



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 98/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
POP NPLS 2018 SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:  
Avv. Maurizio Dell'Anna

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Serena Liliana Chiarelli**

CF: CHRSNL80S44F152Y  
con studio in OSTUNI (BR) via Luigi Miccoli n. 7  
telefono: 0831339180  
email: serena.chiarelli80@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a FASANO Contrada Calafetente snc., della superficie commerciale di **94,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un edificio bifamiliare (villa), costituito da due piccole unità immobiliari adibite alla residenza, poste entrambe al piano terra, ma a quota maggiore rispetto al piano strada e ciascuna delle quali dotata di portico e di area esterna di pertinenza esclusiva, scoperta. L'accesso all'edificio avviene dalla strada interpodereale Calafetente che immette in un'area di pertinenza pavimentata comune, mentre l'accesso a ciascuna delle unità immobiliari avviene dal portico ad uso esclusivo posto a quota maggiore, sia rispetto al piazzale di accesso, che all'area esterna scoperta di pertinenza.

L'unità immobiliare in oggetto ha superficie lorda complessiva pari a 67,60 mq, superficie utile complessiva di 56,43 mq, nonchè superficie accessoria (portico e terrazza scoperta a livello) di 30,30 mq, è completamente rifinita e in buone condizioni manutentive ed è dotata di impianto elettrico, di impianto di produzione acqua calda sanitaria e di impianto di riscaldamento autonomo. L'approvvigionamento idrico avviene mediante servizio di distribuzione AQP e l'impianto di scarico convoglia i reflui domestici all'interno di una fossa Imhoff a servizio di entrambe le unità immobiliari, collocata nella porzione di piazzale comune. Assente invece l'allaccio al gas metano. L'area pertinenziale esterna esclusiva ha una superficie totale lorda di circa 183,40 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 315 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALAFETENTE SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 03/08/2001 Pubblico ufficiale Notaio MOREA Sede FASANO (BR) , Repertorio n. 39709 - UR Sede OSTUNI (BR), Registrazione n. 1734 registrato in data 13/08/2001 - DONAZIONE Voltura n. 163022.1/2001 - Pratica n. 163228 in atti dal 06/09/2001

Coerenze: L'unità immobiliare in oggetto confina a nord con la particella 123 del foglio 4 (di altrui proprietà), a est con il sub 1 della stessa particella 315 del foglio 4 (di altrui proprietà), a sud/est in parte con il predetto sub 1 e in parte con il piazzale da cui avviene l'accesso (sub 3 della stessa particella 315 del foglio 4 -bene comune non censibile), a sud e sud/ovest con la particella 125 del foglio 4 (di altrui proprietà) e ad ovest e nord/ovest con la particella 302 del foglio 4 (di altrui proprietà).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2003.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>94,13 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:             | € 210.564,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 178.979,57 |
| Data della valutazione:  | 26/04/2023   |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Oltre al debitore l'immobile è occupato anche dai componenti del nucleo familiare, il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di coniuge e il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di figlio, così come risultante dal Certificato di stato di famiglia del debitore e dai Certificati di residenza dei componenti del nucleo familiare.

### 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:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/06/2006 a firma di notaio Morea Giovanna di Fasano ai nn. 70553/15909 di repertorio, registrata il 13/06/2006 a Fasano ai nn. 12921/1965, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2014 a firma di notaio Carrabba Achille Antonio di Ostuni ai nn. 27028/16281 di repertorio, registrata il 06/11/2014 a Ostuni ai nn. 14823/1476, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 1650 di repertorio, trascritta il 27/07/2022 a Brindisi ai nn. 15019/12123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato bifamiliare, costituito da due distinte unità immobiliari, ciascuna delle quali dotata di un'area di pertinenza esterna esclusiva scoperta ed aventi in comune unicamente un piazzale pavimentato (sub 3- bene comune con censibile), i due cancelli di ingresso (pedonale e carrabile) e il terrazzo di copertura. Benchè la villa bifamiliare costituisca per legge un "condominio minimo" e pertanto vadano applicate le norme del codice civile in materia condominiale, non essendoci tabelle millesimali e un regolamento, le eventuali spese per la mutenzione straordinaria delle parti comuni vengono ripartire equamente fra le due unità immobiliari.

Con specifico riferimento ai vincoli paesaggistici si rileva che l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento è gravata dalla presenza dei seguenti Beni Paesaggistici e/o Componenti relative agli Ulteriori Contesti come individuati dal PPTR (approvato con DGR n. 176 del 12/02/2015 e entrato in vigore il 24/03/2015): Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 79 NTA del PPTR) e Paesaggi rurali (art. 83 NTA del PPTR).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 03/08/2001), con atto stipulato il 03/08/2001 a firma di Notaio Morea Giovanna ai nn. 39.709/9.494 di repertorio, registrato il 13/08/2001 a Ostuni ai nn. 1734

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di Donazione (dal 28/11/1970 fino al 03/08/2001), con atto stipulato il 28/11/1970 a firma di notaio Carugno di Fasano, registrato il 09/12/1970 a Fasano ai nn. 1.180, trascritto il 11/12/1970 a Trani ai nn. 52.524

