



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI

CUSTODE:

Avv. Anna DE NITTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

CF:BRNGPP88C31G187X

con studio in OSTUNI (BR) Viale Petrolla 12 (fraz. Villanova)

telefono: 3349518564

email: brandi.giuseppe31@gmail.com

PEC: giuseppe.brandiferreri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE al **PIANO TERRA**, con soprastante **LOCALE TECNICO** al **PIANO 2°** (*lastrico solare comune*) di un edificio plurifamiliare, sita nella periferia di **Latiano (BR)**, con accesso indipendente da **viale Martin Luter King n.11**, ed accesso secondario da vano scala in comune su **via Armando Diaz n.211**, nonché l'adiacente **GARAGE** pertinenziale su via Diaz n.213, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, ed in carico al debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale dell'unità abitativa:

CATASTO FABBRICATI - Foglio **36** particella **625** sub **3**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 267,27**,

indirizzo catastale: **VIA DIAZ N.211**;

piano: **TERRA-SECONDO**.

Identificazione catastale del locale garage:

CATASTO FABBRICATI - Foglio **36** particella **625** sub **4**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **11 m²**, rendita catastale **€ 23,29**,

indirizzo catastale: **VIA DIAZ N.213**;

piano: **TERRA**.

intestatario: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** (1) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Titolarità in atti derivante da: **COMPRAVENDITA IMMOBILIARE** (con agevolazione prima casa) del **29/09/2022**, Repertorio n.**4634**, Raccolta n.**4153**, a rogito del **Notaio CARRINO Alessandro** con sede in Latiano (BR). Titolo derivativo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il **30/09/2022**, Registro Generale n.**18868** e Registro Particolare n.**15307**.

CONFINI E COERENZE

Dalle risultanze catastali il "**LOTTO 1**" confina a:

- **NORD**, con viale Martin Luter King;
- **EST**, con via Maresciallo Armando Diaz;
- **SUD**, con la p.lla **925**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , o suoi aventi causa;
- **OVEST**, con l'abitazione di proprietà *** DATO OSCURATO *** , e l'adiacente garage di proprietà *** DATO OSCURATO *** , o loro aventi causa (p.lla **963**).

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLE ODIERNE UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE CON L'IDENTIFICATIVO NUMERICO 625, SUBALTERNI 3 E 4, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **1** - **PIANO TERRA**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**, Rendita catastale Lire 720, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del **30/11/1971** protocollo n.87 (**DENUNCIA DI N.C. antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987**);

2 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **1** - **PIANO TERRA**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**, rendita catastale: Euro 253,06 Rendita catastale: Lire 490.000, dati derivanti da: **Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 (VARIAZIONE D'UFFICIO)**;

3 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **1** - **PIANO TERRA**, Totale: **118m²**. Totale escluse aree scoperte: **117 m²**. Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/11/1971, prot. n. 87 (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

4 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **3** - **PIANO T-2°**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**, rendita catastale Euro 267,27, dati derivanti da: **VARIAZIONE del 21/06/2019** Pratica n. **BR0033691** in atti dal 24/06/2019 **AMPL.PARZ.CAM D'USO E MOD. INTERNE** (n. 6478.1/2019). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) (**VARIAZIONE DI PARTE**);

5 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **4** - **PIANO T**, Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **11m²**, rendita catastale Euro 23,29, dati derivanti da: **VARIAZIONE del 21/06/2019** Pratica n. **BR0033691** in atti dal 24/06/2019 **AMPL.PARZ.CAM D'USO E MOD. INTERNE** (n. 6478.1/2019). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) (**VARIAZIONE DI PARTE**).

NOTE: L'ABITAZIONE E L'ADIACENTE GARAGE, IDENTIFICATI DAGLI ODIERNI SUBALTERNI 3 E 4, SONO STATI GENERATI DALLA SOPPRESSIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA ALLIBRATA CON L'IDENTIFICATIVO NUMERICO 625 SUBALTERNO 1, PER "DIVISIONE" CON "CAMBIO DI DESTINAZIONE", DI UNA PORZIONE DEL SOGGIORNO DA DESTINARE A GARAGE, NONCHÉ L'AMPLIAMENTO DEL VANO TECNICO, UBICATO A PIANO 2° (L'ASTRICO SOLARE COMUNE).

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Latiano rientra nell'elenco dei comuni con territorio “**non gravato da usi civici**”, aggiornato a dicembre 2020 "usi civici - Regione Puglia" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928, n.332 e L.R. n.7/98).

