


# TRIBUNALE DI BRINDISI

Giudice Delegato Dott. Antonio Ivan NATALI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

  
Proc. N° 22/2020

Udienza del 03/06/2024

# RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**FALLIMENTO -----**

**N° 22/2020**

## **§ 1.0 PREMESSA**

In data 23 gennaio 2024, lo scrivente, Ing. Emanuele GIACCARI, con studio in Ostuni (BR), C.so,V. Emanuele 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi, n° 592, venivo incaricato dal curatore del fallimento -----, preg.ma Avv. Edvige PAGLIARA, giusto incarico allegato alla presente (allegato 1), a redigere, in qualità di perito esperto stimatore, una relazione peritale di stima degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento e precisamente:

- 1) proprietà superficiaria al di sotto del suolo relativa ad un locale destinato a deposito sito in San Vito dei Normanni alla via Gioacchino Rossini snc posto al piano interrato, della consistenza catastale di mq.330, riportato nel N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 2085, sub.8 (graffata con la p.lla 3013 sub.19), cat C/2, cl.1, superficie catastale mq.380, R.C. € 852,15;
- 2) piena proprietà del fabbricato destinato ad abitazione sito in San Vito dei Normanni alla via Mercedes n. 23, costituito da due ambienti a piano terra, un vano al piano primo e lavanderia al piano secondo, nel N.C.E.U. al foglio 97, p.lla 6866, sub.1, cat F/4.

L'incarico, prevedeva dunque :

- 1) *Descriva il consulente, anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto delle comunione e ne determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2) *Dica il consulente tecnico se gl'immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità della stato di fatti risultante catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52*

Il termine per la trasmissione della relazione fu indicato dal curatore in giorni 30 a partire dalla data di sopralluogo (23 gennaio 2024).

## **§ 2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.**

Il 23 gennaio, data fissata dal curatore per il sopralluogo, all'ora stabilita (9,30), lo scrivente congiuntamente all'avv. Edvige PAGLIARA, effettuava il sopralluogo per i rilievi del caso.

Al sopralluogo ha provveduto:

- ad individuare in loco dei due beni oggetto di stima acquisiti all'attivo del fallimento;

- ad annotare i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze;
- ad eseguire idonea rilevazione fotografica (allegato 5) e rilevazione metrica-architettonica dei beni, che ha graficamente disegnato in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design, allegato 4), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici reali, e da queste determinare la superficie commerciale (Allegato C, D.P.R. 138/1998) da utilizzare nelle successive operazioni di stima.

In tale occasione emerse che era necessario stabilire di chi fosse la proprietà, nonché il diritto reale, del vano in cui era ubicato il montacarichi di via Gioacchino Rossini che collegava il piano terra con il piano interrato da periziare.

Successivamente in data 12/02/2024 ha proceduto all'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Vito dei Normanni (v. allegato 2) per conoscere i titoli edilizi degli immobili suddetti.

Altri sopralluoghi furono effettuati, nel mese di febbraio, presso:

- all'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Brindisi (ex Ufficio del Catasto);
- alla conservatoria dei registri di Brindisi;
- alcune agenzie immobiliari esercenti in San Vito dei Normanni.

### **§ 3.0 Gli immobili del compendio immobiliare**

#### **§ 3.1 Identificazione catastale dell'immobile...**

Le unità immobiliari da stimare sono dunque quelli della seguente tabella 1:

**Tabella 1**

	Immobile	Dati catastali
1	<i>Proprietà superficiaria al di sotto del suolo relativa ad un locale destinato a deposito sito in San Vito dei Normanni alla via Gioacchino Rossini snc posto al piano interrato, della consistenza catastale di mq.330 e ingresso al piano terra mediante montacarichi e scala.</i>	<i>Foglio 27, p.lla 2085, sub.8 (graffata con la p.lla 3013 sub.19), cat C/2, cl.1, superficie catastale mq.380, R.C. € 852,15</i>
2	<i>Piena proprietà del fabbricato destinato ad abitazione sito in San Vito dei Normanni alla via Mercede n. 23, costituito da due ambienti a piano terra, un vano al piano primo e lavanderia al piano secondo</i>	<i>Foglio 97, p.lla 6866, sub.1, cat F/4.</i>

Non sono necessari ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento del cespite in questione. I due fabbricati sono in regola ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52.

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brindisi, altresì, sono state estratte le copie degli elaborati grafici della planimetria dell'abitazione che si allegano alla presente (allegato 3).