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria di opere abusive **N. 862/A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di n. 2 abitazioni abusive a piano rialzato in C.da Calafente catasto Fg 4, p.lla 315, sub 1 e 2, presentata il 01/03/1995 con il n. 8216 di protocollo di protocollo, rilasciata il 05/06/2000, agibilità **non ancora rilasciata.**

Prescrizioni contenute nella Concessione in Sanatoria: tinteggiatura color bianco e utilizzo della pietra locale per le rifiniture;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di DGR n. 1000 del 20 luglio 2001, l'immobile ricade in zona "Zona Agricole Normali -E1". Norme tecniche di attuazione ed indici: "art. 73- ZONE AGRICOLE NORMALI E1" Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni per la residenza a servizio dell'azienda agricola: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03mc/me e altezza massima 7,50 m. Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968 n°1404 e le norme stabilite dal nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiaria Sf inferiori ai due ettari, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile Su nella misura massima del 20% della Su preesistente. Restano salvi i vincoli di inedificabilità assoluta entro la fascia dei 300 mt. di cui all'art. 38.1 delle presenti N.T.A. Per gli interventi di tipo a) valori maggiori dell'Iff sono consentiti previa procedura di deroga al P.R.G., ex art. 30 della L.R. 56/80.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di DGR n. 1000 del 20 luglio 2001, l'immobile ricade in zona "Zone di incentivazione produttiva agricola -E5". Norme tecniche di attuazione ed indici: "art. 77- ZONE DI INCENTIVAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA (E5)": Nelle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione, con un aumento una-tantum del 20% della superficie utile Su preesistente, per la installazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi, anche se le costruzioni esistenti superino gli indici prescritti nel successivo paragrafo per tale zona e insistano su superficie fondiaria inferiore a quella minima consentita. Il titolo è riferito solamente al porzione del fabbricato esposta a nord-ovest e prospiciente area pertinenziale esclusiva scoperta

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di DGR n. 1000 del 20 luglio 2001, l'immobile ricade in zona "Zona di Vincolo Paesaggistico". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 80- VINCOLI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la realtà dello stato dei luoghi, con l'elaborato grafico di cui al titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC di Fasano nel 2000, è emerso in prima istanza un'incongruenza fra il disegno planimetrico approvato con Concessione Edilizia e le informazioni alfanumeriche (quote) in essa riportate. Si rileva, infatti, che la planimetria dell'unità immobiliare, pur riportando le esatte quote planimetriche, risulta essere graficamente non corretta. Per tale ragione la sovrapposizione fra la planimetria approvata con Concessione in Sanatoria e quella dello stato reale dei luoghi, risulta oltre che poco leggibile anche forviante in quanto lascerebbe presumere un aumento volumetrico e di superfici utili e accessorie, che in realtà non c'è stato. Oltre alle incongruenze innanzi rilevate e derivanti esclusivamente da errori di rappresentazione grafica, sono state rilevate le seguenti difformità, alcune delle quali palesemente eseguite in fase di costruzione ma mai dichiarate, in quanto varianti non essenziale, altre invece realizzate in una fase successiva: 1) Trasformazione dell'originaria superficie adibita a veranda aperta (porticato secondo l'attuale definizione del RET) delimitata unicamente da un parapetto in muratura e con copertura aggettante, in elemento edilizio assimilabile ad una veranda chiusa. Tale trasformazione è avvenuta sui prospetti nord e nord-ovest, mediante la realizzazione di una struttura verticale in legno (pannelli e montanti) agganciata al parapetto esistente e alla porzione aggettante della terrazza di copertura, e sul prospetto nord mediante il prolungamento, con una pensilina in legno, dell'originaria porzione aggettante della terrazza di copertura del fabbricato e la realizzazione di una struttura verticale in legno (pannelli e montanti) agganciata al parapetto esistente e alla nuova



pensilina. 2) Dimensione e sagoma della veranda non conforme allo stato reale dei luoghi. Nello specifico si rileva che la porzione di veranda rappresentata nella planimetria approvata con C.E. in Sanatoria prospiciente il vano letto esposto a nord-est, non è stata realizzata. 3) Realizzazione di un piccolo vano adibito a doccia (altezza utile mt. 2,20 e superficie utile 0,70 mq) e di un bancone in muratura attrezzato con lavello; 4) Lievi spostamenti e modifiche delle dimensioni delle finestre del bagno e della stanza da letto esposte a nord-ovest; 5) Lieve spostamento della porta di accesso alla stanza da letto esposta a nord-est; 6) Realizzazione di una fioriera in aderenza al prospetto nord-est; 7) Omessa individuazione nella planimetria approvata con C.E. in Sanatoria delle aree esterne pertinenziali (piazzale e giardino). Non è noto se tale circostanza sia attribuibile ad un ulteriore errore grafico di rappresentazione, o se la definizione di tali aree sia stata eseguita in secondo momento. Si rimanda all'Allegato 6 "Atti Amministrativi" per la verifica di dettaglio delle difformità riscontrate. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii)

