. Situazione urbanistica

• **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il fabbricato condominiale a cui appartiene il locale garage di cui al presente lotto ricade in “Zona C – zona di completamento dei nuovi quartieri in costruzione. Zona estensiva case in linea”.

Per più precise indicazioni in merito si faccia riferimento all’art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità edilizia

Dal confronto tra la realtà dello stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente nei sopralluoghi espletati, con l'elaborato grafico di cui all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC di Martina Franca, ovvero la CE prot. n.25241/80 del 29/07/1981 in variante alla CE prot. n.2689/79 del 30/04/1979, si evincono alcune difformità. In particolare il suddetto titolo abilitativo autorizza la realizzazione di un unico locale al piano interrato, senza l'indicazione delle ripartizioni interne che ad oggi individuano i vari box auto presenti a tale livello di piano, tra cui quello costituente il presente LOTTO 2.

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

In particolare, le difformità innanzi riportate risultano regolarizzabili in sanatoria per accertamento di conformità ex artt.36 e 37, DPR 380/2001 e ssmmii. A parere dello scrivente, la difformità riscontrata interessa l'intero piano seminterrato dell'edificio, pertanto dovrà essere presentata istanza di sanatoria da parte dell'amministratore del condominio, dopo avere reso edotti sulla circostanza i condomini interessati ed ottenuta apposita approvazione di delibera assembleare condominiale a procedere in tal senso. Pertanto il costo presunto per ciascun condomino proprietario di ogni box interessato, può essere stimato in **€ 150,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali)**.

Detto importo sarà posto a carico dell'aggiudicatario e detratto dalla valutazione di stima dell'immobile.

Tale importo, da intendersi pro quota, relativamente ai seguenti adempimenti:

- a) Spese tecniche professionali per istruzione della pratica edilizia in sanatoria;
- b) Sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex comma 4, art.37, DPR 06.06.2001, n.380 e ss.mm.ii..

Criticità: **medio bassa**.

7.2. Conformità catastale

Nessuna difformità in quanto l'attuale planimetria catastale in atti dal 24/01/1996 risulta conforme all'attuale stato dei luoghi dell'immobile.

7.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 2 appartiene ad un più ampio complesso edilizio residenziale di tipo condominiale sito in zona periferica del Comune di Martina Franca, ad est rispetto al centro cittadino. Trattasi di un comune di 47.290 abitanti della provincia di Taranto. Centro agricolo noto per l'architettura barocca, sorge sulle propaggini meridionali delle Murge, al confine delle province di Taranto e Brindisi con la città metropolitana di Bari. Posta sulle colline sud orientali della Murgia, Martina Franca si trova ad un'altitudine di 431 m s.l.m. e copre una superficie di circa 299 km² (*si veda l'Allegato 6b: LOTTO 2 - Elaborati grafici – Rif. Tavv. 1 – 2*).

Collegamenti:

- aeroporto distante: 60,00 km circa (Brindisi) 90,00 km circa (Bari)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante: 80,00 km circa (A14-Bari nord) 50,00 Km circa (A14-Taranto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 2,0 km circa	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto distante: 32,00 km circa (Monopoli) 68,00 km circa (Brindisi)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante circa 18,00 km (SS 379 BA-BR)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------	-------------	---------------------

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

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

Il locale garage è ubicato al piano interrato di un complesso edilizio condominiale costituito da tre piani interrati e da sette piani soprastanti adibiti a civili abitazioni con più alloggi per piano.

L'edificio nel suo complesso è costituito da un sistema strutturale intelaiato con pilastri e travi in cemento armato e con sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero - cemento. Le chiusure verticali esterne dell'edificio sono costituite da murature del tipo in tufo e/o blocchi di cemento e/o laterizi. I paramenti murari all'esterno del fabbricato sono intonacati a civile e tinteggiati di colore grigio.

Detto locale, identificato quale box n.60, presenta altezza netta interna pari a 3,37 m in prossimità dell'accesso e pari a 2,60 m nella parte retrostante, superficie lorda pari a 20,00 mq e superficie utile di 16,67 mq. Lo stesso trova accesso carrabile dall'area di manovra comune a mezzo di rampa a sua volta accessibile direttamente dalla pubblica Via I Parallela di Viale Europa. Il vano di ingresso è dotato di serranda in ferro con apertura sia di tipo manuale sia meccanizzata. Il garage è pavimentato con marmette in graniglia di cemento e risulta privo di battiscopa perimetrale. I paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio sono intonacati a civile di colore bianco. L'immobile presenta una finestra alta prospiciente l'intercapedine dalla quale avviene l'aerazione, dotata di inferriata metallica di protezione.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte con canaline a vista, allacciato alla rete elettrica, con punto presa e luce dotato di placchetta in materiale plastico di colore bianco.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in carente stato di conservazione.

