

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. STEFANO SALES

CUSTODE GIUDIZIALE:

RAG. DANILO ANTONAZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

TECNICO INCARICATO:

ING. MARIA RITA CARROZZO

C.F. :CRRMRT58H57F152O

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA PACE N.43

E-MAIL: carozzo.mariarita@libero.it

PEC: carozzo.maria@ingpec.eu

PREMESSA

Il giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano SALES con provvedimento del 03.02.2023, depositato in Cancelleria in pari data, e trasmesso a mezzo PEC alla scrivente in data 15.02.2023, in riferimento alla procedura esecutiva sopraindicata, nominava CTU il sottoscritto Ing. Maria Rita CARROZZO, che con successiva PEC del 16.02.2023 trasmetteva accettazione di incarico e pedissequo giuramento telematico.

Si precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per eseguire il sopralluogo tecnico presso il compendio staggito, nonché per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici, lo scrivente CTU si è avvalso dell'uso del proprio mezzo di locomozione.

Dalla nota di iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento, la Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED], creditore procedente, ha promosso una procedura esecutiva / [REDACTED] nato il [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED] avente ad oggetto i seguenti immobili:

- **di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:**
 - 1) *Abitazione sita nel Comune di OSTUNI alla Via degli Emigranti n.73; 6,0 vani censita nel N.C.E.U. al foglio 147 particella 366 sub 87-91-92, Piano 3-4.;*
 - 2) *Locale Commerciale sito nel Comune di OSTUNI alla Via degli Emigranti n.63; Superficie catastale 109 mq, censito nel N.C.E.U. al foglio 147 particella 366 sub 202, Lotto C-Scala C- P.T.;*
- **di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/2:**
 - 3) *Immobile sito nel Comune di OSTUNI alla Contrada Monteconvergola sn ; censito nel N.C.E.U. al foglio 151 particella 632 sub1 Ctg. D/10;*
 - 4) *Abitazione sita nel Comune di OSTUNI alla Contrada Monteconvergola sn; 4,5 vani censita nel N.C.E.U. al foglio 151 particella 532 sub 4 Piano T.;*
 - 5) *Immobile sito nel Comune di OSTUNI alla Contrada Monteconvergola sn; censito nel N.C.E.U. al foglio 151 particella 632 sub 5 Ctg C/2 Piano S1.*

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - Espropriazioni Immobiliari - P.E. n°111/2022 R. G.
CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Nella stessa Procedura Esecutiva è intervenuto il Creditore [REDACTED] e per essa la Società [REDACTED] con sede in Milano.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente agli immobili pignorati, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertare la posizione catastale, ipotecaria e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ostuni e l'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

Dall'analisi degli atti di causa di cui alla presente procedura esecutiva si è potuto procedere al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c. p. c.

In particolare si è riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare in data 10.08.2022, redatto dall'Avv. [REDACTED], procuratore della creditrice ricorrente.

Rilevato che, nel Fascicolo non sono stati depositati il certificato di residenza e stato civile del debitore, nonché il certificato di matrimonio per estratto, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisirli presso gli Uffici Anagrafe di Ostuni. *(si veda Allegato A -Certificati di residenza ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)*

Ebbene, dopo aver effettuato il necessario controllo della documentazione depositata, nonché dopo aver esaminato i documenti reperiti presso gli Enti Pubblici si specifica quanto segue.

In data 04/04/2023 alle ore 10,30 la scrivente, unitamente al Custode Delegato Rag. Danilo ANTONAZZO, ha dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di perizia, alla presenza dell'esecutato [REDACTED]; in tale occasione è stato eseguito un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico del locale Commerciale in via degli Emigranti n.63 e dell'Immobile D/10 in Contrada Monteconvergola, entrambi siti in Ostuni.

Le operazioni peritali sono proseguite nei giorni 09/05/2023 e 10/05/2023 presso i restanti immobili staggiti eseguendo un dettagliato rilievo dimensionale e fotografico delle varie unità immobiliari.

Tutto quanto premesso e considerato, in base alla natura e consistenza delle unità immobiliari pignorate è possibile definire i seguenti 4 Lotti di vendita.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

LOTTO 1

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO INT.7 PALAZZINA D

IN OSTUNI ALLA VIA DEGLI EMIGRANTI N. 45 (EX 73) PIANO 3-4 CENSITA NEL
N.C.E.U. AL FG. 147 PART. 366 SUB 87-91-92

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione Sintetica

Appartamento in Ostuni al Piano Terzo Int.7 Palazzina D, alla Via degli Emigranti n°45(ex 73) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Tale immobile, composto da 4 vani ed accessori con centrale termica in proprietà esclusiva sita al 4° piano della medesima scala, ha una superficie lorda complessiva pari a 134,00 mq.

Il tutto per una **superficie commerciale pari a 131,27 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superficie accessorie alla superficie principale dell'alloggio. *(si vedano l'Allegato n.1a: LOTTO 1 - Elaborati grafici e l'Allegato n.2a: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).*

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 147, particella 366, sub.87-91-92 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,00 vani, superficie catastale totale 134,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 131,00 mq, rendita € 387,34, indirizzo catastale Viale degli Emigranti N.73, Piano 3-4 intestato a:

➤ [REDACTED] piena proprietà per la quota 1/1

dati derivati da Variazione del 28/05/2013 per inserimento in visura dei dati di superficie; *(si veda l'Allegato n.3a: LOTTO 1 - Atti catastali).*

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142



1.2 Coerenze

L'immobile confina a nord con Via dei Carradori, ad est con altra Ditta, a sud con Via degli Emigranti e ad ovest con altra Ditta.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], con contratto di affitto tipo 4+4 stipulato il 14/12/2017, con scadenza il 14/12/2025, registrato il 14/12/2017 a Ostuni al n.2558 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 3.000 (annui).

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Il giorno 09/05/2023 alle ore 10,30 previa comunicazione alle parti, la sottoscritta unitamente al Rag. Danilo ANTONAZZO (Custode nominato dal G.E.) si portava sul luogo oggetto di pignoramento per il proseguo delle operazioni peritali di sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED], locataria dell'appartamento.

Effettuati i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per il bene pignorato, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, la scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava, alle ore 12,00, chiuse per tale immobile, le operazioni peritali.

Verifica della congruità del canone di locazione:

L'attuale contratto di locazione, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, è di € 3.000.annui, ovvero € 250,00 mensili.

Allo scopo di verificare la congruità del canone di locazione, è stato confrontato il canone di locazione in essere al valore locativo di mercato, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ..

Non sono stati reperiti contratti di locazione precedenti a quello attuale. Per la valutazione di mercato è stato impiegato il procedimento di stima "**comparativo e monoparametrico**" in base al quale il valore di mercato più probabile è dato dalla comparazione tra il valore di mercato del bene da stimare, ignoto, e il valore di mercato di beni analoghi, di prezzo noto. Come dato di partenza oggettivo, sono state considerate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, essendo i contratti di locazione tra privati non pubblici e non consultabili liberamente. L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una banca dati della Agenzia delle Entrate che registra i valori di locazione. I dati sono espressi in valore "€/mq" e sono aggiornati ogni sei mesi. Attualmente, sono aggiornati al secondo semestre 2022, ma le quotazioni relative agli anni precedenti non presentano variazioni significative dai valori attuali. La banca dati riporta i valori minimi e massimi per la locazione.

In riferimento al caso in esame, si riportano di seguito i valori associati alla zona d'interesse del bene immobile (Provincia: Brindisi; Comune: Ostuni; Fascia/Zona C1/Espansione Intensiva; Destinazione: Residenziale; Tipologia: residenza (tipologia prevalente); Stato conservativo: normale; Valore di mercato minimo: €/mq 4,50;

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Valore di mercato massimo: €/mq 5,80.

La stima del valore normale unitario è data generalmente dalla media del valore OMI massimo e minimo che indicano rispettivamente i valori massimi e minimi espressi in €/mq, in riferimento superficie Netta (N) dell'immobile, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

Per la perizia in oggetto, considerato il contesto ambientale in cui si inserisce l'immobile da stimare, le caratteristiche intrinseche interne ed esterne, lo stato di manutenzione nella norma, si ritiene congruo assegnare un **valore di mercato unitario pari a €/mq 5,15**, ovvero pari al valore OMI medio.

Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento. La SIN include: gli spessori delle zoccolature; le superfici delle sotto finestre (sgusci); le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi.

Si consideri una superficie interna netta dell'immobile pari a 131,27 mq, così come si presenta allo stato di fatto.