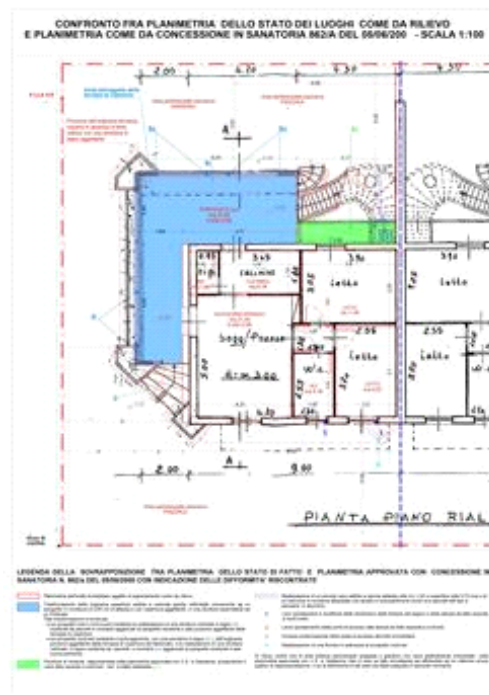
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarizzazione urbanistica occorre 1. Procedere alla RIMOZIONE DELLA STRUTTURA IN LEGNO (mq 15,48 di pannelli verticali e mq. 8,00 pensilina aggettante) al fine di rendere l'originaria superficie adibita a veranda aperta coerente con la definizione di "porticato" secondo quanto previsto dal regolamento edilizio comunale di Fasano; 2. PRESENTAZIONE DELLA SCIA IN SANATORIA (art. 37 del DPR 380/01) per le variazioni dei prospetti, per la diversa dimensione e sagoma della veranda e per la realizzazione del piccolo vano adibito a doccia, CON CONTESTUALE PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA (art. 167 e 181 D.LGS n. 42/2004) per le opere eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di rimozione della struttura in legno (costi calcolati sulla base del Prezziario Regionale Puglia): €700,00
- Presentazione della SCIA in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (costi presentazione pratiche edilizie + diritti di segreteria + marche da bollo + oblazione per sanatoria): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire e comunque non inferiori a 120 giorni



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto fra la realtà dello stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) Lievi difformità consistenti in leggeri spostamenti dei vani porta e delle finestre; 2) Errori grafici consistenti nella omessa rappresentazione della scala di accesso alla Terrazza praticabile e della doccia esterna coperta; 3) Dimensione e sagoma della veranda non conforme allo stato reale dei luoghi; 4) Variazione del numero di vani e spostamento della cucina a seguito della separazione, mediante tramezzo, dell'originario vano adibito a ripostiglio; 5) Omessa indicazione della dicitura "portico"; 6) Omessa indicazione delle diciture piazzale e giardino o semplicemente di "area pertinenziale scoperta esclusiva"; 7) Omessa indicazione delle u.i.u. adiacenti; 8) Errata indicazione dell'altezza dei vani; 9) Errata rappresentazione dell'estensione della particella lungo i confini nord e nord-est. Si rimanda all'Allegato 5 "Atti catastali" per la verifica di dettaglio delle difformità riscontrate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito della definizione della pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si dovrà provvedere all'AGGIORNAMENTO DEL TIPO MAPPALE per modifica della sagoma del fabbricato con relativa elaborazione PREGEO e VARIAZIONE CATASTALE Doc.Fa PER AGGIORNAMENTO PIANTA PIANO TERRA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo con GPS e redazione del Tipo mappale con pratica PREGEO per modifica della sagoma dell'intero fabbricato (importo comprensivo dei diritti di segreteria e computato al 50% del costo totale): €500,00
- Predisposizione e presentazione della Variazione catastale per aggiornamento con pratica DOC.FA (importo complessivo dei diritti per deposito e computato al 100% in quanto relativo alla sola unità immobiliare oggetto di valutazione): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma, ma non inferiori a 30 giorni..

Per poter procedere con la variazione catastale dell'unità oggetto di valutazione è necessario procedere prima con l'aggiornamento del Tipo mappale per modificare la sagoma dell'intero fabbricato, che non risulta coerente con quanto rilevato in loco. Per tale ragione le spese necessarie per la regolarizzazione catastale, relativamente alla pratica PREGEO, dovranno essere ripartite equamente (50% per ciascuna unità immobiliare).





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Impianto di smaltimento dei reflui domestici non adeguato alla normativa vigente; 2) Mancanza di certificato di Agibilità. (normativa di riferimento: R.R 26 maggio 2016 n. 7 e ss.mm.ii, e DPR 380/2001 e ss.mm.ii)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Adeguamento dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici; 2) Presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività di scarico di acque reflue domestiche e assimilate; 3) Presentazione SCA art. 24 DPR 380/01 (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici (importo computato pari al 50% del costo totale e comprensivo dell'adeguamento e del necessario rifacimento di porzione della pavimentazione del piazzale comune): €4.000,00
- Presentazione della pratica SCIA di scarico di acque reflue domestiche (importo computato pari al 50% del costo totale e comprensivo della Relazione geologica e dei diritti di segreteria): €500,00
- Presentazione della pratica Segnalazione Certificata di Agibilità (importo computato al 100% in quanto relativo alla sola unità immobiliare oggetto di valutazione e comprensivo dei diritti di segreteria): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore a 60 giorni.