### **§ 3.2 Descrizione, anche mediante riproduzione grafica e fotografica degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento**

Per ogni immobile è stata effettuata la misurazione e dunque la ricostruzione grafica anche in funzione dei frazionamenti catastali, quindi si è provveduto anche alla elaborazione grafica ed alla riproduzione fotografica (allegato 5).

Di seguito vengono descritti gli immobili evidenziando anche la situazione urbanistica e catastale di ognuno di essi

### § 3.2.1 Immobile di cui al punto 1 – Descrizione

Trattasi di un unico locale interrato di forma irregolare della consistenza di mq 386 mq circa (figura 1 e allegato 4), posto al di sotto del locale commerciale a piano terra situato in San Vito dei Normanni con ingresso da via Gioacchino Rossini snc, mediante avvolgibile in ferro (v. foto 1 e 2 corredo fotografico, allegato 5) che conduce ad un varco a piano terra dal quale è possibile l'accesso sia alla piccola porta d'ingresso laterale della scala, che al montacarichi elettrico frontale utilizzato per portare la merce dal piano terra al piano interrato. Il vano al piano terra alloggia un montacarichi che scende nel seminterrato mediante comandi elettrici e dà accesso ad un porticina che conduce ad una scala interna per scendere a piedi nel locale sottostante.

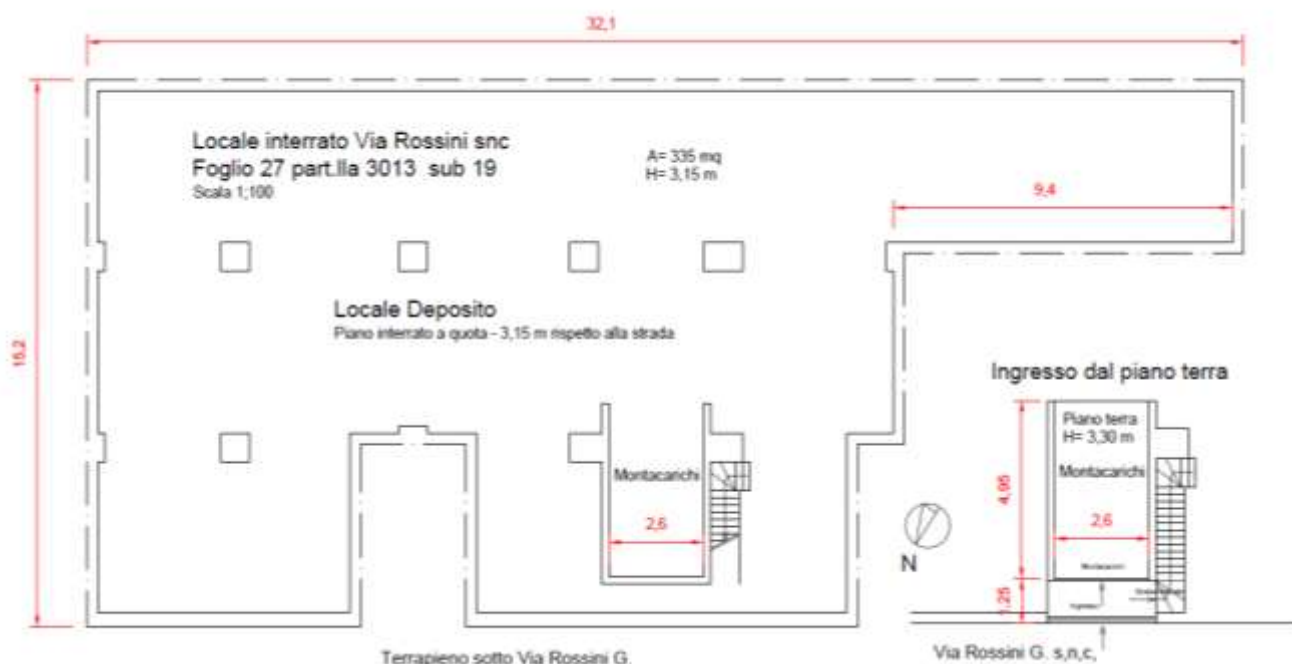


Figura 1 Planimetria locale piano interrato come rilevato al sopralluogo via G. Rossini



Foto 1 e 2

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 2085, sub.8 (graffata con la p.lla 3013 sub.19), cat C/2, cl.1, superficie catastale mq.380, R.C. € 852,15 (v. allegato 3).