Determinazione del canone di locazione congruo - **Mensile: €/mq 5,15 x 131,27mq (SIN)= € 676,00 (canone mensile stimato).**

Determinazione del canone di locazione congruo - **Annuale: 12 mesi x €/mq 5,15 x 131,27mq (SIN)= € 8.112,00 (canone annuale stimato).**

Pertanto, **l'attuale canone di locazione non si ritiene congruo**, considerando che risulta inferiore a quello stimato dal sottoscritto.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame del certificato ipotecario agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

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: Nessuno.*

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 Volontaria iscritta in data 23.03.2011 ai nn. 5595/1121** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA CARIME S.P.A.-SEDE LEGALE E DIREZIONE DI COSENZA Rep.9479/4389, per un montante ipotecario di € 204.060,00 a fronte di un capitale di € 102.030,41.

Spese di cancellazione del pignoramento inerente gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria.

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 10.08.2022 al n.16413 reg. generale ed al n.13303 reg. particolare**, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Brindisi del 26.07.2022, repertorio n.693/2022 a favore di [REDACTED]

Detto pignoramento è trascritto per l'importo di € 310.000,00 oltre interessi e spese occorse e occorrente.

Spese di cancellazione del pignoramento inerente gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria. (si veda l'Allegato n.5a: LOTTO 1 – Ispezioni Ipotecarie)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene di cui al presente LOTTO 1 appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto è assoggetto a spese di tal genere.

Ulteriori avvertenze:

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **1.217,00** (si veda l'Allegato n.4a:
LOTTO 1 – Dichiarazione Amministratore Condominiale)

5. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

5.1. ATTUALI PROPRIETARI

- [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù di Compravendita del 02/07/1987 Rogante Notaio [REDACTED] con sede in CAROVIGNO (BR) Rep. N. 7988 Registrato in Ostuni al N.183 di rep. In data 21/07/1987 e Voltura n. 538.1/1987 in atti dal 29/04/1998.

5.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO

- [REDACTED] diritto di proprietà fino al 02/07/1987; dati derivanti da COSTITUZIONE del 25/08/1986 n.1214.1/1986.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche Edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, previa istanza online del 08/03/2023 al Settore Area 4-Urbanistica e Assetto del Territorio - SUE, con riferimento al fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- *“Progetto delle palazzine N.15-16-17-18-19-20 nella Lottizzazione in Contrada Massariola di Ostuni”* di proprietà [REDACTED] a firma dell'ing. [REDACTED] approvato con Verbale della C.E.C. N.3/981 del 05/08/1981;
- *“Concessione Edilizia”* rilasciata dal Commissario Prefettizio in data 09/01/1984;

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

- *“Progetto per spostamento di alcuni muri interni alla Palazzina D contrada Massariola” di proprietà [REDACTED] a firma del geom. [REDACTED], approvato dall’U.T.C. in data 12/02/1987;*
- *“Autorizzazione all’esecuzione dei lavori previsti nel progetto di Variante N.4840/87” rilasciata dal Sindaco [REDACTED] in data 16/03/1987;*
- *“Certificato di accertamento dell’ultimazione dei lavori” rilasciato dal geom. [REDACTED], tecnico Accertatore delegato dal Comune di Ostuni in data 19/03/1987 ;*
- *“Dichiarazione di Conformità dell’impianto Elettrico Legge 46/90” rilasciato dall’Impresa [REDACTED] in data 22/06/1995;*
- *“Certificato di Abitabilità della Palazzina D” rilasciato dal Sindaco [REDACTED] in data 16/10/1996. (si veda l’Allegato n.6a: LOTTO 1- Documentazione amministrativa estratta dall’UTC di Ostuni).*

6.2. Situazione Urbanistica

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricade in **"Zona C1 –ZONA DI ESPANSIONE INTENSIVA"**.

Con riferimento a detta zona, la **NTA del PRG all’Art. 4 – Zona C1 e C1a di espansione intensiva** riporta quanto segue:

Qualsiasi progetto deve essere preceduto da un piano particolareggiato o di lottizzazione, esteso alla maglia di P.R.G.

L’indice di fabbricabilità fondiaria sarà 4 mc/mq con un’altezza massima di ml 18,00 e un numero max di piani pari a P.T. + 4 Piani.

La distanza fra fabbricati sarà pari alla media delle altezze dei fronti prospicienti e non inferiore a ml 10,00.

La distanza dai confini sarà pari alla metà dell’altezza del corpo di fabbrica e non inferiore a ml 5,00. Il distacco dal fronte stradale sarà di ml 5,00.

Sono vietate soluzioni a cortile chiuso.

La dotazione di spazi a parcheggio deve essere di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le aree scoperte devono essere destinate a verde privato.

Devono essere previsti spazi per attrezzature collettive pari a 18 mq per abitante secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968 n°1444.

Consulente Tecnico d’Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Nel caso di lottizzazioni approvate o convenzionate alla data di luglio 1985- data di adozione della variante di adeguamento del precedente P.R.G. alla L.R. n° 56/80- nelle zone C 1°, qualsiasi variante pino-volumetrica dovrà conservare invariato il volume approvato o convenzionato in precedenza, le quantità di aree con destinazione pubblica e/o di uso collettivo e la perimetrazione totale del suolo asservito.

Le aree comprese nella zona lungo la via di Cisternino, in cui è compresa la lottizzazione Calamo, sono soggette alle prescrizioni di cui al Decreto Regionale n°1016.

Il completamento della maglia deve essere oggetto di piano di lottizzazione e la volumetria consentita è quella indicata nei grafici allegati al medesimo decreto.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità Edilizia

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO I risulta non conforme agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dall'UTC di Ostuni, ovvero Il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 16/10/1996. Sono state riscontrate lievi difformità nelle tramezzature interne in corrispondenza dell'ingresso e del disimpegno della zona notte; tali difformità sono regolarizzabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia a sanatoria, diritti di segreteria e oblazioni. Somma definita a forfait:€ 2.000,00

7.2. Conformità Catastale: NESSUNA DIFFORMITÀ

7.3. Conformità Urbanistica: NESSUNA DIFFORMITÀ

7.4. Corrispondenza Dati Catastali/Atto: NESSUNA DIFFORMITÀ

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

I beni sono ubicati nella zona semiperiferica di Ostuni. La tipologia edilizia prevalente della zona vede abitazioni di tipo economico residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti:

superstrada distante 7 Km (SS379)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 Km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata degli immobili

Il compendio immobiliare cui appartiene il presente LOTTO 1 è situato in zona semiperiferica del Comune di Ostuni alla Via Degli Emigranti N.45 Piano 3 Interno 7. La descrizione degli ambienti e delle caratteristiche costruttive dell'appartamento sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 09/05/2023, dalla documentazione catastale e dalle planimetrie fornite dall'Ufficio Tecnico del comune di Ostuni. La tecnologia costruttiva riguardante l'intero immobile in cui è situata l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da struttura portante in muratura con pilastri, plinti e travi in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento con travetti in cemento armato precompresso e con pignatte di laterizi.

BENE IN OSTUNI VIA DEGLI EMIGRANTI N.45 PIANO 3° INTERNO /
APPARTAMENTO

L'unità abitativa di che trattasi, totalmente di proprietà dell'esecutato, si sviluppa al piano terzo interno 7 della Scala D di un fabbricato condominiale a 4 piani fuoriterza ed è accessibile sia a mezzo

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

di un vano scala comune sia tramite ascensore. Tale abitazione, avente altezza utile interna pari a 3,00 m, presenta una superficie utile complessiva pari a 110,31 mq; gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree(Superficie Interna Netta):

- Ingresso: 9,54 mq
- Soggiorno: 23,10 mq
- Cucina: 15,00 mq
- Ripostiglio: 2,74 mq
- Letto 1: 16,56 mq
- Ripostiglio: 7,92 mq
- Letto 2: 20,75 mq
- Bagno: 6,70 mq
- Disimpegno: 8,00 mq.

Sono presenti due balconi : uno della larghezza di 1,40 m e lunghezza 3,10 m in corrispondenza del vano cucina prospiciente via Degli Emigranti e l'altro retrostante prospiciente via dei Carradori in corrispondenza della camera da letto N. 2 della larghezza di 1,40 m e lunghezza 4,88 m.