In particolare si segnala lo stato di degrado in cui versa la superficie di intradosso del solaio piano corrispondente alla zona del locale sottostante l'intercapedine di

areazione. Al riguardo si sono riscontrati fenomeni di distacco localizzato di intonaco in corrispondenza delle barre di armature metalliche in avanzato stato di corrosione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** della stessa, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Il bene immobile oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

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

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

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

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

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente LOTTO 2.

9.2 Sviluppo valutazione

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

- **Ubicazione:** il garage, identificato con il n.60, è posto al secondo piano interrato di un complesso edilizio sito in periferia del Comune di Martina Franca (TA) con accesso carrabile dalla Via I Parallela di Viale Europa;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zona C – zona di completamento dei nuovi quartieri in costruzione. Zona estensiva case in linea", ai sensi del vigente PRG del Comune di Martina Franca;
- **Vetustà:** l'immobile ha maturato 41 anni di vita, considerato in data 05/12/1981 risulta depositato presso il genio Civile di Taranto il certificato di collaudo protocollo n.12497, numero d'ordine 1259/81, relativo all'intero edificio condominiale a cui lo stesso appartiene;
- **Stato di conservazione generale:** carente;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in carente stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'immobile è dotato di impianto elettrico;
- **Allacci ai pubblici servizi:** è presente il solo allaccio alla rete elettrica;
- **Barriere architettoniche:** assenti.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici

locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

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

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

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

Premesso quanto innanzi, lo scrivente, ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale, espletata attraverso interviste a professionisti e agenzie immobiliari operanti nel settore.

Ciò detto, dalla consultazione dei dati pubblicati sul predetto sito internet, è emerso che in tale zona con riferimento alla tipologia di BOX, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad € 700,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 1.150,00 per metro quadrato di superficie lorda, (*si veda l'[Allegato 12: Quotazioni OMI, Martina Franca – zona periferica, destinazione residenziale, Anno 2022, Semestre 2](#)*).

Tanto premesso, all'esito dell'indagine di mercato espletata in loco, considerata l'alta densità edilizia della zona in questione e la conseguente notevole richiesta di posti auto, il valore unitario ordinario dei box auto è risultato in linea con il valore massimo riportato dall'Osservatorio Immobiliare, ovvero pari a €/mq 1.150,00, che pertanto si ritiene di poter assumere quale valore di riferimento per la presente valutazione di stima.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, ed in particolare in considerazione della vetustà del fabbricato condominiale che ha già maturato 41 anni di vita, e tenuto conto del carente stato manutentivo, con particolare riferimento al degrado in cui versa la superficie di intradosso della parte di

solaio sottostante l'intercapedine di aerazione, lo scrivente ritiene congruo apportare un abbattimento del 20% al suddetto valore ordinario unitario, determinando il **valore venale unitario dell'immobile** pari ad €/mq 1.150,00, che si ritiene di poter arrotondare ad **€/mq 920,00**.

Premesso quanto innanzi, **il più probabile valore di stima del presente LOTTO 2**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 920,00, e la superficie totale commerciale di 20,00 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = €/mq 920,00 \times mq 20,00 = €18.400,00$$

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 2, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento² forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Infine, occorre decurtare dalla valutazione l'importo presuntivo pari ad **€ 150,00** relativo agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione edilizia, come indicato in risposta ai precedenti paragrafi 4. *Altre informazioni per l'acquirente e 7.1 Conformità edilizia.*

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 2

PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE GARAGE AL PIANO INTERRATO DI UN COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE DI TIPO CONDOMINIALE IN MARTINA FRANCA (TA) ALLA VIA I PARALLELA DI VIALE EUROPA, CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 110, P.LLA 1021, SUB 156, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 17 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 20 MQ, RENDITA € 37,75.

Il più probabile Valore di vendita giudiziaria risulterà pari a:

$$V = (€ 18.400,00 \times 0,85) - € 150,00 = € 15.490,00$$

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

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

**Che si ritiene di poter arrotondare a
V = € 15.500,00
(euro quindicimilacinquecento/00)**

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

Brindisi, 15/11/2023

In fede
Ing. Giovanni CELLIE