Il locale è costruito in cls armato con travi e pilastri e solaio piano, ha altezza interpiano di 3,15 m con solaio piano; è isolato dal terrapieno circostante; non è rifinito con intonaco, ma le pareti in cls sono pitturate; è pavimento con battuto di cemento (v. foto 3 e 4); è dotato di impianto elettrico con canaline a vista (v. foto 3 e 4), non autonomo; non sono stati riscontrati bagni e impianti idrico-fognario; sono altresì presenti, a vista, le tubazioni fognarie del piano terra sovrastante (v. foto 3 e 4) che corrono in prossimità del solaio e idriche, anche esse del piano sovrastante, che corrono perimetralmente alle pareti ad un'altezza di circa 1,20 dal piano di calpestio; non si riscontrano macchi di umidità perciò risulta ben isolato e in ottimo stato di manutenzione e non necessita di opere di risanamento e di ristrutturazione.



Foto 3 e 4 Particolare delle pareti in cls, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico a vista e tubazioni del piano terra

### Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: strutture in cls armato con telaio travi e pilastri, le pareti laterali sono in cls per controspinta ai terrapieni laterali; condizioni: buone.

*Solaio (struttura):*

tipologia: latero cemento, condizioni: buone.

*Rivestimento servizi:*

non riscontrati ;

*Intonaci interni e rifiniture :*

intonaco interno non posto in opera , solo tinteggiatura della pareti in cls a vista .  
Condizioni: buone .

*Infissi esterni (componente edilizia):*

Solo portinconi ingresso laterale e montacarichi tipologia: legno e vetro con anta a battente e alluminio cottura scorrevole, condizioni: discrete, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: sufficienti;

*Infissi interni (componente edilizia):*

Inesistenti, il locale è interrato;

*Pavim. interna (componente edilizia):*

battuto di cemento con giunti di dilatazione; condizioni: buone .

*Portone di ingresso (componente edilizia):*

condominiale: in alluminio e vetro in buone condizioni. Portoncino ingresso abitazione tipo economico in legno, condizioni: buone;

*Elettrico (impianto):*

tipologia: con canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura (impianto):*

Inesistente poiché non vi sono servizi sanitari, ma è a vista in prossimità del solaio la rete del piano sovrastante allacciata alla rete fognaria pubblica, non esistono servizi.

*Idrico (impianto):*

Inesistente poiché non vi sono servizi sanitari, ma è a vista la rete del piano sovrastante allacciata alla rete pubblica, ad un'altezza di circa 1,20 m dal piano di calpestio perimetralmente ad alcune pareti in cls.

*Termico (impianto):*

Inesistente.

**Altre informazioni per l'acquirente**

- Non vi sono spese condominiali; gli allacci alla rete elettrica sono in comune con il sovrastante panificio; alcuni motori di raffreddamento del piano sovrastante sono posizionati presso l'immobile in questione.
- Il montacarichi ed il vano che lo alloggia, situato al piano terra, fanno parte dell'immobile in questione.

**§ 3.2.2 Immobile di cui al punto 2 - Descrizione**

Si tratta di un fabbricato rettangolare, a tre piani, destinato ad abitazione sito in San Vito dei Normanni alla via Mercede n. 23, con fronte stradale di 5,00 ml e lato 11,50, allo stato rustico poiché interessato da opere di ristrutturazione iniziate, ma da tempo abbandonate.

Il fronte stradale è abbastanza stretto.

Non vi è la tabella descrittiva dei lavori come previsto dalla Legge (TUE di cui al D.L.gs n. 380/2001) che indichi l'autorizzazione con cui si sono iniziati i lavori, l'intestatario della proprietà, la ditta esecutrice dei lavori e, appunto, la tipologia di lavori da eseguire.

L'immobile è costituito da due ambienti a piano terra, con volte a stella e dunque struttura in muratura piuttosto vetusta; un vano al piano primo e servizio con solaio piano poggiante su muratura per un'altezza interpiano 2,75 allo stato rustico; lavanderia al piano secondo su muratura portante con altezza di ml 2,75 (v. planimetria); accesso ai piani superiori mediante scala in muratura interna che parte dal piano terra e conduce sino al lastricato solare del secondo piano e alla lavanderia; in ultimo esiste un piccolo cortile scoperto al piano terra delle dimensioni ml 5,00x 4,00 = 20 mq. (v. planimetria allegata)

Le rifiniture e gli impianti non sono stati realizzati, come anche gli infissi non sono stati posati in opera.

L'immobile non è occupato. Al catasto è distinto *al foglio 97, p.lla 6866, sub.1, cat F/4* (immobile in corso di definizione, non ha una rendita catastale, v. allegato 3).

