

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.83 RG Es. 2024

BCC NPLS 2021 SRL

c/

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco GILIBERTI

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giovanni CELLIE

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI BRINDISI N.716
ALBO DEI CTU TRIBUNALE DI BRINDISI N.185
Studio: Via T.so Campanella, 34 - 72017 OSTUNI (BR)
Tel/fax 0831 301758 - cell +39 339 457 8109
gcellie@yahoo.it - cellie.giovanni@ingpec.eu

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale fanno parte gli allegati dal n.1 al n.7.

SOMMARIO

SOMMARIO	2
PREMESSA.....	3
LOTTO 1 - ABITAZIONE	3
SITA IN ORIA ALLA VIA FRANCESCO MILIZIA N.150, PIANO TERRA	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
1.1 Descrizione sintetica	3
1.2 Identificazione catastale.....	4
1.3 Coerenze	4
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:	4
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	4
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	5
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
5.1. Attuale proprietario	6
5.2. Precedenti proprietari	7
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	7
6.1. Pratiche edilizie.....	7
6.2. Situazione urbanistica:.....	7
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	8
7.1. Conformità edilizia	8
7.2. Conformità catastale.....	9
7.3. Conformità urbanistica:.....	9
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto:	9
8. DESCRIZIONE ANALITICA:	9
8.1 Descrizione della zona:	9
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....	10
8.3 Consistenza.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	12
9.1 Metodologia estimativa	12
9.2 Sviluppo valutazione.....	14
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	17

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco GILIBERTI con decreto in data 16/07/2024, depositato in pari data, ha nominato CTU nella procedura esecutiva sopra indicata lo scrivente ing. Giovanni CELLIE, il quale in data 12/08/2024 ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito con modalità telematica.

Dall'esame dell'atto di pignoramento è emerso che il creditore procedente ha sottoposto ad espropriazione forzata, in danno della

in qualità di proprietaria per l'intero, il seguente bene:

"abitazione al p.t. composta da due vani ed accessori. In NCEU al fg. 82, p.lla 1226 sub 2, p.t., cat. A/4, cl.2, vani 2,5, rendita € 76,18."

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per effettuare il sopralluogo tecnico presso il bene immobile pignorato, lo scrivente CTU si è avvalso della collaborazione di un coadiutore e dell'uso del mezzo proprio.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente all'immobile pignorato, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato sullo stesso immobile i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale e catastale presso l'Agenzia del Territorio, di cui si espongono di seguito i risultati.

LOTTO 1 - ABITAZIONE

SITA IN ORIA ALLA VIA FRANCESCO MILIZIA N.150, PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'**abitazione** sita in Oria (BR) al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, con ingresso indipendente dalla Via Francesco Milizia n.150, avente superficie lorda pari a 78,80 mq e superficie utile di 54,52 mq, oltre ad un vano deposito-ripostiglio al piano ammezzato avente superficie lorda pari a 20,82 mq e superficie utile di 14,07 mq; il tutto per una superficie commerciale dell'immobile pari a **89,21 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'alloggio ex DPR 138/98 (*si vedano [l'Allegato n.1: Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 82, particella 1226, sub.2, del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 74,00 mq, totale escluse aree scoperte 74,00 mq, rendita € 76,18, indirizzo catastale: Via Milizia Francesco n.135 (attuale n.150), piano T, derivante da Variazione toponomastica del 05/10/2016 Pratica n.BR0075005 in atti dal 05/10/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.18480.1/2016), intestata a _____, proprietà 1/1 (*si veda l'[Allegato n.3: Atti catastali](#)*).

1.3 Coerenze

L'immobile confina ad ovest con Via Francesco Milizia da cui avviene l'accesso, a nord con Via Camillo Monaco, ad est con Vico Cormons e sud con p.lla 1225, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità abitativa di cui al presente LOTTO 1 al momento del sopralluogo, espletato in data 27/09/2024 congiuntamente al custode nominato dott.ssa Gabriella ROLLI, risultava in possesso e nella piena disponibilità del sig. _____,

in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della _____,

_____ . L'immobile a tale data per come dichiarato dal suddetto sig. _____, risultava occupato quale propria dimora unitamente al proprio nucleo familiare (*si veda l'[Allegato n.4: Verbale di sopralluogo](#)*).