Dalle indagini cartografiche espletate, il “**LOTTO 1**” ricade nella perimetrazione dei “**FIUMI, TORRENTI E ACQUE PUBBLICHE**” del vigente **P.P.T.R./p.**

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

Non sono state eseguite variazioni catastali dall'esecutato, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Anno di costruzione dell'**abitazione a piano terra** rinvenuto dalle indagini amministrative: **1965**.

Anno di realizzazione del **vano tecnico a piano 2°** rinvenuto dalle indagini amministrative: **1972**.

NOTE: IL GARAGE SEBBENE DOTATO DI UN PROPRIO IDENTIFICATIVO CATASTALE, È DA CONSIDERARSI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE, POICHÉ DESTINATO AL SERVIZIO DELL'ADIACENTE UNITÀ ABITATIVA.

A.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,93 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'unità abitativa al piano terra di via A. Diaz n.211, angolo viale Martin Luter King n.11, con garage pertinenziale, risultava assegnata come casa coniugale alla ex moglie dell'esecutato, sig.ra *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO *** , nonché ai 2 figli minorenni *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** Il matrimonio contratto nell'anno **2019 (ATTO n.2 parte I)**, è stato sciolto con "sentenza di divorzio" n.100/25 del 10/03/2025.

Il giorno **24/07/2025** (1° accesso del C.T.U. e del Custode Giudiziario Avv. DE NITTO Anna), erano presenti la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , i 2 figli minorenni, nonché il debitore esecutato.

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO *** , debitore della procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, alla data di rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento, risultava essere residente nell'abitazione a piano terra, sita in Latiano (BR) alla via A. Diaz n.211, angolo viale Martin Luter King n.11 oggetto del pignoramento. Pertanto è stato acquisito il certificato cumulativo, che individua il nucleo familiare residente nell'abitazione a piano terra di via A. Diaz n.211, angolo viale Martin Luter King n.11, oggetto di relazione peritale.

NOTE: dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo tecnico, il debitore esecutato, seppur residente nell'abitazione staggita, risulterebbe ospitato da alcuni amici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE ALL'EX CONIUGE E I 2 FIGLI MINORENNI CON **SENTENZA DI DIVORZIO N.100/2025 DEL 10/03/2025.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA attiva, del 29/09/2022, Repertorio N.4635/4154 a rogito del **Notaio CARRINO Alessandro** con sede in Latiano (BR), iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data **30/09/2022**, al Registro Generale n.**18869** e al Registro Particolare n.**2310**, a favore di *** DATO OSCURATO *** . con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO *** , a carico di *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , in qualità di “debitore”, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da “**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**”.

Importo ipoteca: **Euro 116.000,00**

Importo capitale: **Euro 58.000,00**

Durata: **30 anni**

Gravante su:

1 – **ABITAZIONE – Latiano (BR), via Diaz n.211, C.F. - FGL 36 p.lla 625 sub 3;**

2 – **GARAGE – Latiano (BR), via Diaz n.213, C.F. - FGL 36 p.lla 625 sub 4.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ex art. 555 c.p.c. del **01/04/2025**, Repertorio n.**867**, trascritto il **15/04/2025** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn.**7151/5834** Registro Generale e Particolare, a favore della società *** DATO OSCURATO *** , con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) CF: *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , in qualità di “debitore”, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da contratto di mutuo fondiario rep. n.4635/4154 del 29/09/2022, rogato dal Notaio CARRINO Alessandro con sede in Latiano, e dell’atto di precetto notificato il **06/09/2024**, della somma complessiva di **€ 61.606,67**.

Pignoramento immobiliare gravante su:

1 – **ABITAZIONE – Latiano (BR), via Diaz n.211, C.F. - FGL 36 p.lla 625 sub 3.**

2 – **GARAGE – Latiano (BR), via Diaz n.213, C.F. - FGL 36 p.lla 625 sub 4.**

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTE:

per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico della Cancelleria del Tribunale di Brindisi, la documentazione relativa al procedimento esecutivo. Esaminando la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva, contenente i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate. La suddetta certificazione redatta in data 16/04/2025 dal Notaio Francesco CASARINI con sede ad Anzola dell'Emilia, risale fino ad un atto di acquisto derivativo, trascritto da oltre vent'anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. I certificati catastali storici, acquisiti telematicamente dal C.T.U. il 09/07/2025, allegati alla perizia di stima, corrispondono alla descrizione ipo-catastale storica della certificazione notarile, poiché afferiscono alla ricostruzione dei passaggi intermedi dell'unità abitativa e del garage nel ventennio. All'interno del fascicolo telematico, è stata riscontrata la presenza del certificato di residenza dell'esecutato allegato nell'atto di pignoramento. L'esito al controllo della suddetta documentazione, è riportato nell'apposito modulo allegato alla relazione peritale (Allegato 2). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio contratto con il coniuge e la sentenza di divorzio, nonché il certificato cumulativo del nucleo familiare (Allegato 3). In ordine al primo profilo di cui al QUESITO 1, dal confronto dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi il 15/04/2025, allegato al fascicolo di parte del creditore procedente, e l'atto di compravendita trascritto a Brindisi il 30/09/2022, il diritto reale individuato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto reale indicato nel titolo derivativo, ovvero:

PROPRIETÀ PER 1/1 – IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il
*** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO ***

Titolarità in atti derivante da:

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (con agevolazione "prima casa"), del **29/09/2022**, a rogito del Notaio **CARRINO Alessandro** con sede in Latiano (BR), Repertorio n.**4634**, Raccolta n.**4153**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il **30/09/2022**, Registro Generale n.**18868**, Registro Particolare n.**15307**. Il titolo afferisce all'acquisto, da *** DATO OSCURATO *** , dell'appartamento per civile abitazione con logale garage di pertinenza, nella periferia di **Latiano (BR)** alla via **Diaz n.211 e 213**, censiti in Catasto Fabbricati al foglio **36** p.lla **625** subalterni **3 e 4**.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il
*** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO ***

Titolarità in atti derivante da:

VENDITA DI SUOLO EDIFICATORIO, del **05/05/1964**, a rogito del Notaio **PENNETTA Gaetano** con sede in Latiano (BR), Repertorio n.**29592**, registrato a Mesagne (BR) il **15/05/1964** al n.**1025**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il **27/05/1964**, Registro Generale n.**30220**, Registro Particolare n.**29019**. Il titolo afferisce all'acquisto, dai coniugi *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , del suolo edificatorio nell'abitato di Latiano, in catasto terreni alla partita 9757, foglio di mappa **36 erroneamente identificato con l'adiacente p.lla 624**.

(IN ALLEGATO IL REGISTRO DELLE PARTITE CATASTALI CON INDIVIDUAZIONE DELLE P.LLE 624 E 625).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1 - “**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILIZI**” n.129 del 31/07/1965, rilasciato a *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO *** , per essere autorizzato a costruire una “**CASA DI ABITAZIONE**” in via Diaz, nonché variante rilasciata il 28/10/1965.

2 - “**TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA**” o “**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**” n.48 del 30/01/2006, rilasciato ai sensi dell’art.32 della legge 24 novembre 2003 n.326, a *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO *** , per opere eseguite in parziale difformità da quanto autorizzato con Concessione Edilizia n.73/72 (abitazione a piano primo). La pratica afferisce alla legittimazione edilizia del **vano tecnico a piano 2°**, quale accessorio indiretto non comunicante dell’abitazione a piano terra.

3 - “**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**” n.22 del 19/06/2019 - PRATICA EDILIZIA N°14-2019, rilasciato ai sensi dell’art.36 del D.P.R. n.380/01, a *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO *** , per il “**FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE**” di una porzione del soggiorno da destinare a garage.

ALL'INTERNO DEL FASCICOLO CARTACEO DELLA PRATICA EDILIZIA, NON È STATA RISCONTRATA LA PRESENZA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ.

DALLE INDAGINI AMMINISTRATIVE, NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE DAL DEBITORE ESECUTATO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.D.F. – PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Norme tecniche di attuazione sostitutive di quelle allegato al regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione, approvato dal Prov. Regionale n.16992/13 del 06/07/1970 successivamente pubblicato a norma di legge.

Con riferimento all’aspetto urbanistico, il "LOTTO 1" ricade in più vasta perimetrazione definita “zona B urbanizzata” del programma di Fabbricazione vigente in Latiano (BR).

ZONE URBANIZZATE

Per le zone urbanizzate sono possibili i seguenti casi di intervento: sopraelevazioni, nuove costruzioni o sostituzione di singoli edifici, con le seguenti norme:

a) *detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità di 5mc/mq, ivi compresi i volumi di eventuali costruzioni esistenti da non sostituire;*

b) *la superficie coperta massima non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto;*

c) *la superficie minima dei lotti è di mq 200; è consentita la costruzione anche su lotti di superficie inferiore a mq 200, a condizione che l’ultimo atto di compravendita sia stato stipulato in data anteriore al 06 luglio 1970 (data di approvazione del P.F.);*

d) *l’altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici circostanti, deve corrispondere a piano terra e due piani superiori, e comunque non può essere superiore ad una volta e mezza la larghezza libera antistante, è consentito il risvolto su strade laterali più strette per una profondità di mt 10,00.....omissis;*