La suddivisione degli spazi interni è realizzata con tramezzi in muratura dello spessore di 10 cm. La centrale termica e un piccolo deposito, in proprietà esclusiva, sono situati al 4° piano e sono accessibili dal vano scala in comune.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono in discreto stato di conservazione ad eccezione del solaio della camera da letto 2 che presenta macchie di condensa diffuse. La pavimentazione di tutta l'abitazione è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato ed è presente il sistema di battiscopa con il medesimo tipo di materiale. Nel bagno è presente un rivestimento sulle murature perimetrali, realizzato con piastrelle in ceramica e sono presenti tutti i sanitari(lavabo, bidet, W.C. e vasca da bagno) in materiale ceramico. I serramenti interni, quali le porte di accesso alle varie stanze, sono realizzati in legno tamburato tranne le porte in corrispondenza del soggiorno e del disimpegno che sono del tipo scorrevole in stile inglese. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con sistemi di oscuramento realizzato con tapparelle avvolgibili.

Lo stato manutentivo dell'intero compendio immobiliare risulta carente in alcune parti della struttura in quanto si notano evidenti e pericolosi segni di degrado soprattutto in corrispondenza dei balconi; alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U. e il Custode Rag. Danilo ANTONAZZO, concordemente hanno

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

proceduto, in data 24/05/2023, alla messa in sicurezza del balcone in corrispondenza della camera da letto n.2.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'unità abitativa è dotata di:

- Impianto elettrico, televisivo sottotraccia con interruttori e prese;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- Impianto gas collegato alla rete di distribuzione pubblica;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gasolio (si vedano l'Allegato n. 1a: LOTTO 1 - Elaborato grafico e l'Allegato n. 2a: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).

CONSISTENZA

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Unità abitativa	127,92	100%	127,92
Balconi	11,17	30%	3,35
Vano Tecnico e deposito esterni	2,65	25%	0,66
Totale:	139,75		131,93

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione degli immobili pignorati, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** degli stessi, 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 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

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

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

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

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 1.

9.2 Sviluppo valutazione

Alla luce del sopralluogo in sito e della descrizione del bene soprariportata, deve ritenersi che la commercialità del cespite immobiliare è buona, considerato che è in sufficiente stato di conservazione.

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

Si sono svolte indagini presso operatori nel settore dell'edilizia della zona, agenzie immobiliari e presso studi tecnici professionali, si sono consultate alcune riviste specializzate e le Quotazioni riportate dall' "OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" pubblicate dall'Agenzia del Territorio 1° semestre anno 2022. *(si veda l'Allegato n. 7a: LOTTO 1- Quotazioni OMI, Ostuni- zona C1- Anno 2022, Semestre 2°)*

Tanto premesso, la scrivente ritiene di applicare un valore venale unitario pari ad €/mq 1.300,00; pertanto, **il più probabile valore di stima** dell'intero compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale poc'anzi indicato, pari ad €/mq 1.300,00 e la superficie totale commerciale di 131,27 mq.

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;

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

- 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Valore superficie Unità Abitativa: €/mq 1.300,00 x mq 131,93 = € 171.509,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

- Valore unità abitativa (1000/1000 di piena proprietà) € 171.509,00
- A detrarre i costi della regolarizzazione edilizia (cfr.paragrafo 7.1) € 2.000,00
- A detrarre Spese Condominiali insolute ai sensi dell'art.568 c.p.c. € 1.217,00
- **Valore di mercato(1000/1000 di piena proprietà) € 168.292,00**

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria occorre applicare una 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.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 1
ABITAZIONE AL PIANO TERZO ALLA VIA DEGLI EMIGRANTI N.73 NEL COMUNE DI OSTUNI (BR), CENSITA IN NCEU AL FOGLIO 147, P.LLA 366, SUB.87-91-92, CAT. A/3, CLASSE 4, CONS. 6,0 VANI, , RENDITA € 387,34
Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria risulterà quindi pari a: $V_{vendita\ giudiziale\ dell'intero} = € 168.292,00 \times 0,85 = € 143.048,20$
che si ritiene di poter arrotondare a: V= € 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

LOTTO 2

IMMOBILE COMMERCIALE

IN OSTUNI ALLA VIA DEGLI EMIGRANTI N.63 LOTTO "C" SCALA "C" PIANO TERRA
CENSITO NEL N.C.E.U. AL FG. 147 PART. 366 SUB 202

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione Sintetica

Immobile ad uso commerciale in Ostuni al Viale degli Emigranti n°63 Lotto "C" Scala "C" Piano Terra per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

Tale unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva pari a 104,00 mq.

Il tutto per una **superficie commerciale pari a 104,00 mq.** (si vedano l'Allegato n.1b: LOTTO 2 - Elaborato grafico e l'Allegato n.2b: LOTTO 2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).



Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

1.2 Identificazione catastale

- foglio 147, particella 366, sub.202 del catasto fabbricati, categoria C/1, classe 5, consistenza 97 mq, superficie catastale totale 109,00 mq, Rendita € 2.129.09, indirizzo catastale Via degli Emigranti n.63 Lotto C Scala C, Piano T intestato a:

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota 1/1 piena proprietà

dati derivati da Variazione nel Classamento n.8616.1/2003 del 17/12/2003 Pratica n.182698 in atti dal 17/12/2003 (*si veda l'Allegato n.3b: LOTTO 2 - Atti catastali*).

1.3 Coerenze

L'immobile confina a sud con Via degli Emigranti, ad est con altra proprietà, a nord con Via dei Carradori ed ovest con altra proprietà.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero a disposizione dell'esecutato.

Il giorno 04/04/2023 alle ore 10,30 previa comunicazione alla parte, la sottoscritta unitamente al Rag. Danilo ANTONAZZO (Custode nominato dal G.E.) si portava sul luogo oggetto di pignoramento per dare regolare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile

Effettuati i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per il bene pignorato, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, la scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, alle ore 12,00 dichiarava chiuse per tale immobile, le operazioni peritali.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame del certificato ipotecario agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

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: *Nessuno.*

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 Volontaria iscritta in data 23.03.2011 ai nn. 5595/1121** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA CARIME S.P.A.-SEDE LEGALE E DIREZIONE DI COSENZA Rep.9479/4389, per un montante ipotecario di € 204.060,00 a fronte di un capitale di € 102.030,41.

Spese di cancellazione del pignoramento inerente gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria.

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 10.08.2022 al n.16413 reg. generale ed al n.13303 reg. particolare**, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Brindisi del 26.07.2022, repertorio n.693/2022 a favore di [REDACTED] nat [REDACTED]

Detto pignoramento è trascritto per l'importo di € 310.000,00 oltre interessi e spese occorse e occorrente.

Spese di cancellazione del pignoramento inerente gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria. (si veda l'Allegato n.4b: LOTTO 2 – Ispezioni Ipotecarie)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al presente LOTTO 2 appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto è assoggetto a spese di tal genere.

Ulteriore avvertenza:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 492,32. (si veda l'Allegato n. 7b: LOTTO 2- Dichiarazione dell'Amministratore Condominiale).

Si precisa che le spese condominiali scadute sono presuntive non avendo avuto la possibilità di interloquire con l'amministratore del condominio.

5. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù di Compravendita del 02/07/1987 Rogante Notaio [REDACTED] con sede in CAROVIGNO (BR) Rep. N. 7988 Registrato in Ostuni al N.183 di rep. In data 21/07/1987 e Voltura n. 538.1/1987 in atti dal 29/04/1998.

5.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO

- [REDACTED] nato a [REDACTED] diritto di proprietà fino al 02/07/1987; dati derivanti da COSTITUZIONE del 25/08/1986 n.1214.1/1986.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche Edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, previa istanza online del 08/03/2023 al Dirigente del Settore Urbanistica, con riferimento al compendio immobiliare cui appartiene l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 2 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- *"Progetto delle palazzine N.15-16-17-18-19-20 nella Lottizzazione in Contrada Massariola di Ostuni"* di proprietà [REDACTED] a firma dell' [REDACTED] [REDACTED] approvato con Verbale della C.E.C. N.3/981 del 05/08/1981;
- *"Concessione Edilizia"* rilasciata dal Commissario Prefettizio in data 09/01/1984;

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

- **“Progetto per spostamento di alcuni muri interni alla Palazzina D contrada Massariola”** di proprietà [REDACTED] a firma del geom. [REDACTED] approvato dall’U.T.C. in data 12/02/1987;
- **“Autorizzazione all’esecuzione dei lavori previsti nel progetto di Variante N.4842/87”** rilasciata dal Sindaco [REDACTED] in data 16/03/1987;
- **“Certificato di accertamento dell’ultimazione dei lavori”** rilasciato dal geom. [REDACTED], tecnico Accertatore delegato dal Comune di Ostuni in data 19703/1987 ;
- **“DIA 440/05 del 06/09/2005 - Progetto per la fusione ed il cambio di destinazione d’uso da garage ad attività commerciale dei locali siti in Ostuni alla Via degli Emigranti n°63”** a firma del geom. [REDACTED] in data 31.08.2005. (si veda l’Allegato n.5b: LOTTO 2- Documentazione amministrativa estratta dall’UTC di Ostuni).