Allo stato attuale l'immobile risulta in possesso del suddetto custode giudiziario a seguito di provvedimento di liberazione per detenzione senza titolo emesso dal GE in data 18/10/2024.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame del certificato notarile agli atti della presente procedura esecutiva è emerso quanto segue:

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Nessuno.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altri pesi o 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 attiva** iscritta a Brindisi in data 09/02/2010 ai nn.2360/455, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Francesco DI GREGORIO del 04/02/2010, repertorio N.48135/16108, a favore di "CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ERCHIE SOC. COOP. A R.L.", con sede in Erchie (BR), cf 00082900747, contro

Importo ipoteca: € 240.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00;

durata: 20 anni.

Inoltre, la presente ipoteca grava anche sulla unità immobiliare in Oria (BR), censita in catasto fabbricati al foglio 82, p.lla 1222, sub 7 graffata al foglio 82, p.lla 1225, sub 6.

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi del 27/07/2015,

"CREDITO COOPERATIVO CASSA
RURALE ED ARTIGIANA DI ERCHIE SOC. COOP. A R.L.", con sede in Erchie
(BR), cf 00082900747, contro

nonché contro

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi del 23/05/2024,

contro

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare costituente il presente LOTTO 1 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettata a spese di tal genere, ad esclusione di quanto attiene alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC, trattandosi di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra ed il primo piano appartiene ad altrui proprietà.

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

Inoltre saranno a carico dell'acquirente gli oneri occorrenti per le necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali dell'unità immobiliare che, come meglio precisato in risposta al successivo paragrafo 7 – Giudizi Conformità, ammontano a circa € 7.500,00 (omnicomprensivi dei relativi oneri fiscali). Detto importo sarà pertanto decurtato dalla valutazione di stima del presente LOTTO 1.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1. Attuale proprietario

- , piena proprietaria dell'immobile oggetto di perizia in virtù di atto di compravendita per notaio Benedetto PETRACHI stipulato in data

04/05/2007, repertorio n.68867, raccolta n.17030, trascritto a Brindisi con nota in data 05/05/2007 al n.9953 reg. generale ed al n.6360 reg. particolare, contro i sigg.ri

ciascuno per la quota indivisa pari ad 1/3 di proprietà
(si veda [l'Allegato n.5: Atto di provenienza](#)).

5.2. Precedenti proprietari

- , per la quota indivisa pari ad 1/3 di proprietà in virtù di atto di donazione accettata del 22/12/1994, rep. n.1860/617 di notar Vincenzo IANARO, trascritto in data 11/01/1995 ai nn.412/340, contro

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. Pratiche edilizie

In data 13/12/2024 lo scrivente ha inviato a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Oria apposita istanza per l'accesso agli atti amministrativi inerenti l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, acquisita al protocollo n.23237. All'esito della suddetta indagine non è emersa agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale la presenza di alcuna pratica edilizia inerente l'unità abitativa di che trattasi. Al riguardo si precisa che l'immobile risale certamente ad epoca anteriore al 17/08/1942¹, considerato che la planimetria catastale d'impianto, a tutt'oggi in atti, è datata 30/12/1939.

Trattasi infatti di un'unità immobiliare del centro storico del Comune di Oria, interamente realizzata con tecnologia costruttiva in muratura, tipica delle costruzioni di epoca remota (presumibilmente ottocentesca), sia per quanto attiene la struttura in elevazione che le coperture di tipo voltato.

6.2. Situazione urbanistica:

- **PdF – Programma di Fabbricazione** vigente in Oria (BR), l'immobile ricade in "Zona A – Centro storico" (si veda [l'Allegato n.6: Stralcio delle NTA del PdF vigente in Oria, inerente la Zona omogenea A – centro storico](#)).