e) *è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è consentita una modifica in prescrizione soltanto per i prospetti stradali, qualora si inseriscano in un intervento stradale preesistente di larghezza inferiore a mt 10,00;*

f) non possono essere consentite costruzioni, sopraelevazioni, se non si provvede alla sistemazione di parcheggio in area privata direttamente accessibile dalla pubblica via, pari a 1mq per ogni 20mc di costruzione;

g) sono consentiti cortili aperti da un lato, a condizione però che la larghezza e la profondità libera del cortile, misurato perpendicolarmente, siano la prima non inferiore a mt 4,00 e la seconda non superiore a mt. 4,00 (si intende per larghezza la distanza tra le pareti laterali del cortile, mentre si intende per profondità la distanza tra il lato aperto del cortile o la parete opposta). Non sono consentiti gli spazi interni elencati dall'art. 34 del regolamento edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

“LOTTO 1” – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-SECONDO CON GARAGE PERTINENZIALE

Sono state rilevate le seguenti difformità **EDILIZIE**:

1 – PIANO TERRA – diversa distribuzione degli spazi interni, e tamponatura della porta di ingresso dal vano scala comune su via A. Diaz;

2 – PIANO TERRA – lieve modifica della finestra nel ripostiglio prospiciente al pozzo luce;

3 – PIANO TERRA – parziale trasformazione in volume del pozzo luce scoperto, a mezzo di una porta in metallo "amovibile", per l'ottenimento di un angolo cottura;

4 – PIANO 2° (lastrico solare comune) – vano tecnico autorizzato con altezza pari a H=2,30m, ed altezza rilevata pari a circa H=2,00m.

Alcune difformità riscontrate in loco, non essendo sanabili, sotto il profilo amministrativo, è necessario procedere alla loro rimessa in pristino, al fine di legittimare le difformità interne, e le lievi difformità di graficismo, riscontrate nell'abitazione.

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

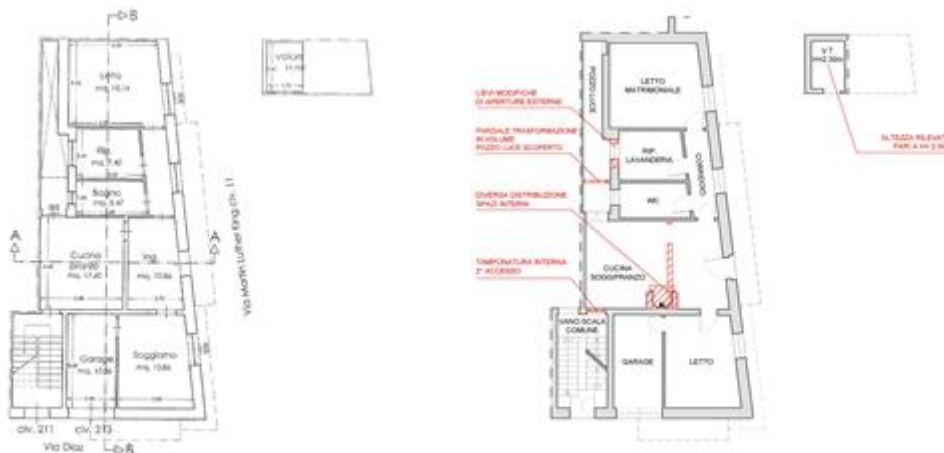
Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, per diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di aperture esterne riscontrate sulla finestra del ripostiglio al piano terra, nonché il “ripristino” dell'altezza relativa al vano tecnico, come da provvedimento edilizio rilasciato, per un totale di circa: **€1.500,00**
- Direzione dei lavori di rimessa in pristino del solaio, per un totale di circa: **€1.000,00**
- Spese di demolizione e ricostruzione solaio vano tecnico, per un totale di circa: **€2.500,00**
- rilascio dei certificati di conformità dell'impianto elettrico, idrico-fognante e riscaldamento: **€1.050,00**
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ: €1.200,00**

Tempi di regolarizzazione: **90 giorni**

I costi di regolarizzazione, sono stati detratti dalla stima del “LOTTO 1”.

NOTA BENE: È NECESSARIO DEFINIRE L'ISTRUTTORIA CON L'U.T.C. DI LATIANO

(BR), PER IL RIPRISTINO DELL'ALTEZZA UTILE INTERNA RISCONTRATA NEL VANO TECNICO SUL LASTRICO SOLARE.