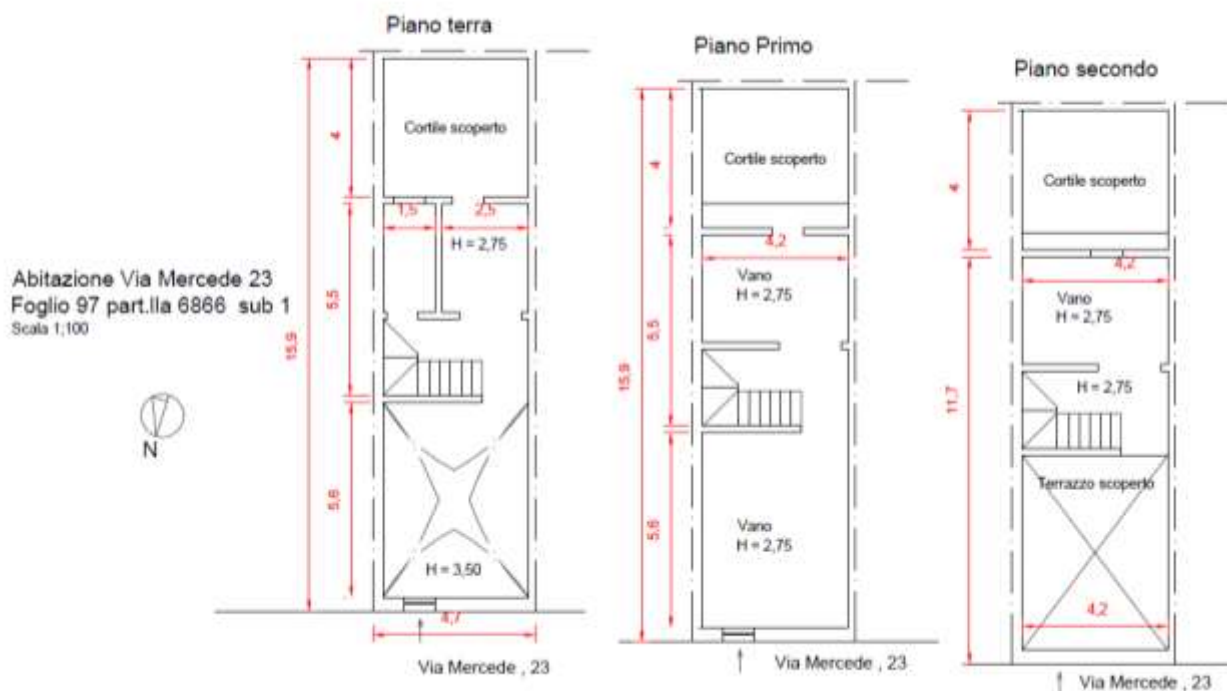


Figura 2 Planimetria abitazione piano T-1-2 via Mercede 23 come rilevato al sopralluogo



Foto 5 e 6 Particolare delle pareti in cls, pavimento in battuta

### Altre informazioni per l'acquirente

Non vi sono spese condominiali poiché l'immobile non è un condominio ma indipendente, non vi sono servitù.

### § 3.3 - Lo stato di possesso degli immobili...

Entrambi gli immobili sono ----- (CF -----) sede in San Vito dei Normanni (BR) dal 2017.

### § 3.4 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Attualmente 'immobili risultano:

#### Il n. 1

----- (CF -----) sede in San Vito dei Normanni (BR)

#### Precedente proprietaria:

----- E00D CF ----- sede in BULGARIA (EE);

----- (CF -----) sede in San Vito dei Normanni (BR)

#### Il n. 2

----- (CF -----) sede in San Vito dei Normanni (BR) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1000/1000 dal 22/11/2007 al 15/11/2017. Mediante acquisto all'asta Giudiziarica del Tribunale di Brindisi rep. n. 1.060; decreto di trasferimento n. 28065/18912 del 21/12/2007 al n. 2577. Reparto PI in atto dal 30/12/2007.