¹ Data di entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150 del 1942, in virtù della quale (rif. Art. 31) l'edificazione nei centri urbani veniva assoggettata al rilascio di apposita licenza edilizia.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo tecnico (rif. Tav.3 in allegato 1), con la planimetria catastale (rif. pag. 2 in allegato 3) in atti dal 30/12/1939 (unico riferimento planimetrico rinvenuto ad oggi ed attestante lo stato legittimo dell'immobile), sono emerse alcune lievi difformità consistenti nella modifica di prospetto, inerente la trasformazione in finestra di un originario vano porta su Via Camillo Monaco, oltre alla diversa distribuzione e destinazione di alcuni ambienti interni. Nello specifico uno dei due vani letto originari dell'abitazione è stato adibito a locale igienico con chiusura del vano porta di accesso a detto vano dal soggiorno ed apertura di nuovo vano porta dalla camera da letto attigua. Infine, si rileva la presenza di un vano deposito al piano ammezzato, sicuramente preesistente sin dall'originaria edificazione del fabbricato, del quale risulta solo rappresentata la scala di collegamento verticale nella planimetria catastale. Il tutto come meglio rappresentato nelle piante di rilievo dello stato attuale dei luoghi (*si vedano [l'Allegato n.1: Elaborati grafici – rif. Tav. 3](#) e [l'Allegato n.3: Atti catastali – rif. planimetria](#)*).

Come già detto in risposta al precedente paragrafo 6.1, all'esito dell'indagine espletata presso l'UTC di Oria non si è riscontrata alcuna pratica edilizia inerente l'immobile di che trattasi atta a legittimare lo stato dei luoghi.

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

In particolare le difformità di cui innanzi risultano regolarizzabili per accertamento di conformità in sanatoria ex art.36-bis, comma 1 del DPR 380/2001 e ssmii, salvo diversa indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I costi di regolarizzazione delle suddette difformità edilizie e catastali a parere dello scrivente possono essere congruentemente stimati per un importo pari a circa € 7.500,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), da porre a carico dell'acquirente e che pertanto sarà opportunamente detratto dalla successiva valutazione di stima dello stesso immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate;
- Aggiornamento degli atti catastali;

- Istruzione della segnalazione certificata di agibilità, previa attestazione di conformità di tutte le componenti impiantistiche oltre che delle prestazioni energetiche dello stesso immobile (elaborazione APE);
- c) Sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii..

Criticità: **bassa**.

7.2. Conformità catastale

La planimetria catastale attualmente agli atti del catasto fabbricati presenta le medesime difformità indicate in risposta al precedente paragrafo.

L'immobile risulta sostanzialmente **conforme**.

Al riguardo per adeguare la planimetria catastale alla fedele rispondenza dello stato dei luoghi, occorre procedere mediante propedeutica regolarizzazione amministrativa (come detto al precedente 7.1.).

Costi di regolarizzazione: l'onere è stato compreso negli importi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare.

Criticità: **bassa**.

7.3. Conformità urbanistica:

Nessuna difformità.

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA:

8.1 Descrizione della zona:

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nell'ambito urbano del Comune di Oria (BR). Detto comune, avente popolazione residente di circa 15.401 abitanti, è ubicato nell'entroterra del territorio provinciale di Brindisi, in territorio collinare del Salento settentrionale al confine con la Murgia. In particolare esso confina con i Comuni di Francavilla, Latiano, Torre Santa Susanna ed Erchie, appartenenti anch'essi al territorio provinciale di Brindisi, oltre che con il Comune di Manduria, appartenente al territorio provinciale di Taranto.

In particolare l'unità abitativa oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra, ubicato nel nucleo antico di Oria

(BR), con accesso indipendente dalla Via Francesco Milizia n.150 (*si veda l'Allegato n.1: Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 - 2*).