Attualmente il fabbricato è dotato di un impianto di scarico che convoglia i reflui domestici delle due unità immobiliari in una fossa IMHOFF interrata, comune e collocata nella porzione di piazzale comune, realizzata quando è stato ultimato il fabbricato (2003) e, quindi prima dell'entra in vigore del D.Lgs 152/06 e dei R.R. 26/2011 e 7/2016 e, pertanto, è sprovvista del pozzetto di cacciata e non è collegata ad un impianto di sub-irrigazione. Per tale ragione si rende necessario provvedere all'adeguamento dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici e alla successiva Autorizzazione da parte degli uffici competenti. Essendo l'impianto comune alle due unità abitative, le spese necessarie





per l'adeguamento dovranno essere equamente ripartite ( 50% per ciascuna unità immobiliare). Solo a seguito dell'adeguamento del predetto impianto e della definizione della pratica per l'Autorizzazione dell'impianto, potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FASANO CONTRADA CALAFETENTE SNC.

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FASANO Contrada Calafetente snc., della superficie commerciale di **94,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un edificio bifamiliare (villa), costituito da due piccole unità immobiliari adibite alla residenza, poste entrambe al piano terra, ma a quota maggiore rispetto al piano strada e ciascuna delle quali dotata di portico e di area esterna di pertinenza esclusiva, scoperta. L'accesso all'edificio avviene dalla strada interpodereale Calafetente che immette in un'area di pertinenza pavimentata comune, mentre l'accesso a ciascuna delle unità immobiliari avviene dal portico ad uso esclusivo posto a quota maggiore, sia rispetto al piazzale di accesso, che all'area esterna scoperta di pertinenza.

L'unità immobiliare in oggetto ha superficie lorda complessiva pari a 67,60 mq, superficie utile complessiva di 56,43 mq, nonché superficie accessoria (portico e terrazza scoperta a livello) di 30,30 mq, è completamente rifinita e in buone condizioni manutentive ed è dotata di impianto elettrico, di impianto di produzione acqua calda sanitaria e di impianto di riscaldamento autonomo. L'approvvigionamento idrico avviene mediante servizio di distribuzione AQP e l'impianto di scarico convoglia i reflui domestici all'interno di una fossa Imhoff a servizio di entrambe le unità immobiliari, collocata nella porzione di piazzale comune. Assente invece l'allaccio al gas metano. L'area pertinenziale esterna esclusiva ha una superficie totale lorda di circa 183,40 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 315 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALAFETENTE SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 03/08/2001 Pubblico ufficiale Notaio MOREA Sede FASANO (BR) , Repertorio n. 39709 - UR Sede OSTUNI (BR), Registrazione n. 1734 registrato in data 13/08/2001 - DONAZIONE Voltura n. 163022.1/2001 - Pratica n. 163228 in atti dal 06/09/2001

Coerenze: L'unità immobiliare in oggetto confina a nord con la particella 123 del foglio 4 (di altrui proprietà), a est con il sub 1 della stessa particella 315 del foglio 4 (di altrui proprietà), a sud/est in parte con il predetto sub 1 e in parte con il piazzale da cui avviene l'accesso (sub 3 della stessa particella 315 del foglio 4 -bene comune non censibile), a sud e sud/ovest con la particella 125 del foglio 4 (di altrui proprietà) e ad ovest e nord/ovest con la particella 302 del foglio 4 (di altrui proprietà).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2003.





Aerofoto estratta da Google Earth con individuazione del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato



Fabbricato bifamiliare nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono le località marine Torre Canne e Savelletri e i comuni di Pezze di Greco e Fasano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il mare (distante 250 metri), il Parco naturale regionale Dune costiere da Torre Canne a Torre San Leonardo, il Parco Archeologico di Egnazia, il Parco rupestre Lama d'Antico (distanti pochi chilometri).

#### SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media

parco giochi

buono

negozi al dettaglio

nella media

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 49,00km (Bindisi)

buono

autobus distante 450 metri (fermata SITA Sud-Serv. urbano Fasano)

buono

autostrada distante 76,3 km (A14- Casello Bari Nord)

nella media

ferrovia distante 10,6 Km (Stazione di Fasano)

al di sopra della media

porto distante 56,7 Km (Brindisi)

nella media

porto distante 25 Km (Monopoli)

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio bifamiliare (villa), sito nel comune di Fasano alla Contrada Calafetente, che si inserisce in un contesto agricolo a carattere residenziale, caratterizzato dalla presenza di ville e villini con annesso giardino, destinati per lo più al soggiorno estivo. L'area su cui insiste il fabbricato dista, infatti, poche centinaia di metri da Torre Canne e meno di 6 km da Savalietri. Due località balneari rinomate per essere luoghi di villeggiatura estiva degli abitanti del nord brindisino e della provincia di Bari, ma anche di turisti italiani e stranieri, e caratterizzate dalla presenza di numerose attività a carattere commerciale e turistico-ricettivo.