1 – “LOTTO 1” - immagine in formato ridotto – pianta dell’abitazione con garage a “PIANO T-2°”, allegata al permesso di costruire in sanatoria n.22 del 19/06/2019

2 – “LOTTO 1” - immagine in formato ridotto – pianta dell’abitazione con garage a “PIANO T-2°” - individuazione delle difformità edilizie riscontrate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

“LOTTO 1” – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-SECONDO CON GARAGE PERTINENZIALE

Sono state rilevate le seguenti difformità **CATASTALI**:

1 – PIANO TERRA – diversa distribuzione degli spazi interni, e tamponatura della porta di ingresso dal vano scala comune su via A. Diaz;

2 – PIANO TERRA – lieve modifica della finestra nel ripostiglio prospiciente al pozzo luce;

3 – PIANO TERRA – parziale trasformazione in volume del pozzo luce scoperto, a mezzo di una porta in metallo "amovibile", per l’ottenimento di un angolo cottura;

4 – PIANO 2° (lastrico solare comune) – vano tecnico "rappresentato in planimetria catastale" con altezza pari a $H=2,30m$, ed altezza rilevata pari a circa $H=2,00m$.

Alcune difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale con procedura DO.C.F.A. da presentare ai sensi dell’art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per: “**diversa distribuzione degli spazi interni**” dell’unità abitativa. Le restanti difformità saranno oggetto di rimessa in pristino sotto il profilo edilizio.

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

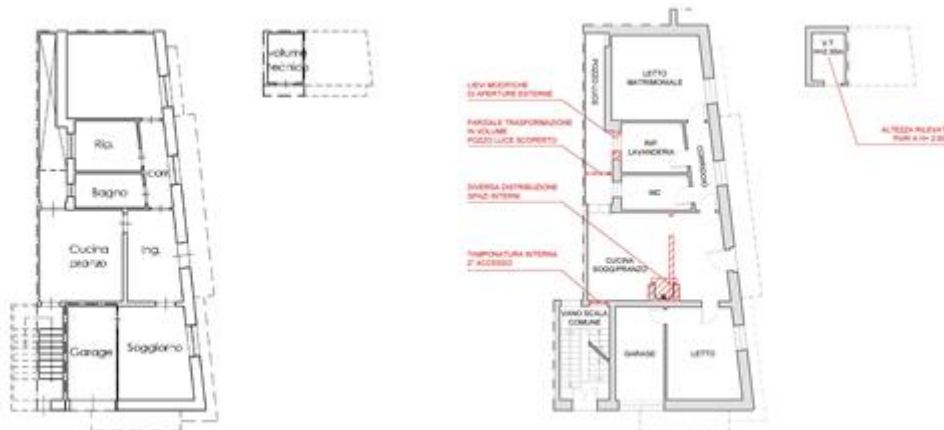
Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale con procedura DO.C.F.A.. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€.450,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **6 giorni**.

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal valore di mercato del “LOTTO 1”.

NOTA BENE: LA VARIAZIONE CATASTALE È SUBORDINATA ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA, FINALIZZATA A RIPRISINARE GLI ABUSI EDILIZI RISCOINTRATI IN LOCO DURANTE IL SOPRALLUOGO TECNICO, NON SANABILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, E PER LEGITTIMARE LE MODIFICHE INTERNE E DI APERTURE ESTERNE RISCOINTRATE.



1 – “LOTTO 1” - LATIANO - FGL 36 P.LLA 625
SUBALTERNI 3 E 4 - immagine ridotta – planimetrie catastali
in atti depositate all'U.T. di Brindisi con denuncia di
variazione per “FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE E AMPLIAMENTO” del 24/06/2019

2 – “LOTTO 1” - LATIANO - FGL 36 P.LLA 625
SUBALTERNI 3 E 4 - immagine ridotta - pianta piano T-2°
stato dei luoghi con individuazione delle difformità catastali
riscontrate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LATIANO - VIA MARESCIALLO ARMANDO DIAZ N.211 E 213 - ANGOLO
VIALE MARTIN LUTER KING N.11

ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE AL PIANO T-2°

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE al **PIANO TERRA**, con soprastante **LOCALE TECNICO** al **PIANO 2° (lastrico solare comune)** di un edificio plurifamiliare, sita nella periferia di **Latiano (BR)**, con accesso indipendente da **viale Martin Luter King n.11**, ed accesso secondario da vano scala in comune su **viale Armando Diaz n.211**, nonché l'adiacente **GARAGE** pertinenziale su via Diaz n.213, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, ed in carico al debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale dell'unità abitativa:

CATASTO FABBRICATI - Foglio **36** particella **625** sub **3**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 267,27**,

indirizzo catastale: **VIA DIAZ N.211**;

piano: **TERRA-SECONDO**.