#### Precedente proprietaria:

-----E00D CF ----- sede in BULGARIA (EE) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1;

----- (CF -----) sede in San Vito dei Normanni (BR)

----- CF -----

Per i dettagli e precedenti proprietari vedere visure storiche allegate. (Allegato 3)

### § 4.0 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio ...

*Dica il CT se gl'immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità della stato di fatto risultante catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52*

#### L'immobile n. 1 della tabella 1

Locale a piano interrato di un più ampio stabile di due piani fori terra in San Vito dei Normanni via Giacomo Rossini snc. è stato realizzato in virtù ed in conformità di:

- concessione edilizia n. 871/A del 21/05/2001 rilasciata dal Comune di San Vito dei Normanni alla società ----- srl in via Giacomo Rossini, 30 il 20 dicembre 2001;
- variante in corso d'opera n. 871/A2, alla C.E. prot. n. 20381 del 21/05/2001, prot. 111119/Reg. del 21/01/2002 consistente nella realizzazione di un piano interrato ad uso deposito materiale non infiammabile e modifiche interne alla via G. Rossini snc, al catasto distinto al Foglio 97 part. 296/sub 1

Successivamente non sono state apportate modifiche sull'immobile in questione ai fini della disciplina urbanistica esistente

Dalla documentazione suddetta si evince che l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico poiché munito di tutte le autorizzazioni.



L'immobile sovrastante, piano terra, è stato costruito a partire dal 1979, nulla osta n. 520 del 26/04/1979 intestato al sig. ----- e con successive varianti di cambio destinazione ed uso e modifiche interne.

**Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità...**

Esiste il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di San Vito dei Normanni del 05/05/2003 prot. n.348.

**L'immobile n. 2 della tabella 1**

Fabbricato destinato ad abitazione, via Mercede n. 23, costituito da due ambienti a piano terra, un vano al piano primo e lavanderia al piano secondo, è stato realizzato probabilmente ante '67.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Vito dei Normanni è risultato che l'ampliamento e la demolizione parziale, nonché la ristrutturazione non ancora ultimata è stata autorizzata a seguito di permesso a costruire rilasciato dal Comune di San Vito dei Normanni il 12 luglio 2010 n. 1626/S.

Dalla documentazione suddetta si evince che l'immobile è regolare e comunque regolarizzabile la ultimazione dei lavori, dal punto di vista edilizio, previo rilascio di ulteriore titolo abilitativo edilizio (SCIA o Permesso a costruire), poiché è comunque conforme agli strumenti urbanistici.

**Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità...**

Non esiste il certificato di agibilità, i lavori non sono stati ultimati.

**§ 5.0 Il valore venale attuale, e i criteri della stima;**

Al sottoscritto consulente viene chiesto il valore venale attuale degli immobili come sopra identificati che, secondo l'art. 4, c. 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013 il valore di mercato di un immobile è: «[...] l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Lo scrivente, in questa relazione, cerca dunque il più probabile valore di vendita degli immobili suddetti in un mercato libero.

La formula per calcolare il valore di un locale commerciale è la seguente:

*Valore di mercato = Superficie commerciale dell'immobile × Quotazione al metro quadro × Coefficienti di merito*

Ordunque nei paragrafi seguenti sarà calcolata la superficie al mq e la quotazione illustrando il criterio di stima.

**§ 5.1 Valutazioni delle superfici**

Relativamente al calcolo della superficie commerciale degli immobili si sono assunti quali riferimenti il D.P.R. 138/98, per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di gruppo R (Abitazioni in fabbricati residenziali e

promiscui), e la Norma UNI 15733 che ha sostituito la N. 10750 per la definizione dell'incidenza delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti normativi e legislativi la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta lorda - comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione - e della superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc. Si tiene, inoltre, conto dell'incidenza di eventuali pertinenze considerando per le stesse una superficie "virtuale" corrispondente ad una frazione della superficie effettiva.

Per il calcolo delle superfici e per la determinazione della superficie commerciale lorda si è ritenuto opportuno utilizzare le principali indicazioni in materia attualmente in corso di adozione presso il Dipartimento del Territorio dell' UTE ed aventi carattere nazionale.

La misura della consistenza viene effettuata con riferimento:

- alla Norma UNI suddetta (UNI 15733) ed ai coefficienti di differenziazione del Consulente Immobiliare;
- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – allegato 2.
- il criterio di omogeneizzazione delle superfici previsto dal D.P.R. 138/98.

Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti
- le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%

Nella tabella 2 viene riportato il calcolo delle superfici con riferimento a quanto predetto e alle planimetrie elaborate in funzione dei rilievi effettuati al sopralluogo allegate alla presente (allegato 4).