6.2. Situazione Urbanistica

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricade in **“Zona C1 –ZONA DI ESPANSIONE INTENSIVA”**.

Con riferimento a detta zona, la **NTA del PRG all’Art. 4 – Zona C1 e C1a di espansione intensiva** riporta quanto segue:

Qualsiasi progetto deve essere preceduto da un piano particolareggiato o di lottizzazione, esteso alla maglia di P.R.G.

L’indice di fabbricabilità fondiaria sarà 4 mc/mq con un’altezza massima di ml 18,00 e un numero max di piani pari a P.T. + 4 Piani.

La distanza fra fabbricati sarà pari alla media delle altezze dei fronti prospicienti e non inferiore a ml 10,00.

La distanza dai confini sarà pari alla metà dell’altezza del corpo di fabbrica e non inferiore a ml 5,00. Il distacco dal fronte stradale sarà di ml 5,00.

Sono vietate soluzioni a cortile chiuso.

La dotazione di spazi a parcheggio deve essere di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le aree scoperte devono essere destinate a verde privato.

Devono essere previsti spazi per attrezzature collettive pari a 18 mq per abitante secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968 n°1444.

Nel caso di lottizzazioni approvate o convenzionate alla data di luglio 1985- data di adozione della variante di adeguamento del precedente P.R.G. alla L.R. n° 56/80- nelle zone C 1°, qualsiasi variante pino-volumetrica dovrà conservare invariato il volume approvato o

Consulente Tecnico d’Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

convenzionato in precedenza, le quantità di aree con destinazione pubblica e/o di uso collettivo e la perimetrazione totale del suolo asservito.

Le aree comprese nella zona lungo la via di Cisternino, in cui è compresa la lottizzazione Calamo, sono soggette alle prescrizioni di cui al Decreto Regionale n°1016.

Il completamento della maglia deve essere oggetto di piano di lottizzazione e la volumetria consentita è quella indicata nei grafici allegati al medesimo decreto.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che l' immobile commerciale di cui al presente LOTTO 2 risulta conforme all' elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dall'UTC di Ostuni, ovvero la D.I.A. N.440/05 in data 06.09.2005.

7.1 Conformità Edilizia

Allo stato attuale l'immobile conforme agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dall'UTC di Ostuni, ossia la D.I.A. n.440/05.

7.2 Conformità Catastale

La planimetria catastale attualmente presente agli atti del NCEU inerente l' immobile al presente LOTTO 2, è conforme allo stato di fatto.

7.3 Conformità Urbanistica: NESSUNA DIFFORMITÀ

7.4 Corrispondenza Dati Catastali/Atto: NESSUNA DIFFORMITÀ

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nella zona semiperiferica di Ostuni. La tipologia edilizia prevalente della zona vede abitazioni di tipo economico residenziale, immobili commerciali, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti:

superstrada distante 7 Km (SS379)

eccellente ★★★★★★★★

aeroporto distante 40 Km circa (Brindisi)

nella media ★★★★★★★★

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carozzo.mariarita@libero.it – carozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

ferrovia 1 Km

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano

- esposizione

- luminosità

- panoramicità

- impianti tecnici

- stato di manutenzione generale

- servizi

nella media ★★★★★★★★

8.2 Descrizione dettagliata degli immobili

L'immobile di cui al presente LOTTO 2 è costituito da un locale commerciale al piano terra del Lotto C Scala C alla Via Degli Emigranti N.63 in Ostuni. La descrizione dell'ambiente e delle caratteristiche costruttive dell'immobile sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 04/04/2023, dalla documentazione catastale e dalla planimetria fornita. L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Il fabbricato si presenta in uno stato discreto di conservazione e manutenzione ed è caratterizzato da una forma regolare. Non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo.

BENE IN OSTUNI VIA DEGLI EMIGRANTI N.63
LOCALE COMMERCIALE

Trattasi di un locale destinato ad attività commerciale posto al piano terra di un condominio, all'interno si sviluppa planimetricamente in un unico ambiente dotato di quattro ingressi di cui uno su Via degli Emigranti e tre su Via dei Carradori; è dotato di un servizio igienico con w.c. e lavabo; ha un'altezza interna pari a 3,60 m.

La tecnologia costruttiva riguardante l'intero immobile in cui è situato il bene oggetto di valutazione, è caratterizzata da struttura portante in muratura con pilastri, plinti e travi in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento con travetti in cemento armato precompresso e con pignatte di laterizi. All'interno dello stabile è presente impianto elettrico in canalina a vista e corpi illuminanti tipo plafoniere, impianto di allarme, impianto idrico e fognante.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres ceramico ed è presente il sistema di battiscopa con il medesimo tipo di materiale; le pareti interne sono trattate con intonaco civile liscio tinteggiato di colore giallo e bianco; in corrispondenza del solaio e delle pareti si evidenziano macchie condensa. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in plastica con pannelli di vetro singolo e sistema di oscuramento con serranda metallica.

I paramenti murari esterni dell'intero immobile sono trattati con intonaco civile con rivestimento di colore grigio mentre la zoccolatura è rivestita con lastre di travertino.

(si vedano l'Allegato n.1b: LOTTO 2 - Elaborato grafico e l'Allegato n.2b: LOTTO 2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).

CONSISTENZA

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Locale Commerciale	104,00	100%	104,00
Totale:	104,00		104,00

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione degli immobili pignorati, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** degli stessi, 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 lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

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

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carozzo.mariarita@libero.it – carozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

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

Alla luce del sopralluogo in sito e della descrizione del bene soprariportata, deve ritenersi che la commercialità del cespite immobiliare è buona, considerato che è in discreto stato di conservazione.

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

Si sono svolte indagini presso operatori nel settore dell'edilizia della zona, agenzie immobiliari e presso studi tecnici professionali, si sono consultate alcune riviste specializzate e le Quotazioni riportate dall' "OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" pubblicate dall'Agenzia del Territorio 2° semestre anno 2022. *(si veda l'Allegato n.6b:LOTTO 2- Quotazioni OMI, Ostuni- zona C1, destinazione negozi, Anno 2022, Semestre 2°).*

Tanto premesso, la scrivente ritiene di applicare un valore venale unitario pari ad €/mq 1.500,00; pertanto, **il più probabile valore di stima** dell'intero compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale poc'anzi indicato, pari ad €/mq 1.500,00 e la superficie totale commerciale di 93,10 mq.

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;

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

- 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Valore superficie Locale commerciale: €/mq 1.500,00 x mq 104,00 = € 156.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

- Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 156.000,00

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria occorre applicare una 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.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 2
IMMOBILE COMMERCIALE AL PIANO TERRA ALLA VIA DEGLI EMIGRANTIN. 63 LOTTO C SCALA C NEL COMUNE DI OSTUNI (BR), CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 147, P.LLA 366, SUB.202
Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria risulterà quindi pari a:
$V_{\text{vendita giudiziale dell'intero}} = € 156.000,00 \times 0,85 = € 132.600,00$
che si ritiene di poter arrotondare a:
V= € 132.600,00
(euro centotrentaduemilaseicento/00)

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

LOTTO 3
ABITAZIONE AL PIANO TERRA
CON
LOCALE DEPOSITO AL PIANO S1

IN OSTUNI ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA SN CENSITA NEL N.C.E.U. AL FG.
151 PART. 532 SUB 4 - 5

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione Sintetica

A

Abitazione al Piano Terra in Ostuni contrada Monteconvergola s.n. in corso di costruzione.

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED].

Allo stato attuale tale unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di 202,24 mq e una superficie utile pari a 160,82 non conforme alla superficie assentita che risulta pari a 96,90 mq.

Identificazione catastale:

foglio 151, particella 532, sub 4 del catasto fabbricati, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81,00 mq, rendita € 290,51, indirizzo catastale Contrada Monteconvergola, Piano Terra intestato a:

- [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 dati derivati da Variazione del 28/05/2013 per inserimento in visura dei dati di superficie; (si veda l'Allegato n.1c: **LOTTO 3 - Atti catastali**).