Il fabbricato residenziale bifamiliare, è costituito da due piccole unità immobiliari adibite alla residenza ed è stato realizzato in assenza di titolo edilizio prima del 30/06/1984 e ultimato nel 2003. Il fabbricato insiste su un terreno di forma regolare e con morfologia pressochè pianeggiante ed è delimitato est da un muretto alto circa 70 cm con soprastante ringhiera, sul quale si aprono i cancelli (pedonale e carrabile) di accesso alla proprietà dalla strada interpodereale, mentre a sud, ovest e nord è delimitato dal cordolo in pietra locale delle aiuole, nelle quale sono state messe a dimora piante di Lauroceraso. Dal cancello carrabile si accede alla superficie pertinenziale scoperta comune alle due unità immobiliari e da quest'ultima si accede, invece, sulla destra all'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare non oggetto di valutazione e, percorrendo l'area perinenziale scoperta comune, all'area pertinenziale scoperta esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. Dall'area pertinenziale esclusiva, per mezzo di una scala costituita da cinque gradini, si accede infine al portico esclusivo e all'appartamento. Secondo quanto descritto nel "Certificato di idoneità statica" allegato all'Istanza di Sanatoria per abusi edilizi, la struttura portante del fabbricato bifamiliare è costituita da muratura in blocchi di cls prefabbricati dello spessore di cm. 30, da solaio in laterocemento con travetti paralleli in c.a.p; dagli sbalzi dei balconi e della veranda in c.a. con travetti paralleli gettati in opera. La separazione degli ambienti è realizzata con tramezzi di tufella dello spessore di 10 cm, indipendenti dalle parti strutturali. L'architettura nell'insieme è ordinaria, a disegno semplice con finiture esterne realizzate con intonaco grezzo spugnato e successivo strato di pittura plastica di color giallo ocra pastello. Tutti i prospetti sono caratterizzati dalla presenza di uno zoccolo in pietra locale bianca, squadrata e posizionata a ricorsi sfalsati. In pietra locale bianca sono anche le fioriere, le colonne a sostegno del cancello carrabile e di quello pedonale e il muro di recinzione fronte strada. I cancelli e la ringhiera soprastante il predetto muro di recinzione sono in ferro battuto. La pavimentazione esterna del piazzale comune è in lastre di pietra di Trani, posizionate a mosaico. Gli infissi esterni sono tutti in PVC di color bianco, dotati di zanzariere a scorrimento verticale e protetti con tapparelle avvolgibili anch'esse in PVC, ma di color verde "Torino".

Come già esposto, l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, avviene dal portico esclusivo posto a quota maggiore, sia rispetto al piazzale di accesso che all'area esterna scoperta di pertinenza. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,85 m, superficie lorda complessiva pari a 67,60 mq, superficie utile complessiva di 56,43 mq e, dal punto di vista distributivo si compone di un vano di medie dimensioni destinato a soggiorno/pranzo dal quale si accede al piccolo vano adibito a cucina e, mediante un piccolo disimpegno, alle due camere da letto ed al servizio igienico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, la pavimentazione interna è in mattoni in gres ceramico e i rivestimenti della cucina e del servizio igienico sono del tipo in piastrelle di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno "Douglas" di color marrone, mentre il portoncino di ingresso è in legno-alluminio di color verde "Torino" con inserto in vetro satinato. Dall'attenta osservazione non si evidenziano lesioni, fessurazioni, screpolature che possano mettersi in relazione a cedimenti strutturali, ma si evidenziano in alcuni punti tracce di umidità di risalita. Nel complesso, però, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è in buone condizioni ed attesta l'attenzione nella ordinaria manutenzione. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione presenta i seguenti impianti: elettrico, citofono e Tv sotto traccia; produzione acqua calda sanitaria; riscaldamento autonomo tramite stufa a pellet collegata a radiatori in ghisa posizionati all'interno dei singoli vani. L'approvvigionamento idrico avviene mediante servizio di distribuzione AQP e l'impianto di scarico convoglia i reflui domestici all'interno di un una Fossa Imhoff comune alle due unità immobiliare con due pozzetti di ispezione, collocata nella porzione di piazzale comune esposto a sud. Assente, invece, l'impianto di allaccio al gas metano. Con specifico riferimento all'impianto di smaltimento dei reflui domestici, si rileva che lo stesso è sprovvisto di pozzetto di cacciata, e pertanto non è a norma. Sul punto si riferirà nello specifico al capito 8.3 della presente relazione.