Identificazione catastale del locale garage:

CATASTO FABBRICATI - Foglio **36** particella **625** sub **4**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **11 m²**, rendita catastale € **23,29**,

indirizzo catastale: **VIA DIAZ N.213**;

piano: **TERRA**.

intestatario: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** (1) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Titolarità in atti derivante da: **COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (con agevolazione prima casa)** del **29/09/2022**, Repertorio n.**4634**, Raccolta n.**4153**, a rogito del **Notaio CARRINO Alessandro** con sede in Latiano (BR). Titolo derivativo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il **30/09/2022**, Registro Generale n.**18868** e Registro Particolare n.**15307**.

CONFINI E COERENZE

Dalle risultanze catastali il “**LOTTO 1**” confina a:

- **NORD**, con viale Martin Luter King;
- **EST**, con via Maresciallo Armando Diaz;
- **SUD**, con la p.lla **925**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , o suoi aventi causa;
- **OVEST**, con l'abitazione di proprietà *** DATO OSCURATO *** , e l'adiacente garage di proprietà *** DATO OSCURATO *** , o loro aventi causa (p.lla **963**).

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLE ODIERNE UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE CON L'IDENTIFICATIVO NUMERICO 625, SUBALTERNI 3 E 4, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **1** - **PIANO TERRA**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**, Rendita catastale Lire 720, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del **30/11/1971** protocollo n.**87 (DENUNCIA DI N.C. antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987)** ;

2 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **1** - **PIANO TERRA**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**, rendita catastale: Euro 253,06 Rendita catastale: Lire 490.000, dati derivanti da: **Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 (VARIAZIONE D'UFFICIO)** ;

3 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **1** - **PIANO TERRA**, Totale: **118m²**. Totale escluse aree scoperte: **117 m²**. Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/11/1971, prot. n. 87 (**VARIAZIONE D'UFFICIO**) ;

4 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **3** - **PIANO T-2°**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**, rendita catastale Euro 267,27, dati derivanti da: **VARIAZIONE del 21/06/2019** Pratica n. **BR0033691** in atti dal 24/06/2019 **AMPL.PARZ.CAM D'USO E MOD. INTERNE** (n. 6478.1/2019). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) (**VARIAZIONE DI PARTE**);

5 - C.F. – Foglio **36** p.lla **625** sub **4** - **PIANO T**, Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **11m²**, rendita catastale Euro 23,29, dati derivanti da: **VARIAZIONE del 21/06/2019** Pratica n. **BR0033691** in atti dal 24/06/2019 **AMPL.PARZ.CAM D'USO E MOD. INTERNE** (n. 6478.1/2019). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) (**VARIAZIONE DI PARTE**).

NOTE: L'ABITAZIONE E L'ADIACENTE GARAGE, IDENTIFICATI DAGLI ODIERNI SUBALTERNI 3 E 4, SONO STATI GENERATI DALLA SOPPRESSIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA ALLIBRATA CON L'IDENTIFICATIVO NUMERICO 625 SUBALTERNO 1, PER "DIVISIONE" CON "CAMBIO DI DESTINAZIONE", DI UNA PORZIONE DEL SOGGIORNO DA DESTINARE A GARAGE, NONCHÉ L'AMPLIAMENTO DEL VANO TECNICO, UBICATO A PIANO 2° (L'ASTRICO SOLARE COMUNE).

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Latiano rientra nell'elenco dei comuni con territorio “**non gravato da usi civici**”, aggiornato a dicembre 2020 "usi civici - Regione Puglia" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928, n.332 e L.R. n.7/98).

Dalle indagini cartografiche espletate, il “**LOTTO 1**” ricade nella perimetrazione dei “**FIUMI, TORRENTI E ACQUE PUBBLICHE**” del vigente **P.P.T.R./p.**

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

Non sono state eseguite variazioni catastali dall'esecutato, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Anno di costruzione dell' **abitazione a piano terra** rinvenuto dalle indagini amministrative: **1965**.

Anno di realizzazione del **vano tecnico a piano 2°** rinvenuto dalle indagini amministrative: **1972**.

NOTE: IL GARAGE SEBBENE DOTATO DI UN PROPRIO IDENTIFICATIVO CATASTALE, È DA CONSIDERARSI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE, POICHÉ DESTINATO AL SERVIZIO DELL'ADIACENTE UNITÀ ABITATIVA.