B

Locale deposito al Piano S1 in Ostuni contrada Monteconvergola s.n. attualmente, come accertato dal sopralluogo eseguito in data 09/05/2023 adibito a civile abitazione.

Tale bene ha una superficie lorda di 202,24 mq e superficie utile pari a 173,17 mq.

Identificazione catastale:

foglio 151, particella 532, sub 5 del catasto fabbricati, categoria C/2, classe 4, consistenza 162 mq, superficie catastale totale 196,00 mq, rendita € 343,03, indirizzo catastale Contrada Monteconvergola, Piano Terra intestato a:

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

- [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 dati derivati da Variazione del 28/05/2013 per inserimento in visura dei dati di superficie; (si veda l'Allegato n.1c: LOTTO 3 - Atti catastali).



Il lotto oggetto di perizia è composto da un'abitazione al rustico posta al piano rialzato e da una civile abitazione al piano seminterrato. L'accesso al lotto avviene per mezzo di strada pubblica in contrada Monteconvergola da cancello carrabile del tipo elettrico.

L'intero edificio, „allo stato attuale, sviluppa 1 piano fuoriterra e 1 piano seminterrato interrato; il tutto per **superficie commerciale pari a 263,90 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superficie accessorie alla superficie principale dell'alloggio. (si vedano l'Allegato n.2c: LOTTO 3 - Elaborati grafici e l'Allegato n.3c: LOTTO 3 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).

1.2 Coerenze

Gli immobili confinano sui quattro lati con particella 633 del Catasto Terreni.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carozzo.mariarita@libero.it – carozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Come accertato al momento del sopralluogo, espletato in data 09/05/2023, l'unità immobiliare posta al piano seminterrato di cui al presente Lotto 3 risulta occupata quale abitazione principale dalla comproprietaria della quota indivisa pari a ½ ovvero dalla Sig.ra [REDACTED].

Il giorno 09/05/2023 alle ore 12,00, previa comunicazione alla Sig.ra [REDACTED], occupante dell'immobile, la sottoscritta unitamente al Rag. Danilo ANTONAZZO (Custode nominato dal G.E.) si è recata all'abitazione posta al piano seminterrato per il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED].

Effettuati i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per il bene pignorato, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, la scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava, alle ore 13,30, chiuse le operazioni peritali.

Il giorno 10/05/2023, alle ore 9,00, le operazioni peritali sono proseguite con il sopralluogo e conseguente rilievo metrico e fotografico presso l'unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano rialzato; alle ore 12,30 tale sopralluogo è stato concluso.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame del certificato ipotecario agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

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: *Nessuno.*

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. Trascrizione:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 10.08.2022 al n.16413 reg. generale ed al n.13303 reg. particolare**, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Brindisi del 26.07.2022, repertorio n.693/2022 a favore di [REDACTED]

Detto pignoramento è trascritto per l'importo di € 310.000,00 oltre interessi e spese occorse e occorrente.

Spese di cancellazione del pignoramento inerente gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria. (si veda l'Allegato n.4c: LOTTO 3 – Ispezioni Ipotecarie)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene di cui al presente LOTTO 3 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggetto a spese di tal genere.

5. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

5.1. ATTUALI PROPRIETARI

- [REDACTED] per la quota di 1/2 in virtù di VENDITA del 29/05/2000 Rogante Notaio [REDACTED] con sede in OSTUNI (BR) Rep. N.51649 Registrato in Ostuni al N.1149 di rep. In data 15/06/2000 e Voltura n. 58644.1/2000 in atti dal 01/08/2000.
- [REDACTED] per la quota di 1/2 in virtù di VENDITA del 29/05/2000 Rogante Notaio [REDACTED] con sede in OSTUNI (BR) Rep. N.51649 Registrato in Ostuni al N.1149 di rep. In data 15/06/2000 e Voltura n. 58644.1/2000 in atti dal 01/08/2000.

5.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO

- [REDACTED] diritto di proprietà fino al 29705/2000, COSTITUZIONE del 02/05/2000 in atti dal 02/05/2000.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche Edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni nei giorni 14.03.2023, 20.03.2023 e 22.03.2023, previa istanza online del 08/03/2023 al **Settore Urbanistica - SUET - Edilizia Privata**, con riferimento all'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 3 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- *“Progetto per la costruzione di un’abitazione in agro di Ostuni alla Contrada Monteconfergola” di proprietà [REDACTED], a firma dell’ Ing. [REDACTED] approvato con parere favorevole della C.E.C. N.72/90 del 18/10/90;*
- *“Progetto di Variante – Ampliamento del piano Interrato fabbricato sito in Ostuni alla C.da Monteconfergola” di proprietà [REDACTED], in esecuzione del progetto redatto dall’ Ing. [REDACTED] approvato con parere favorevole della C.E.C. N.72/90-VAR in data 16/01/97;*
- *“Progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell’art.13 della L.47/85 per opere di difformità relative al fabbricato in Ostuni contrada Monteconfergola” di proprietà [REDACTED], a firma del Geom. [REDACTED] in data 27/12/2001 che ha acquisito parere contrario in data 11/03/2002;*
- *“Dichiarazione d’interesse al Condo Edilizio ai sensi della L.R. n.28 del 23/12/2003” a firma dell’interessato [REDACTED] in data 28/01/2004;*
- *“Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi fabbricato in Ostuni contrada Monteconfergola s.n” a firma dell’interessato [REDACTED] in data 10/12/2004;*
- *“Rilievo del fabbricato sito in Ostuni sito in Ostuni alla C.da Monteconfergola di cui alla domanda di condono edilizio L. 326/2003” di proprietà [REDACTED], a firma del geom. [REDACTED] in data Maggio 2006;*
- *“Richiesta Integrazioni Atti per la Pratica di Condo ex Legge 326/2003 – N.776/04 in data 21/08/2012, 30/11/2020, 29/12/2020;*

Consulente Tecnico d’Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

- **“Documentazione integrativa Pratica Condono Edilizio ex Legge 326/2003: Relazione Tecnica-Planimetria del lotto-Documentazione Fotografica-Stralci PPTR”** a firma del geom. NATOLA Francesco in data Dicembre 2020.

Agli atti del medesimo ufficio tecnico comunale non si è riscontrato alcuna Concessione in Sanatoria né Certificato di Agibilità inerente il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 3.

(si veda l'Allegato n.5c: LOTTO 3- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ostuni).

6.2. Situazione Urbanistica

- **P.R.G. - piano regolatore generale l'immobile ricade in Zona agricola E1.2 agricola e di riserva di valle.**

Con riferimento a detta zona, la NTA del PRG all'Art.13 bis riporta quanto segue:

Art.13 bis – Zona E1.2 agricola e di riserva di valle

Sono tutte le aree agricole caratterizzate da valore paesaggistico distinguibile e/o relativo(ATE “C” e/o ATE “D”) ed ubicate a valle della direttrice costituita ad Est dalla Strada Provinciale Ostuni-Carovigno ed ad Ovest dalla Strada Provinciale Ostuni-Cisternino. In esse sono permesse costruzioni a servizio dell'agricoltura a titolo gratuito con un Lotto minimo di intervento di 10.000 mq ed un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenza agricola per la conduzione del fondo, l'altezza massima è 4,00 ml, una distanza dai confini e da strada di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall'art.26 del Titolo I del P.R.G.

Per gli interventi di edificazione di nuova costruzione destinate ad attività produttive, correlate alla conduzione del fondo, allo stoccaggio e alla lavorazione dei prodotti agricoli, l'altezza massima è di 8,00 ml, salvo maggiore altezza rinveniente da particolari esigenze di lavorazione, la distanza dai confini e da strada è di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall'art. 26 Titolo I delle N.T.A. del P.R.G.

Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, ex art.51 comma g della legge Regionale 56/80 e successive modifiche ed integrazioni, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese de3l

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

richiedente, a condizione che l'insediamento avvenga sull'area di proprietà di maggiore dimensione e che abbia superficie minima non inferiore ad 1 Ha salvo che l'impianto riguardi abitazioni o aziende già esistenti.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che l'unità immobiliare al piano rialzato, di cui al presente LOTTO 3 non risulta conforme agli elaborati grafici di cui all'ultimo Rilievo per la richiesta di Condonò presente agli atti dell'UTC di Ostuni, mentre il fabbricato al piano seminterrato risulta rispondente a quanto depositato.

E' in corso di definizione la "domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 326/2003" prat. N.776/04 presentata sia per il piano terra che per il piano interrato.