L'appartamento come innanzi descritto è dotato anche di superfici accessorie e pertinenze esclusive di ornamento. Per quanto riguarda le superfici accessorie, oltre alla loro descrizione risulta doveroso e necessario fare alcune precisazioni al fine di chiarire, sia la modalità con la quale è stata definita la consistenza reale dell'immobile oggetto di valutazione, che il giudizio di conformità di cui al capitolo 8.1 della presente relazione. Allo stato attuale **superficie accessoria** risulterebbe la "veranda" che si sviluppa lungo i prospetti ovest e nord dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. Tale veranda però, nella sua attuale consistenza e conformazione, non solo è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e in difformità dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 862/A del 05/06/2000, ma risulta essere anche non conforme alla normativa edilizia e paesaggistica vigente, e pertanto non sanabile. Dall'esame dell'elaborato grafico allegato alla predetta Concessione Edilizia in Sanatoria emerge, infatti, che nel 2000 veniva autorizzata come superficie accessoria unicamente una veranda coperta (dove per veranda, all'epoca, si intendeva un elemento edilizio intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio, ovvero quello che oggi il Regolamento Edilizio Comunale di Fasano -RET- definisce Portico), con annessa terrazza scoperta, posta allo stesso piano di pavimento. Tale superficie era delimitata unicamente da un parapetto in muratura alto circa 85 cm (si rimanda all'Allegato 6\_Atti Amministrativi).

In epoca recente, l'originaria veranda e la sua annessa terrazza sono state oggetto delle seguenti trasformazioni e modifiche (si rimanda all'Allegato 4\_ Documentazione fotografica):

- realizzazione di una struttura verticale in legno, costituita da pannelli e montanti agganciati al parapetto esistente e alla porzione aggettante della terrazza di copertura lungo i prospetti nord e ovest;
- prolungamento, con una pensilina in legno, dell'originaria porzione aggettante della terrazza di copertura del fabbricato lungo il prospetto nord, e realizzazione di una struttura verticale in legno costituita da pannelli e montanti agganciati al parapetto esistente e alla nuova pensilina.

Le modifiche di cui innanzi, ai sensi del RET e secondo l'interpretazione dell'UTC di Fasano, avrebbero trasformato l'originaria veranda aperta in un elemento edilizio assimilabile a quella che secondo il recente strumento urbanistico è l'attuale definizione di veranda, ovvero di "*spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili*", che va computato ai fini volumetrici. Come già esposto, però tale nuovo elemento edilizio non è conforme né alla normativa paesaggistica né a quella edilizia, e pertanto, in assenza della possibilità di procedere alla Sanatoria edilizia, per poter ricondurre l'elemento edilizio a quello che il RET definisce "Portico", e che risulterebbe essere coerente con quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 862/A del 05/06/2000, è necessario procedere con la rimozione dell'intera struttura in legno (pannelli verticali e pensilina). Ai fini del calcolo della superficie commerciale, il portico (l'originaria veranda) e la terrazza scoperta, dovranno dunque essere valutati e computati separatamente, attribuendo a ciascuno la propria specifica funzione e il relativo indice previsto dal DPR 138/1998 per il calcolo della consistenza. Per tutto quanti innanzi argomentato, si ritiene che:

- Il portico - delimitato sul lato ovest da un parapetto in muratura alto circa 85 cm rivestito con piastrelle in gres porcellanato - ha altezza interna pari a 2,85m e sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 24,30 mq e una superficie utile complessiva di 22,86 mq;
- La terrazza scoperta a livello - delimitata lungo i lati ovest e nord da un parapetto in muratura alto 85 cm rivestito con piastrelle in gres porcellanato - sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 6,00 mq e una superficie utile complessiva di 4,85 mq.

Dalla porzione di portico esposto a ovest si accede alla porzione di **area pertinenziale di ornamento** esposta a sud-ovest, e posta a livello strada ed in continuità con il piazzale comune con l'unità immobiliare non oggetto di pignoramento. Tale area delimitata su due lati da aiuole, nelle quale sono state messe a dimore piante di Lauroceraso, è pavimentata con lastre di pietra di Trani ed ha una superficie lorda di mq 85,40 e superficie utile di mq 70,00. Dalla porzione di portico esposto invece a nord si accede, per mezzo di una scala scoperta di forma elicoidale, alla porzione di terrazza a copertura dell'unità immobiliare e dell'intero fabbricato. La terrazza ha una superficie utile di circa 95 mq ed è pavimentata con lastre di Cursi e delimitata da un parapetto alto circa 80 cm. Alla porzione di



area pertinenziale esterna, esposta a nord si accede, invece, dalla terrazza scoperta posta a livello del portico per mezzo di una scala costituita da sei gradini. Tale area - delimita sui lati ovest e nord da aiuole con messa a dimora di piante di Lauroceraso, e ad est dal muro di confine con altra unità immobiliare non oggetto di valutazione - ha una superficie totale lorda di 98,00 mq, ed è in parte pavimentata con mattoni in gres ceramico (32,50 mq di Su), in parte occupata da fioriere in muratura, e in parte sistemata a giardino (40,00 mq di Su) con messa a dimora di prato e piante ornamentali. Nella porzione di area pertinenziale pavimenta si rileva la presenza di un piccolo vano adibito a doccia con altezza utile mt. 2,20 e superficie utile 0,70 mq e di un bancone in muratura, attrezzato con lavello e scompartimenti chiusi con pannelli del tipo a persiana” in alluminio. In totale, la superficie lorda di area pertinenziale esterna esclusiva e scoperta è pari a mq 183,40. **Si rimanda all’Allegato 3 “Elaborati grafici” e all’Allegato 4 “Documentazione fotografica” per la verifica di dettaglio dello stato dei luoghi.**