Collegamenti:

- aeroporto distante 41,00 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello extraurbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 69,10 Km circa (Taranto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 700,00 m circa (periferia nord della città), trattasi della Rete Ferroviaria Italiana.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto di Brindisi distante 33,40 km circa, e porto di Taranto distante 41,00 km circa.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 4,50 Km circa (SS7 TA-BR)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

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

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità abitativa di che trattasi è ubicata al piano terra di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra posto in testata dell'isolato urbano tra Via Francesco Milizia, Via Camillo Monaco e Vico Cormons. L'immobile trova accesso autonomo ed indipendente dal civico 150 della pubblica Via Francesco Milizia, attraverso il superamento di due gradini esterni in muratura.

L'abitazione, interamente al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 78,80 mq e superficie utile di 54,52 mq, oltre ad un vano deposito al piano ammezzato, accessibile direttamente dall'interno della

medesima abitazione, avente superficie lorda di 20,82 mq e superficie utile di 14,07 mq (*si vedano l'Allegato n.1: Elaborati grafici – rif. Tav. 3 e l'Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

L'alloggio si compone di due vani principali ed accessori. In particolare il primo vano destinato a zona giorno presenta superficie utile pari a 32,98 mq con copertura di tipo voltato "a botte con lunette" avente altezza in chiave pari a 5,00 m ed altezza al piano d'imposta pari a 2,50 m. Da detto ambiente si accede ad un vano letto della superficie utile di 11,52 mq con annesso locale igienico della superficie utile di 8,82 mq, entrambi con copertura di tipo voltato "a botte" aventi altezza in chiave di 2,94 m ed altezza al piano d'imposta pari a 2,20 m.

Infine, dal suddetto locale igienico, a mezzo di una scala in muratura, si accede al vano ammezzato ad uso deposito-ripostiglio, avente superficie utile di 14,07 m, anch'esso con copertura di tipo voltato a "botte", avente altezza in chiave di 1,65 m ed altezza al piano d'imposta pari a 0,00 m.

Le finiture interne ai vani principali dell'abitazione sono costituite da pavimentazione in assito di legno dello spessore di circa 3,00 cm sovrapposto all'originaria pavimentazione realizzata con marmette di graniglia, mentre i paramenti murari e le superfici d'intradosso delle coperture voltate sono del tipo a faccia vista. I soli locale igienico e vano deposito-ripostiglio sono pavimentati a mezzo di piastrelle in grés di colore grigio. Il locale igienico è dotato degli elementi sanitari quali un lavabo, un vaso con cassetta di scarico incassata, un bidet ed una vasca del tipo ad idromassaggio, tutti in vetrochina di colore bianco, oltre ad un box doccia del tipo a pavimento. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio.

L'unica porta interna all'abitazione è quella di accesso al locale igienico ed è del tipo ad un'anta scorrevole in legno con binario superiore montato esternamente sul paramento murario dal lato del vano letto. Le finestre e la porta di accesso principale all'unità abitativa sono dotate di serramento con telaio in legno, tinteggiato di colore bianco con scuri avente funzione di oscuramento e pannelli in vetro semplice. La finestra dell'ambiente principale destinato a zona giorno è dotata di grata esterna in ferro antintrusione.

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

- impianto elettrico e televisivo con cavi in parte fuori traccia del tipo intrecciato tradizionale ed in parte sottotraccia, gli interruttori e prese sono con placchette in materiale plastico di colore nero;
- impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;

- impianto di climatizzazione caldo – freddo con macchina moto condensante ubicato sulla facciata principale prospiciente Via Francesco Milizia;
- scaldacqua elettrico per gli usi sanitari;
- bombola a gas propano per la cucina.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale. Allo scopo nell'ambiente principale è presente un ampio camino a legna in muratura.

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

8.3 Consistenza

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Unità abitativa al piano terra	78,80	100%	78,80
Vano deposito al piano ammezzato	20,82	50%	10,41
Totale:	99,62		89,21

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

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

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

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

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si

ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

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

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

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del

più probabile valore venale dell'immobile.