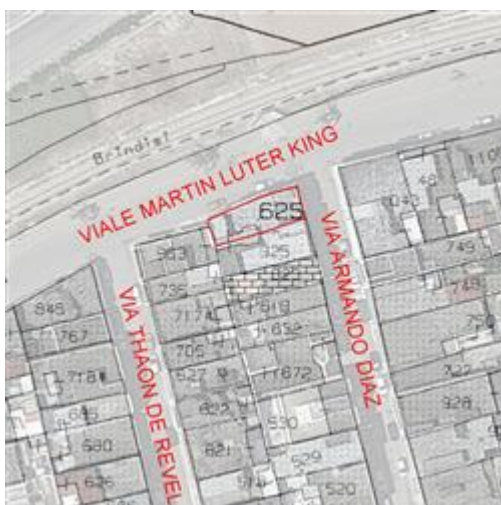
1 - "LOTTO 1" - LATIANO - vista esterna dell'abitazione con garage a piano TERRA da via Diaz n.211-213 angolo viale Martin Luter King n.11



2 - "LOTTO 1" - LATIANO - vista esterna del vano tecnico al piano 2° (lastrico solare comune)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il “**LOTTO 1**”, è ubicato nel quartiere periferico di Latiano (BR), in “**ZONA URBANIZZATA**” del vigente P.D.F., nonché zona O.M.I. “**D1 PERIFERICA**”, ad un raggio di circa 300mt dalla stazione ferroviaria di Latiano (BR), ad un raggio di circa 520mt da Piazza Umberto I°, ed alla distanza di circa 360mt dalla sede municipale. Inoltre nella zona, prevalentemente residenziale, è stata riscontrata, la presenza di alcuni esercizi commerciali posti su via Ercole D’Ippolito.



1 - LATIANO - STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE UNITÀ ABITATIVA E ADIACENTE GARAGE



2 - LATIANO - STRALCIO CATASTALE DEL FOGLIO DI MAPPA 36 CON UBICAZIONE P.LLA 625

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

“LOTTO 1” – ABITAZIONE A PIANO TERRA – SECONDO CON GARAGE PERTINENZIALE

L'unità abitativa al piano terra, con accesso indipendente da viale Martin Luter King n.11, e da vano scala in comune su via Armando Diaz n.211, fa parte di un edificio composto da unità immobiliari a “schiera” con muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore massimo di circa 50cm, e con solai piani di copertura del tipo misto, a travetti prefabbricati e laterizi.

L'abitazione a piano terra di formato irregolare, sviluppava una superficie lorda totale di circa 99,82m², l'adiacente pozzo luce, invece, sviluppava una superficie lorda di circa 9,97m², mentre il vano tecnico al piano delle coperture (piano 2°) impropriamente utilizzato come ripostiglio, sviluppava una superficie lorda di circa 5,73m². Il garage pertinenziale sviluppava una superficie lorda di circa 12,93m², e una superficie utile di circa 10,51m². Internamente, il piano terra, era composto da un'ampia cucina soggiorno/pranzo della superficie utile di circa 26,41m², comunicante con il vano letto doppio della superficie utile di circa 15,03m², un corridoio della superficie utile di circa 4,92m², comunicante con il locale igienico della superficie utile di circa 5,53m², con il ripostiglio/lavanderia della superficie utile di circa 7,35m², nonché il letto matrimoniale della superficie utile di circa 18,00m². L'altezza netta, dell'unità abitativa e dell'adiacente garage, era pari a circa 3,35mt, mentre l'altezza interna del vano tecnico al piano delle coperture (piano 2°) era pari a circa 2,00mt. Il locale igienico era provvisto di tutti i sanitari. Il giorno del sopralluogo tecnico, l'abitazione, si presentava pavimentata prevalentemente con graniglia di marmo di formato quadrato posato a spiga, ad esclusione del locale igienico pavimentato ed in parte rivestito, con piastrelle in gres porcellanato di formato rettangolare e di colore blu. Le superfici verticali degli ambienti interni, e l'intradosso del solaio, si presentavano intonacate e tinteggiate "prevalentemente" di colore bianco come da documentazione fotografica allegata. l'unità immobiliare, era dotata di porte interne,

realizzate in legno di colore marrone. Gli infissi esterni, ed i serramenti presenti sul posto, erano in pvc di colore bianco, provvisti di appositi cassonetti con avvolgibili, nonché di zanzariere, altre finestre erano realizzate in legno, mentre il portone di accesso all'abitazione, era del tipo "blindato". Il garage pertinenziale, proveniente dal frazionamento dell'unità abitativa, si presentava pavimentato con graniglia di marmo, intonacato e tinteggiato di colore bianco, nonché provvisto di una saracinesca. Il vano tecnico al piano delle coperture invece, si presentava pavimentato, intonacato, e tinteggiato sia internamente che esternamente di colore bianco, nonché provvisto di una porta in metallo di colore scuro.