Delle Componenti Edilizie:

|   |             |  |
|---|-------------|--|
| <i>infissi esterni:</i> anta a battente doppia o singola realizzati in PVC  | buono       |  |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno douglas  | ottimo      |  |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra di Trani. Piazzale esposto a sud/ovest, sud e sud/est.  | buono       |  |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattoni in gres ceramico . Piazzale esposto a nord /est e del portico.   | buono       |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattoni in gres ceramico   | ottimo      |  |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno-alluminio. Inserto in vetro nell'anta a battente più stretta.  | ottimo      |  |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle con cassonetto interno a scomparsa realizzate in PVC  | buono       |  |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in gres porcellanato   | buono       |  |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle gres porcellanato   | nella media |  |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pietra locale bianca, squadrata e posizionata a ricorsi sfalsati. L'intero fabbricato presenta uno zoccolo con rivestimento in pietra locale | buono       |  |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattoni in gres ceramico . Piazzale esposto a nord /est e del portico.   | buono       |  |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e successivo strato di pittura plastica  | buono       |  |

CONSISTENZA:

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

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

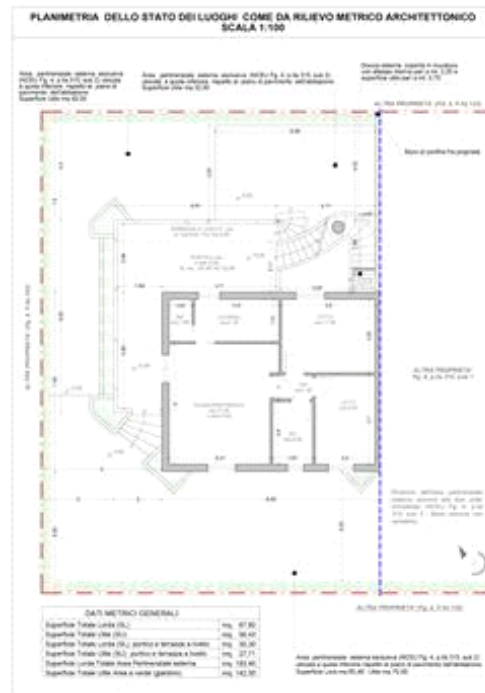
| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



|   |               |   |       |   |              |
|---|---------------|---|-------|---|--------------|
| Abitazione  | 67,60         | x | 100 % | = | 67,60        |
| Portico (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante)   | 24,30         | x | 30 %  | = | 7,29         |
| Terrazza a livello dell'abitazione (pertinenza ornamentale, non direttamente comunicante)   | 6,00          | x | 15 %  | = | 0,90         |
| Area pertinenziale esterna (superficie dell'area scoperta < del quintuplo della Sup.Ab, ovvero di 5x67,60, come da comma 1, lettera d) dell'Allegato C del DPR138/98) | 183,40        | x | 10 %  | = | 18,34        |
| <b>Totale:</b>  | <b>281,30</b> |   |       |   | <b>94,13</b> |



Planimetria catastale del 01/12/2003 prot. n. 173576



Planimetria dello stato dei luoghi come da rilievo

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cisternino con sede anche a Torre Canne

Descrizione: Appartamento PT, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, 2 camere da letto, 2wc e balcone. Area esterna scoperta e recintata.

Indirizzo: via Vieste-Torre Canne (Frazione di Fasano)

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.342,34 Euro/mq

Distanza: 17,000.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cisternino che opera nel territorio della Valle D'Itria

Descrizione: Appartamento , P1 con accesso da cortile recintato con posto auto di circa mq. 50. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno , cucinino, disimpegno, 2 letto, wc.

Indirizzo: via Tuppina Sopra- Torre Canne (frazione di Fasano)

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.025,32 Euro/mq

Distanza: 26,000.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Fasano

Descrizione: Appartamento al P1 con ingresso autonomo da giardino di esclusiva proprietà di mq. 100. L'appartamento si compone di soggiorno/cucina, 2 camere da letto, wc, veranda coperta e lastrico solare.

Indirizzo: via Trani - Torre Canne (frazione di Fasano)

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.343,75 Euro/mq

Distanza: 23,000.00 m

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022-Semestre 2 (Quotazioni OMI) (22/04/2023)

Valore minimo: 910,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Ricerca del valore effettuata per "ville e villini" in stato conservativo normale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo avere effettuato il calcolo della consistenza secondo quanto previsto dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", in base ai criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del DPR n° 138 del 23 marzo 1998 ed aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, si è proceduto con l'individuazione del criterio di stima



più idoneo a determinare il valore commerciale del bene in oggetto, in aderenza ai criteri d'indagine e di valutazione indicati al punto R.4.4. delle Linee Guida dell'ABI, ispirati alla trasparenza e verificabilità delle assunzioni dei dati.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senza dubbio ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si è ritenuto corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **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 è stato applicato il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, come noto, 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. Vi sia la possibilità di acquisire **oggettivi elementi di conoscenza** dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Vi sia la possibilità di un **confronto** tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

A seguito dell'indagine effettuata nell'area di interesse è stato possibile constatare che sussistono tutte le condizioni di cui ai 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.