**Tabella 2 Calcolo superfici**

	Vani	Superficie (mq)	Superficie ragguagliata (superficie ponderata ad uso esclusivo, mq)	Superficie Catastale (mq)
1	<b>Locale deposito interrato, Via G. Rossini snc; Piano interrato; Fg 27 p.IIa 2085 sub.8 (graffata p.IIa 3013 sub 19 C/2</b>			380
	Locale interrato (SU netta calpestabile e muri perimetrali)	368,74	368,74	
	Montacarichi piano terra (SU netta calpestabile e muri perimetrali)	17,66	17,66	
	<b>Totale</b>		<b>386,40</b>	
2	<b>Abitazione Via Mercede, 23; Piano T,I,II stato rustico (50%) Fg 97 part. 6866, Sub 1, F/4</b>			
	Piano terra	55,67	55,67	
	Piano primo	57,10	57,10	
	balcone I piano	2,94	0,735	

Piano secondo	27,20	27,20	
balcone II piano (25%)	2,10	0,525	
Terrazzo scoperto II (25% sino a 25 mq oltre 10%)	28,20	9,07	
Cortile (25%)	18,70	4,675	
<b>Totale</b>		<b>155,0</b>	

### § 5.2 Criterio di Stima utilizzato per la quotazione al mq

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto adottando il metodo di stima comparativo che dalla moderna dottrina estimativa viene annoverato fra i più attendibili. Esso infatti non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Nel caso di specie trattandosi di fabbricati senza alcuna particolare caratteristica costruttiva, la stima è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo in base al parametro tecnico della superficie lorda equivalente (coefficiente di riduzione secondo UNI 10750), assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già veduti o aventi le medesime caratteristiche dei fabbricati stimati.

Nel caso di specie, per determinare il valore di mercato mediante il criterio di stima sintetica si è preso in esame:

- l'ubicazione dell'edificio rispetto al centro urbano;
- il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- la disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali al dettaglio, in particolare per i generi di largo consumo;
- la disponibilità di parcheggi sulla pubblica via;
- la vetustà dell'edificio;
- la consistenza del bene in oggetto, i suoi dati metrici, dimensioni e forma delle aperture esterne ed interne, la funzionalità dell'immobile nel suo complesso;
- la tipologia delle strutture e le condizioni statiche complessive e la possibilità di modifiche e trasformazioni;
- lo stato di manutenzione, di conservazione e d'uso dei pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, igienico sanitario, ecc...;
- il grado di rifinitura interno ;
- la destinazione edilizia e la situazione locativa dell'unità immobiliare,
- Dalle caratteristiche del mercato e dei prezzi correnti all'epoca della stima praticati nella città in esame

### § 5.3 Fonti d'informazione

Al fine di consentire un confronto quanto più possibile omogeneo, per le indagini sono state utilizzate fonti:

- sia dirette (acquirenti, venditori, agenzie immobiliari, geometri, architetti, ingegneri, notai)
  - sia indirette (dati pubblicati sulla stampa e riviste specializzate, quali Tutto mercato del Quotidiano di Brindisi, pubblicazioni periodiche Tecnocasa, Il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio Direzione centrale, siti internet...).
- I dati acquisiti presso le agenzie immobiliari interpellate hanno indicato i seguenti prezzi minimo e massimo:

### **Immobile 1 Tabella 1 Locale deposito via Gioacchino Rossini**

Non sono stati riscontrati inserzioni che riguardassero immobili della categoria C/2 interrati o seminterrati, perciò per la sua stima si sono considerati i valori dei locali commerciale esistenti in zona e valutato il prezzo del locale in questione, come una aliquota del prezzo di mercato dei locali commerciali, così come previsto per legge. Nel caso di deposito il prezzo unitario è stato considerato **pari al 25%** del prezzo unitario stimato per il locale commerciale.

#### **Comparativo 1**

##### **San Vito dei Normanni (Br)**

Locale in vendita in via Martiri di Kindu, 14 al piano terra

Caratteristiche specifiche: locale ad uso commerciale in ottime condizioni non necessita di nessun intervento strutturale pronto per lavorare; 127 m<sup>2</sup> commerciali, 120 m<sup>2</sup> calpestabili, in buono stato, open space con 1 toilette o bagni; Situato piano terra; 2 vetrine; Classe energetica: In corso.

Prezzo: € 98.000 pari a € /mq 772,00

#### **Comparativo 2**

##### **San Vito dei Normanni (Br)**

Locale in vendita in via Cesare Braico

L'immobile si trova in una zona tranquilla nell'immediata periferia del centro abitato prospiciente su una strada ampia e poco trafficata ottimo per laboratori produttivi e officine in genere. Il locale è composto da un unico ambiente della superficie calpestabile di circa mq. 116,00 con una altezza di circa mt. 4,00, bagno e piccolo cortile con facciata di 7 ml . La sua ultima destinazione era adibito a laboratorio per fabbro e gli impianti esistente sono a norma ma da ammodernare. Gli infissi esistenti son in ferro e la pavimentazione in massetto industriale. 125 m<sup>2</sup> commerciali, 116 m<sup>2</sup> calpestabili 1 piano; in buono stato; open space con 1 toilette o bagni 1 vetrina; Ultima attività: Laboratorio; Costruito nel 1980 Classe energetica: In corso.