7.1. Conformità Edilizia

Allo stato attuale il compendio immobiliare presenta le difformità di seguito riportate:

Piano rialzato in corso di costruzione:

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare che l'unità immobiliare di cui al sub 4 presenta:

- Aumento di volumetria realizzata rispetto alla concessione edilizia originaria N.72/90 Var.;
- Diversa distribuzione interna;
- Diversa posizione di porte e finestre;
- Realizzazione di scala esterna per l'accesso al piano rialzato.

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

Le difformità sono regolarizzabili previa messa a ripristino dello stato dei luoghi con opere di demolizione delle parti non rientranti nella Concessione Edilizia N.72/90 Var. e successiva richiesta di Concessione in Sanatoria (non ancora rilasciata) degli abusi edilizi di cui alla legge 326/2003" prat. N.776/04.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi e pratica edilizia comprensiva di tutti gli oneri. Somma definita a forfait: € 11.000,00.

previsto in progetto, alla verifica degli oneri versati e al controllo urbanistico e paesaggistico da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.2. Conformità Catastale

Le planimetrie catastali attualmente presenti agli atti del NCEU, inerenti gli immobili di cui al presente LOTTO 3, risultano **conformi** ma occorre richiedere il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato da C2 ad abitazione.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per cambio di destinazione d'uso : € 500,00.

7.3. Conformità Urbanistica: NESSUNA DIFFORMITÀ previa demolizione della maggiore volumetria non assentita.

7.4. Corrispondenza Dati Catastali/Atto: NESSUNA DIFFORMITÀ

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati nella zona agricola e di riserva di valle E1.2 di Ostuni lungo la Strada Provinciale Ostuni-Carovigno a circa 4,5 Km dal centro di Ostuni. La tipologia edilizia prevalente della zona vede costruzioni a servizio dell'agricoltura.

Collegamenti:

superstrada distante 8 Km (SS379)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 Km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia 4,8 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

- servizi

nella media



8.2 Descrizione dettagliata degli immobili

Il compendio immobiliare cui appartiene il presente LOTTO 3 è situato in zona agricola e di riserva di valle del Comune di Ostuni sulla direttrice della Strada provinciale Ostuni-Carovigno. La descrizione degli ambienti e delle caratteristiche costruttive del bene sono tratte dalle risultanze delle visite di sopralluogo del 09/05/2023 e 10/05/2023, dalla documentazione catastale e dalle planimetrie fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni. Dagli atti, il fabbricato in esame, sarebbe costituito da un piano interrato destinato a deposito e da un'abitazione al piano terra, nella realtà lo stato dei luoghi è difforme da quanto in atti. Al posto del locale deposito è ubicata al piano seminterrato l'abitazione alla quale si accede mediante apposita rampa di scale rivestita con lastre di travertino e di larghezza variabile tra 2,35 a 1,70 m; il piano rialzato è costituito da un fabbricato da adibirsi anch'esso a civile abitazione, attualmente allo stato rustico.

BENI IN OSTUNI CONTRADA MONTECONVERGOLA
UNITA' ABITATIVA
di cui al punto A

L'unità abitativa posta al piano rialzato, attualmente allo stato rustico, ha una superficie utile di 160,82 mq ed altezza interna variabile tra 3,37 e 3,00 m; è accessibile da apposita rampa di scale di larghezza variabile da 2,35 m a 1,25 m; in tale costruzione è previsto un alloggio ma il tutto si presenta allo stato grezzo, privo di qualsiasi opera di rifinitura. Dal punto di vista strutturale, la costruzione è costituita da un sistema strutturale in elevazione in muratura portante con pilastri e travi e sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero cemento; risultano completate le strutture, la copertura, i muri, i divisori interni e l'intonaco esterno; devono essere realizzati tutti gli impianti e tutte le rifiniture interne, tra i quali rivestimenti bagni, pavimentazioni, infissi interni ed esterni.

L'immobile è ben illuminato, con superficie finestrata posta su tutti e quattro i lati, sul lato destro rispetto al prospetto principale è presente la scala esterna che permette l'accesso al terrazzo di copertura; sul fronte d'ingresso è presente una veranda di larghezza pari a 3,00 circa mentre sugli altri lati è circondato da un'area in massetto di cemento di larghezza variabile tra 90 cm e 1,20 m.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carozzo.mariarita@libero.it – carozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Allo stato attuale il bene ha una superficie pari a 202,24 mq non conforme a quella assentita con la Concessione Edilizia N.72/90 Var. e indicata nella pratica di condono, pertanto tale immobile possedendo vani in più, come già detto nel punto 7.1, richiede un importante intervento di demolizione delle parti che hanno comportato un aumento di superficie e volumetria, riportando in tal modo la superficie a 96,90 mq.

Tale aumento di superficie rispetto a quella assentita si evince dalla seguente ortofoto che mette in evidenza il successivo ampliamento e le diverse altezze interne dell'immobile. (si vedano l'Allegato n.1c: LOTTO 3 - Elaborati grafici e l'Allegato n.2c: LOTTO 3 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).



CONSISTENZA

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Superficie coperta regolarmente autorizzata	76,30	100%	76,30

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carozzo.mariarita@libero.it – carozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Veranda autorizzata	10,20	30%	3,06
Vano scala autorizzato	10,40	50%	5,20
Superficie coperta oggetto di demolizione	63,89	100%	63,89
Veranda non autorizzata	41,25	30%	12,37
Totale:	202,24		160,82

BENI IN OSTUNI CONTRADA MONTECONVERGOLA

LOCALE DEPOSITO

di cui al punto B

L'**immobile** ubicato al piano seminterrato e destinato catastalmente a deposito, allo stato attuale è utilizzato ad abitazione alla quale si accede mediante apposita rampa di scale rivestita con lastre di travertino e di larghezza variabile tra 2,35 a 1,70 m. Ha altezza utile interna pari a 2,74 m, presenta una superficie utile complessiva pari a 202,00 mq; gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (Superficie Interna Netta):

- Soggiorno-Pranzo-Cucina: 60,00 mq
- Camera da letto N.1: 17,60 mq
- Disimpegno: 2,75 mq
- Camera da letto N.2: 17,40 mq
- Bagno : 7,50 mq
- Camera da letto N.3: 17,00 mq
- Antibagno: 4,83 mq
- Bagno: 4,72 mq
- Studio : 9,77 mq
- Vano caldaia - sottoscala : 5,28 mq
- Cucina: 8,54 mq
- Ripostiglio: 5,40 mq
- Veranda: 41,25 mq.

Sul fronte d'ingresso è presente una intercapedine che è stata utilizzata come veranda coperta della superficie pari a 41,25 mq. L'abitazione è illuminata su tutti i lati.

I paramenti murari e le superficie di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore beige, con sistema di battiscopa di analogo materiale. Le porte interne all'alloggio sono del

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

tipo ad un'anta in legno ivi compresi gli stipiti e le mostrine; le porte finestre esterne sono dotate di serramenti con telaio in legno di colore marrone e pannelli in vetro doppio, con la presenza di ulteriore serramento del tipo persiana avente funzione di oscuramento. Le finestre presenti all'interno dei vari vani, alla quota di 2,20 m circa dalla pavimentazione, sono dotate di serramenti con telaio in alluminio anodizzato di colore antracite e pannelli in vetro camera, con apertura anta ribalta. Le finiture esterne sia del piano seminterrato sia di quello rialzato sono caratterizzate da intonaco civile bocciardato di colore bianco.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'unità abitativa è dotata di:

- Impianto elettrico, televisivo sottotraccia con interruttori e prese;
- Impianto idrico alimentato da pozzo artesiano per uso domestico regolarmente autorizzato;
- Smaltimento reflui per mezzo di vasca IMHOFF esterna (non è stata reperita la Di.Co. dell'impianto smaltimento rifiuti), non è presente la condotta di fogna pubblica;
- Impianto di climatizzazione caldo/freddo con condizionatori;
- Impianto gas metano assente;
- Impianto di riscaldamento alimentato a gasolio.

(si vedano l'Allegato n.1c: LOTTO 3 - Elaborati grafici e l'Allegato n.2c: LOTTO 3 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).

CONSISTENZA

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

- di calcolo: *UNI 10750:2005*

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Unità abitativa piano seminterrato	160,79	100%	160,79
Veranda	41,25	30%	12,38
Totale:	202,04		173,17

8.3 RIEPILOGO CALCOLO SUPERFICI DEL LOTTO 3

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@inqpec.eu - +39 3384886142

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Unità abitativa al piano rialzato	202,04		160,82
Unità abitativa piano seminterrato	202,04		173,17
Totale:	404,04		263,90

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione degli immobili pignorati, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** degli stessi, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di media intensità delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo agricola e a conduzione del fondo.