Verificata, dunque, la sussistenza di tutte le condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per la stima del più probabile valore di mercato del bene in esame si è fatto riferimento ai seguenti dati comparativi:

1. **Quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;**
2. **Quotazioni immobiliari nell'area interessata tratte da agenzie immobiliari.**

**L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, con riferimento al comune di Fasano, inserisce l'unità immobiliare oggetto di stima in zona "Extraurbana/UNICA - Regione Agraria n.1 villini sparsi per soggiorno estivo", e per abitazioni con tipologia "ville e villini", in stato conservativo normale, **prevede un range che va da un minimo di € 910,00 a un massimo di € 1.300,00 per superficie lorda.**

Si ritiene necessario precisare che le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono dati statistici che riassumono le quotazioni dei prezzi di mercato, relativamente ad un'area geografica, ad una provincia e un comune, ma data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI, forniscano solo indicazioni di valore di larga massima e pertanto non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, ma debbano essere necessariamente integrate ad altri





elementi. Nel caso specifico, essendo l'immobile oggetto di valutazione inserito in una Regione Agraria Unica e molto vasta, assumere *sic et simpliciter* il valore unitario "medio" dell'intervallo di quotazioni OMI, risulterebbe inappropriato, in quanto non tenendo conto dei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture della specifica area in cui è ubicato l'immobile, non rappresenterebbe affatto un valore medio di mercato di zona. Da un'analisi delle condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, è emerso, infatti che per la determinazione del valore di stima della piena proprietà, **i dati tecnici e le caratteristiche più importanti e che rivestono validità generale sono i seguenti:**

- **Ubicazione:** l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Fasano, in un'area agricola caratterizzata prevalentemente da un'edilizia per uso abitativo, seppur prevalentemente stagionale, posta nelle immediate vicinanze di una nota località balneare caratterizzata dalla presenza di numerose attività a carattere commerciale di vendita di prodotti di prima necessità (supermercati, tabaccherie, edicole, negozi di abbigliamento, calzature e articoli sportivi, farmacie, ecc...) e numerose attività a carattere turistico-ricettivo (bar, ristoranti, alberghi, B&B, affittacamere, case vacanze, ecc...);
- **Vetustà e stato di conservazione:** l'immobile in questione è stato ultimato nel 2003 e si presenta in buone condizioni manutentive. Non si evidenziano lesioni, fessurazioni, screpolature strutturali e/o delle finiture;
- **Finiture e impianti tecnologici:** l'immobile presenta finiture di buona fattura e idonee al luogo nel quale sono inserite. L'impianto elettrico, idrico sanitario sono presenti e collegati alla rete pubblica. L'impianto di smaltimento dei reflui domestici, seppur da adeguare alla normativa vigente è garantito dalla presenza della Fossa Imhoff. Impianto di riscaldamento è autonomo tramite stufa a pellet collegata e radiatori in ghisa posizionati all'interno dei singoli vani.

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

Verificata, dunque, la non attendibilità per il caso di specie delle rilevazioni OMI, si è proceduto quindi **all'indagine del mercato locale mediante interrogazione di agenzie immobiliari locali**, limitando la ricerca alle compravendite recenti di beni similari per consistenza, posizione, dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso, nonché per tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di valutazione. 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.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a €2.025,00 e il valore massimo paria a €2.343,00 per metro quadrato di superficie.

Per tutto quanto innanzi, sulla base dalle indagini comparative svolte e delle sue risultanze, della conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona, suffragata dagli elementi tecnici ed economici e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la dotazione di un'ampia area di pertinenza esclusiva, per l'immobile in esame si ritiene di poter assumere come **valore unitario di mercato al metro** quadrato quello maggiore risultante dalle dall'interrogazione presso le agenzie



immobiliari locali, ovvero: **€/mq 2.340,00** e di non dover effettuare decurtazioni o adeguamenti del valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,13 x 2.340,00 = **220.264,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.264,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.264,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, agenzie: Fasano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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  | appartamento | 94,13       | 0,00            | 220.264,20          | 220.264,20          |
|    |              |             |                 | <b>220.264,20 €</b> | <b>220.264,20 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione presenta una superficie utile complessiva di 56,43 mq, con la presenza di un portico dalla superficie utile di 22,86 mq e una terrazza scoperta dalla superficie utile 4,85 mq. Per quanto innanzi ed in virtù dei requisiti igienico-sanitari, per i locali di abitazione, risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 210.564,20**



**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: **€ 31.584,63**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 178.979,57**

data 26/04/2023

il tecnico incaricato  
Serena Liliana Chiarelli