Prezzo: € 70.000 pari a € /mq 560,00

#### **Comparativo 3**

##### **San Vito dei Normanni (Br)**

Locale commerciale di 70 mq, unico vano piu accesori, piano terra e riscaldamento autonomo; 70 m<sup>2</sup> commerciali; in buono stato; open space; Classe energetica: (IPE non indicato)

Prezzo: € 65.000 pari a € /mq 929,00

**Media dei tre valori : € 753,00**

### **Immobile 2 Tabella 1 Abitazione di via Mercede allo stato rustico**

Gli immobili selezionati hanno le caratteristiche simili a quello in esame ossia sono da ristrutturare.

#### **Comparativo 1**

##### **San Vito dei Normanni (Br) Indirizzo: Via Boccaccio**

Casa al piano terra in vendita a San Vito dei Normanni alla Via Boccaccio della superficie di circa 89m<sup>2</sup> oltre al giardino retrostante pavimentato della superficie di 10m<sup>2</sup>. La casa è composta da ingresso, due spaziose stanza da letto, una sala da pranzo, una cucina con caminetto e bagno. All'esterno vi sono due comodi ripostigli.

Locali: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina cucinotto per una superficie di 90 mq; da ristrutturare; costruito nel 1970

Piano: terra, Libero, con caminetto ed esposizione esterna; nessuna spesa condominiale  
Efficienza energetica: da ristrutturare

Prezzo: € 49.000 pari a € /mq 550,00

**Comparativo 2**

**San Vito dei Normanni (Br)** Indirizzo: Via Mercede, 7

Locale deposito i di mq circa 70 con bagno/antibagno/doccia, può essere utilizzato come garage, può essere trasformato in commerciale con una semplice pratica poiché categoria C\2.Locali: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile con cantina, per una superficie di 70 mq; Nuovo/in costruzione, piano: terra; Libero; Nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica: da ristrutturare

Prezzo: € 48.000 pari a € /mq 685,00

**Comparativo 3**

**San Vito dei Normanni (Br)**

L'immobile si trova in zona centrale, nei pressi della chiesa madre; indipendente piano terra con lastrico solare libero. Internamente si compone da ingresso/soggiorno, cucina dotata di caminetto, 1 camera da letto matrimoniale, 1 camera singola piccolina e bagno per una superficie di 82 mq, In buono stato; libero; nessuna spesa condominiale;

Efficienza energetica: da ristrutturare

Prezzo: € 55.000 pari a € /mq 647,00

**Media ei tre valori : € 627,00**

**§ 5.4 Banca dati delle quotazioni immobiliari**

A titolo di confronto si sono considerati anche le quotazioni dell’Agenzia dell’entrate (quotazioni OMI), Anno 2023 - Semestre 1, Consultazione del borsino immobiliare in due zone e precisamente:

**Immobilie via Rossini, periferico**

Provincia: Brindisi; Comune: San Vito dei Normanni Fascia/zona: Periferica/Via Brindisi , Carovigno Mesagne; Codice di zona: D1; Microzona catastale n.:2; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

**Immobilie via Mercede (quasi centrale)**

Provincia: Brindisi; Comune: San Vito dei Normanni Fascia/zona: Fascia/zona: Centrale/P.zza Carducci, viale Europa, via Roma; Codice di zona:B1; Microzona catastale n.:2; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Commerciale e residenziale

- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che si riferisce a quello più frequente di zona e può assumere i seguenti valori:
- Ottimo, Normale, Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Da dette indagini è emerso il parametro tecnico-economico medio ordinario rilevato attraverso le più recenti operazioni di compravendita per la categoria catastale in esame.

**Per il locale interrato di via Rossini**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
NEGOZIO	Normale	650	700	L

(zona periferica)				
Negozio (zona centrale)	Normale	560	600	L

Valori leggermente più bassi di quelli delle vendite immobiliari (€ 753,00/mq)

Per le considerazioni sinora fatte si ritiene stimare, per un locale commerciale, ubicato nella zona in cui si trova il deposito in esame, un prezzo approssimato per eccesso di € 800,00/mq. Considerando che si tratta di un deposito di un locale commerciale, sebbene costruito interamente in cls e dunque con un rilevante costo di costruzione, il prezzo al mq sarà pari al 25% ossia € 200,00/mq.