9.2 Sviluppo valutazione

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

- **Ubicazione:** l'immobile è posto al piano terra di un fabbricato sito nel nucleo storico antico del Comune di Oria, ovvero in zona centrale, con accesso indipendente dalla Via Francesco Milizia n.150;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zona A – Centro storico", ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Oria;
- **Vetustà:** l'unità abitativa di che trattasi è di antica edificazione, certamente risalente ad epoca antecedente al 1942;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** paramenti murari ed intradosso volte privi di intonaco con gli elementi lapidei a faccia vista in buono stato di conservazione, la pavimentazione è di tipo in legno sovrapposta alla preesistente in marmette di graniglia;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico, televisivo, idrico fognante, di climatizzazione. Non è presente l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale;
- **Allacci ai pubblici servizi:** l'immobile risulta allacciato all'impianto idrico, fognante ed elettrico;
- **Barriere architettoniche:** parzialmente presenti in quanto, pur trattandosi di un'abitazione al piano terra, ai fini dell'accesso dalla viabilità pubblica occorre superare due gradini in muratura. Pertanto ai fini della normativa di settore l'immobile non è accessibile autonomamente ai portatori di disabilità con carrozzina.

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

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima

comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

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

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

Preliminarmente lo scrivente, ai fini della valutazione di stima dell'immobile oggetto di perizia, ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

A tal riguardo è emerso che nella zona urbana di che trattasi, risulta censita la sola tipologia edilizia prevalente di ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, per le quali per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo risulta pari ad € 630,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 880,00 per metro quadrato di superficie lorda (*si veda [l'Allegato n.7 Quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Oria, Zona centrale, Destinazione: Residenziale, Anno 2024, Semestre 1](#)*).

Considerando non attinenti, nel caso di specie, le risultanze dei predetti dati economici desunti dall'OMI, lo scrivente ha orientato la propria indagine attraverso interviste svolte ai vari operatori immobiliari dei luoghi. Da tale indagine è emerso che il valore ordinario unitario di mercato più rispondente alla specifica tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, sia per stato di conservazione ed utilizzo, oscilla tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.100,00, ovvero per un **valore ordinario unitario medio pari ad €/mq 1.050,00**.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di stima che risultano equivalenti agli immobili oggetto di indagine, lo scrivente ritiene di poter congruamente adottare il suddetto valore ordinario unitario di mercato quale valore venale unitario ai fini della stima.

Tanto premesso **il più probabile valore di stima** dell'immobile di cui al presente LOTTO 1, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi

determinato, pari ad €/mq 1.050,00, e la superficie totale commerciale di 89,21 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = \text{€/mq}1.050,00 \times 89,21 = \text{€}93.670,50$$

Premesso quanto innanzi, per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento² forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Infine, occorre decurtare dalla valutazione di stima l'importo presuntivo pari ad € 7.500,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione edilizia e catastale, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

Ne consegue che il **valore di vendita giudiziaria dell'immobile di cui al presente LOTTO 1** risulterà pari a:

PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON ANNESSO VANO DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO SITA NEL CENTRO STORICO DI ORIA (BR) CON ACCESSO AUTONOMO DALLA VIA FRANCESCO MILIZIA N.150, CENSITA IN NCEU AL FOGLIO 82, P.LLA 1226, SUB 2, CAT. A/4, CLASSE 2, CONS. 2,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 74 mq, RENDITA € 76,18.
$V = (\text{€}93.670,50 \times 0,85) - \text{€}7.500,00 = \text{€}72.119,92$
Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 72.000,00 (euro settantaduemila/00)

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

Brindisi, 20/01/2025

In fede

Ing. Giovanni CELLIE

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

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.1: Elaborati grafici;

Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

Allegato n.3: Atti catastali;

Allegato n.4: Verbale di sopralluogo in data 27/09/2024;

Allegato n.5: Atto di provenienza;

Allegato n.6: Stralcio delle NTA del Pdf vigente in Oria, inerente la Zona omogenea A – centro storico

Allegato n.7: Quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Oria, Zona centrale, Destinazione: Residenziale, Anno 2024, Semestre 1.