Sono stati esclusi dall'analisi quelle transazioni riguardanti i centri abitati (dove l'intensità e il numero delle compravendite è maggiore), caratterizzate da unità immobiliari in condominio, su più piani, prive di pertinenze esterne (cortili all'aperto e terreni agricoli) e inserite in un contesto urbanistico differente (non fosse altro per la presenza dei servizi primari, secondari e delle attività commerciali). Il target di immobile preso in considerazione e oggetto di indagine è quello caratterizzato da una posizione decentrata rispetto al centro cittadino, quindi privo di servizi di quartiere, composto da un piano fuori terra, del tipo unifamiliare (villetta isolata) con relative pertinenze interne (locali deposito) esterne e aree ad uso esclusivo come cortili e terreni agricoli / giardini.

Pertanto, in base alle caratteristiche del Subject si sono individuate come caratteristiche principali la posizione decentrata rispetto al centro cittadino, la presenza di locali posti nel seminterrato ad uso esclusivo, lastrico solare accessibile per mezzo di scala dedicata.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Per la determinazione del 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.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

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 3.

9.2 Sviluppo valutazione

Alla luce del sopralluogo in sito e della descrizione del bene soprariportata, deve ritenersi che la commercialità del cespite immobiliare è buona, considerato che è in sufficiente stato di conservazione.

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. Si sono svolte indagini presso operatori nel settore dell'edilizia della zona, agenzie immobiliari e presso studi tecnici professionali, si sono consultate alcune riviste specializzate e le Quotazioni riportate dall' "OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" pubblicate dall'Agenzia del Territorio 2° semestre anno 2022. (si veda l'Allegato n.6c: LOTTO 3- Quotazioni OMI, Ostuni- zona E1.2, destinazione agricole e di riserva, Anno 2022, Semestre 2°).

Tanto premesso, la scrivente ritiene di applicare un valore venale unitario pari ad €/mq 400,00 per la costruzione al rustico posta al piano rialzato ed €/mq 900,00 per l'unità immobiliare al piano seminterrato ; pertanto, **il più probabile valore di stima** dell'intero compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 3 risulterà quindi pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie Abitazione P.T:	€/mq 400,00 x mq 160,82 =	€ 64.328,00
Valore superficie Unità Immobiliare S1	€/mq 900,00 x mq 173,17 =	<u>€ 155.853,00</u>
		€ 200.181,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 200.181,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto)	€ 100.090,50

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;

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

- 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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<i>ID</i>	<i>descrizione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>cons. accessori</i>	<i>valore intero</i>	<i>valore diritto</i>
<i>A</i>	<i>Abitazione P.T-</i>	<i>160,82</i>	<i>0,00</i>	<i>64.328,00</i>	<i>32.164,00</i>
<i>B</i>	<i>Locale S1</i>	<i>173,17</i>	<i>0,00</i>	<i>155.853,00</i>	<i>77.926,50</i>
				200.181,00 €	100.090,50 €

A detrarre:

- Spese di regolamentazione delle difformità (vedi cap. 7.1) **11.000,00 €**
- Spese per cambio di destinazione d'uso urbanistico **2.000,00 €**
- Spese per cambio di destinazione d'uso catastale **500,00 €**

Valore di Mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto **86.590,50 €**

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria occorre applicare una 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.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 3

- A. ABITAZIONE AL PIANO TERRA ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA SN NEL COMUNE DI OSTUNI (BR), CENSITA NEL NCEU AL FOGLIO 151, P.LLA 532 SUB 4, CAT. A/4, CLASSE 7, CONS. 4,5 VANI, SUPERFICIE TOTALE 85 MQ, SUPERFICIE TOTALE ESCLUSE LE AREE SCOPERTE 81 MQ, RENDITA € 290,51**
- B. LOCALE DEPOSITO PIANO S1 ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA NEL COMUNE DI OSTUNI(BR), CENSITO NEL NCEU AL FOGLIO 151, P.LLA 532 SUB 5, CAT.**

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

C/2, CLASSE 4, CONSISTENZA 162 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 196 MQ, RENDITA € 343,03.

Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{vendita giudiziale della quota}} = € 86.590,50 \times 0,85 = € 73.601,93$$

che si ritiene di poter arrotondare a:

$$V = € 73.600,00$$

(euro settantatremilaseicento)

LOTTO 4

SERRA

CON ANNESSA CELLA FRIGORIFERA E SERVIZI

IN OSTUNI ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA SN CENSITA NEL N.C.E.U. AL FG.
151 PART. 632

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione Sintetica

Serra in ferro-vetro con annessa Cella frigorifera e Servizi in Ostuni contrada Monteconvergola s.n. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà di [REDACTED]

Detto corpo di fabbrica identifica una serra ad uso agricolo per la coltivazione di piante; risulta avere in pianta le dimensioni di m 24,15 x 26,30 costituita da sei campate in struttura metallica con

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carozzo.mariarita@libero.it – carozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

copertura in vetro e con impianto di riscaldamento interno. A servizio di tale serra ci sono un vano cella frigorifera e un corpo servizi (ufficio, wc distinto per sesso con antibagno, magazzino).

Il tutto per **superficie utile di 762,21 mq e superficie commerciale pari a 736,40 mq** ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superficie accessorie alla superficie principale dell'alloggio. *(si vedano l'Allegato n.1d: LOTTO 4 - Elaborati grafici e l'Allegato n.2d: LOTTO4 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).*

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 151, particella 632, sub 1 del catasto fabbricati**, categoria D/10, rendita € 2.222,50, indirizzo catastale Contrada Monteconvergola, Piano Terra intestato a:

➤ [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2

dati derivati da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2007 Pratica n.BR 0121083- COSTITUZIONE (n. 905.1/2006) del 27/04/2006 Pratica n. BR0044746 in atti dal 27/04/2006. *(si veda l'Allegato n.3d: LOTTO 4 - Atti catastali).*



1.3 Coerenze

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carozzo.mariarita@libero.it – carozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Gli immobili confinano sui quattro lati con particella 633 del Catasto Terreni.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4 sono in possesso e nella piena disponibilità dell' esecutato, in qualità di comproprietario del medesimo immobile.

Il giorno 04/04/2023 alle ore 12,00 la scrivente e il Rag. Danilo ANTONAZZO (Custode nominato dal G.E.), previa comunicazione alla parte esecutata, si sono portati sul luogo oggetto di pignoramento alla presenza del Sig. [REDACTED] e sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per il bene pignorato, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali; la scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava, alle ore 14,00, chiuse per tale immobile, le operazioni peritali.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame del certificato ipotecario agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

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: Nessuno.*
- 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. *Trascrizione:*

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 10.08.2022 al n.16413 reg. generale ed al n.13303 reg. particolare**, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Brindisi del 26.07.2022, repertorio n.693/2022 a favore di [REDACTED]

Detto pignoramento è trascritto per l'importo di € 310.000,00 oltre interessi e spese occorse e occorrente.

Spese di cancellazione del pignoramento inerente gli immobili oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria. (si veda l'Allegato n.4d: LOTTO 4 – Ispezioni Ipotecarie)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene di cui al presente LOTTO 4 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggetto a spese di tal genere.

5. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

- [REDACTED] per la quota di 1/2 in virtù di VENDITA del 29/05/2000 Rogante Notaio [REDACTED] con sede in OSTUNI (BR) Rep. N.51649 Registrato in Ostuni al N.1149 di rep. In data 15/06/2000 e Voltura n. 58644.1/2000 in atti dal 01/08/2000.
- [REDACTED] per la quota di 1/2 in virtù di VENDITA del 29/05/2000 Rogante Notaio [REDACTED] con sede in OSTUNI (BR) Rep. N.51649 Registrato in Ostuni al N.1149 di rep. In data 15/06/2000 e Voltura n. 58644.1/2000 in atti dal 01/08/2000.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche Edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni nei giorni 14.03.2023, 20.03.2023 e 22.03.2023, previa istanza online del 08/03/2023 al **Settore Urbanistica - SUET - Edilizia Privata**, con riferimento all'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 4 è emersa la seguente pratica edilizia:

- *“Dichiarazione d’interesse al Condo Edilizio ai sensi della L.R. n.28 del 23/12/2003”* a firma dell’interessata [REDACTED] in data 28/01/2004 protocollo N.5867 del 04/03/2004;
 - *“Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi fabbricato in Ostuni contrada Monteconfergola s.n”* a firma dell’interessata [REDACTED] in data 18/11/2004;
 - *“Rilievo della serra sita in Ostuni contrada Monteconfergola di cui alla domanda di condono edilizio L.326/2003”* di proprietà [REDACTED] a firma del Geom. [REDACTED] in data 12/05/2006;
 - *“Documentazione integrativa Pratica Condo Edilizio ex Legge 32672003 intestata a [REDACTED]”* a firma del geom. [REDACTED] in data 12/05/2006. (si veda l’Allegato n.5d: LOTTO 4- Documentazione amministrativa estratta dall’UTC di Ostuni).
- Agli atti del medesimo ufficio tecnico comunale non si è riscontrato alcuna Concessione in Sanatoria né Certificato di Agibilità inerente il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 4.**

6.2. Situazione Urbanistica

- **P.R.G.** - piano regolatore generale l’immobile ricade in **Zona agricola E1.2 agricola e di riserva di valle.**

Con riferimento a detta zona, la **NTA del PRG all’Art.13 bis** riporta quanto segue:

Art.13 bis – Zona E1.2 agricola e di riserva di valle

Sono tutte le aree agricole caratterizzate da valore paesaggistico distinguibile e/o relativo (ATE “C” e/o ATE “D”) ed ubicate a valle della direttrice costituita ad Est dalla Strada Provinciale Ostuni-Carovigno ed ad Ovest dalla Strada Provinciale Ostuni-Cisternino. In esse sono permesse costruzioni a servizio dell’agricoltura a titolo gratuito con un Lotto minimo di intervento di 10.000 mq ed un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenza agricola per la conduzione del fondo, l’altezza massima è 4,00 ml, una distanza dai confini e da strada di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l’altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall’art.26 del Titolo I del P.R.G.

Consulente Tecnico d’Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Per gli interventi di edificazione di nuova costruzione destinate ad attività produttive, correlate alla conduzione del fondo, allo stoccaggio e alla lavorazione dei prodotti agricoli, l'altezza massima è di 8,00 ml, salvo maggiore altezza rinveniente da particolari esigenze di lavorazione, la distanza dai confini e da strada è di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall'art. 26 Titolo I delle N.T.A. del P.R.G.

Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, ex art.51 comma g della legge Regionale 56/80 e successive modifiche ed integrazioni, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese dell'interessato, a condizione che l'insediamento avvenga sull'area di proprietà di maggiore dimensione e che abbia superficie minima non inferiore ad 1 Ha salvo che l'impianto riguardi abitazioni o aziende già esistenti.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Per la realizzazione abusiva dell'immobile risultano presentate al Comune di Ostuni in data 30/01/2004 l'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L.326/2003 con protocollo generale 0005867 e pratica U.T.C. n.781.

A tutt'oggi, però, la pratica non risulta ancora evasa.

7.1. Conformità Edilizia

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dalla scrivente CTU si è accertato che le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 4 risultano conformi agli elaborati grafici di cui all'ultimo Progetto di Condono presente agli atti dall'UTC di Ostuni.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati nella zona agricola e di riserva di valle E1.2 di Ostuni lungo la Strada Provinciale Ostuni-Carovigno a circa 4,5 Km dal centro di Ostuni. La tipologia edilizia prevalente della zona vede costruzioni a servizio dell'agricoltura.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Collegamenti:

superstrada distante 8 Km (SS379)

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

aeroporto distante 40 Km circa (Brindisi)

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia 4,8 Km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- servizi

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata degli immobili

Il compendio immobiliare cui appartiene il presente LOTTO 4 è situato in zona agricola e di riserva di valle del Comune di Ostuni sulla direttrice della Strada provinciale Ostuni-Carovigno. La descrizione degli ambienti e delle caratteristiche costruttive dell'intero compendio sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 04/04/2023, dalla documentazione catastale e dalla planimetria fornita. Il fabbricato si sviluppa su un unico livello, l'accesso avviene per mezzo di strada pubblica in contrada Monteconvergola da cancello in ferro verniciato carrabile del tipo elettrico.

La Serra di che trattasi, avente altezza utile interna pari a 3,00 m, è costituita da sei campate in struttura metallica a doppia falda con copertura in vetro e viene utilizzata per la coltivazione di piante. La superficie utile è pari a 625 mq; a servizio della serra c'è la **Cella Frigorifera** di superficie pari a 37,74 mq, realizzata con solaio in latero-cemento di altezza pari a 2,60 m; la veranda ha una superficie di 51,62 mq e viene utilizzata come deposito esposizione delle piante in vendita. Il locale servizi posto dalla parte opposta rispetto alla cella è costituito da n.2 spogliatoi, n.2 W.C. e un antibagno; ha una superficie utile pari a 37,70 mq, un'altezza media di 3,05 m e copertura in legno lamellare. Le finiture interne sono le seguenti: le pareti interne dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche; la pavimentazione è in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in legno e i paramenti murari all'esterno sono rivestiti con intonaco civile bucciato.

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico, sottotraccia con interruttori e prese;
- Impianto idrico alimentato da pozzo artesiano uso domestico regolarmente autorizzato;
- Impianto di videosorveglianza;
- Impianto di riscaldamento alimentato da gasolio;
- Impianto smaltimento reflui per mezzo di vasca IMHOFF esterna, (si vedano l'Allegato n.1d: **LOTTO 4 - Elaborati grafici** e l'Allegato n.2d: **LOTTO 4 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi**).

8.3 Consistenza

Per la determinazione della consistenza del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 3 sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Serra	635,15	100%	635,15
Cella Frigorifera	37,74	100%	37,74
Veranda	51,62	50%	25,81
Locali servizi	37,70	100%	37,70
Totale:	762,21		736,40

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione degli immobili pignorati, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** degli stessi, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Per quanto riguarda la serra poiché è una tipologia di beni dei quali non esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene corretto stimare la stessa adottando il metodo di stima rivolto alla ricerca del “valore di ricostruzione” che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole.

9.2 Sviluppo valutazione

Alla luce del sopralluogo in sito e della descrizione del bene soprariportata, deve ritenersi che la commercialità del cespite immobiliare è buona, considerato che è in discreto stato di conservazione.

Si sono svolte indagini presso operatori nel settore dell'edilizia della zona, agenzie immobiliari e presso studi tecnici professionali, si sono consultate alcune riviste specializzate e le Quotazioni riportate dall' "OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" pubblicate dall'Agenzia del Territorio 2° semestre anno 2022. (si veda l'Allegato n.6d: **LOTTO 4 - Quotazioni OMI, Ostuni-zona EI.2, destinazione agricole e di riserva, Anno 2022, Semestre 2°**).

Dall'analisi delle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a:

- € 100,00 al mq di superficie commerciale per la serra, cella frigorifera e veranda;
- € 850,00 al mq di superficie commerciale per i servizi annessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

V Superficie principale : €/mq 100,00	x	mq 698,70 = € 69.870,00
V Superficie secondaria : €/mq 850,00	x	mq 37,70 = € 32.045,00
		€101.915,00

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.915,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 50.957,50

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Serra-cella frigorifera	698,70	0,00	69.870,00	34.935,00
	Servizi	37,70	0,00	32.045,00	16.022,50
				101.915,00 €	50.957,50 €

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria occorre applicare una 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.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 4</p> <p>SERRA – CELLA FRIGORIFERA – SERVIZI</p> <p>ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA NEL COMUNE DI OSTUNI(BR), CENSITA NEL NCEU AL FOGLIO 151, P.LLA 632 SUB 1, CAT. D/10, RENDITA € 2.222,50.</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria risulterà quindi pari a:</p> <p>$V_{vendita\ giudiziaria\ della\ quota} = € 50.957,50 \times 0,85 = € 43.313,88$</p>

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Maria Rita CARROZZO

via Pace n°43 – 72027 San Pietro Vernotico (BR)

carrozzo.mariarita@libero.it – carrozzo.maria@ingpec.eu - +39 3384886142

che si ritiene di poter arrotondare a:
V= € 43.300,00
(euro quarantatremilatrecento/00)

RIEPILOGO VALORE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

	Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	Valore di vendita giudiziaria
Lotto 1	€ 168.292,00	€ 143.000,00
Lotto 2	€ 156.000,00	€ 132.600,00
Lotto 3	€ 86.590,50	€ 73.600,00
Lotto 4	€ 50.957,50	€ 43.300,00
Totale	€ 461.840,00	€ 392.500,00

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.
Brindisi, 05/06/2023

Il tecnico incaricato
Ing. Maria Rita CARROZZO