#### Per l'abitazione di via Mercede

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico (Zona periferica)	Normale	690	800	L
Abitazioni di tipo economico (Zona centrale)	Normale	670	820	L

Valori più bassi di quelli delle vendite immobiliari (€ 627,00/mq) poiché sono riferiti ad immobili finiti e non da ristrutturare come nel caso in esame. Per le considerazioni sinora fatte si ritiene stimare, per una abitazione, ubicata nella zona in cui si trova quella in esame, un prezzo di €650,00/mq.

### § 5.5 Calcolo del valore di mercato degli immobili

La formula per calcolare il valore di un locale commerciale è la seguente:

**Valore di mercato = Superficie commerciale dell'immobile × Quotazione al metro quadro × Coefficienti di merito.**

Dove:

- Superficie commerciale dell'immobile: è la superficie di pertinenza dell'immobile che si desidera acquistare, espressa in metri quadri;
- Quotazione al mq: da quanto risulta mediamente dalle indagini svolte e riportate al paragrafo 5.3 nonché dalle quotazione OMI, paragrafo 5.4;
- Coefficienti di merito: si tratta di percentuali da aggiungere o togliere al valore dell'immobile a seconda della presenza o assenza di determinate caratteristiche.
- Nel caso del deposito di via Rossini è stato stimato dallo scrivente pari ad 1,20 per tenere conto della tipologia costruttiva del tutto in cls e del buono stato di conservazione;
- Nel caso dell'abitazione di via Mercede è stato stimato dallo scrivente pari ad 0,75 per tenere conto dello stato di conservazione, della esposizione, dei tre livelli, della scarse luminosità e della particolare abbondante offerta di abitazioni in vendita che in questo periodo vi è a San Vito dei Normanni.

Nella tabella 3 è stato calcolato il valore di ognuno dei due immobili con la formula suddetta adeguato con una **riduzione del valore del 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

**TABELLA 3**

	<b>Vani</b>	<b>Superficie ragguagliata (superficie ponderata ad uso esclusivo, mq)</b>	<b>Valore di stima (euro/mq) 25% del valore locale commerciale</b>	<b>Coefficiente di merito</b>	<b>Valore di stima immobile (€)</b>	<b>Ridotto con il 15 % (€)</b>
1	Locale deposito interrato, Via G. Rossini snc; Piano interrato; Fg 27 p.la 2085 sub.8 (graffata p.la 3013 sub 19) C/2 25% del valore locale commerciale	<b>386,40</b>	<b>200,00</b>	<b>1,2</b>	<b>92736,00</b>	<b>78826,00</b>
2	Abitazione Via Mercede, 23; Piano T,I,II stato rustico (50%) Fg 97 part. 6866, Sub 1, F/4	<b>155,0</b>	<b>650,00</b>	<b>0,75</b>	<b>74388,00</b>	<b>64218,00</b>

### § 6.0 Conclusione

Il prezzo di vendita all'Asta per gli immobili stimati è dunque il seguente:

	<b>Immobile</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Valore di vendita (€)</b>
1	<i>Proprietà superficaria al di sotto del suolo relativa ad un locale destinato a deposito sito in San Vito dei Normanni alla via Gioacchino Rossini snc posto al piano interrato, della consistenza catastale di mq.330 e ingresso al piano terra mediante montacarichi e scala.</i>	<i>Foglio 27, p.la 2085, sub.8 (graffata con la p.la 3013 sub.19), cat C/2, cl.1, superficie catastale mq.380, R.C. € 852,15</i>	<b>€ 78.800,00</b>
2	<i>Piena proprietà del fabbricato destinato ad abitazione sito in San Vito dei Normanni alla via Mercede n. 23, costituito da due ambienti a piano terra, un vano al piano primo e lavanderia al piano secondo</i>	<i>Foglio 97, p.la 6866, sub.1, cat F/4.</i>	<b>€ 64.200,00</b>

### § 7.0 Allegati

Costituiscono parte integrante della relazione peritale, i seguenti allegati:

- Allegato 1 Lettera d'incarico;
- Allegato 2 Richiesta accesso agli atti UTC San Vito dei Normanni;
- Allegato 3 Visure e planimetrie catastali e (3.1-3.6);
- Allegato 4 Planimetria così come da me rilevato ai sopralluoghi (tavola 1 – tavola 2);
- Allegato 5 Corredo fotografico con foto realizzati ai sopralluoghi.

Tanto dovevo e tanto ho relazionato in ottemperanza all'onorevole incarico ricevuto.

Oria, 03/06/2024

Il C.T.U. Ing. -----

-----