Esternamente l'abitazione al piano terra, si presentava rivestita con lastre di travertino di formato rettangolare posate a correre.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di un'abitazione ubicata in un edificio composto da due piani fuori terra, non esistono le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale. Il C.T.U. fa presente, che l'abitazione era dotata di un secondo accesso dal vano scala in comune, posto su via Diaz n.211 tamponato dal debitore esecutato, nonché di un lastrico solare in comune, per accedere al vano tecnico. Le parti comuni dell'edificio sono definite dall'art.1117 del codice civile.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto elettrico

L'impianto elettrico vetusto e "funzionante", realizzato sotto traccia, risultava sprovvisto del certificato di conformità.

L'impianto idrico-sanitario e fognante

Dalle informazioni acquisite il giorno del sopralluogo tecnico, l'abitazione a piano terra, era dotata di allaccio all'AQP nonché alla fogna, in comune con la soprastante unità abitativa del piano primo. Il suddetto impianto era sprovvisto del certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento

L'abitazione era dotata di radiatori, alimentati da una caldaia a gas metano, posta nel pozzo luce scoperto, utilizzata anche per l'erogazione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento risultava sprovvisto del certificato di conformità.

LO STATO DI MANUTENZIONE IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO

Internamente, l'abitazione a piano terra ed il garage pertinenziale, identificati come "LOTTO 1", si presentavano in discreto stato di conservazione. Gli ambienti interni necessitavano di una tinteggiatura interna e del risanamento dei muri. All'interno del vano letto matrimoniale ed in alcuni punti sparsi, era stata riscontrata la presenza di umidità di risalita, mentre il pozzo luce retrostante, necessitava della sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti presenti, nonché il rifacimento dell'intonaco. Esternamente, i prospetti su via Diaz e viale King, si presentavano in buono stato conservativo.

CLASSE ENERGETICA:



[193,02 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7400922000289959 registrata in data 19/09/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 - VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI - (abitazione a piano terra)	99,82	x	100 %	=	99,82
2 - AREE SCOPERTE O ASSIMILABILI - (pozzo luce retrostante)	9,97	x	10 %	=	1,00
3 - ACCESSORI INDIRETTI "NON COMUNICANTI" CON I VANI PRINCIPALI - (vano tecnico al piano 2°)	5,73	x	25 %	=	1,43
Totale:	115,52				102,25



"LOTTO 1" - PIANO T-2° - immagine in formato ridotto degli ambienti principali, pozzo luce, vano tecnico e garage pertinenziale, elencati nelle tabelle di calcolo redatte ai sensi del D.P.R. n.138/98.

ACCESSORI:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PRINCIPALI (garage pertinenziale)	12,93	x	100 %	=	12,93
Totale:	12,93				12,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: Ricerca comparabili - stimatrixcity

Descrizione: A/4 - ZONA O.M.I. "D1 PERIFERICA" - LATIANO - FOGLIO 36 P.LLA 822 SUB 1 -

Indirizzo: VIA PIAVE N.30 - PIANO TERRA

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 293,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2024

Fonte di informazione: Ricerca comparabili - stimatrixcity

Descrizione: A/3 - ZONA O.M.I. "D1 PERIFERICA" - LATIANO - FOGLIO 36 P.LLA 595 SUB 5

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI N.7 - PIANO SECONDO

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 326,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: Ricerca comparabili - stimatrixcity

Descrizione: A/3 - ZONA O.M.I. "D1 PERIFERICA" - LATIANO - FOGLIO 43 P.LLA 270 SUB 1

Indirizzo: VIA TRIESTE N.41 - PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 126,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - Anno 2024 - 2° semestre - zona "D1 PERIFERICA" (18/08/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 730,00

Note: Abitazioni di tipo economico nella fascia/zona "D1 Periferica" (VIA L.KING, ORIA, MARZABOTTO).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

“LOTTO 1” – ABITAZIONE A PIANO TERRA – SECONDO CON GARAGE PERTINENZIALE

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato, dell’abitazione e del garage pertinenziale, il C.T.U., ha ritenuto equo, procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest’ultimo consiste nell’individuare 3 recenti compravendite di immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche “simili”, per determinarne il più probabile valore di mercato, ed apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l’immobile al momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è “l’unità di superficie commerciale” espressa

in m². Tale parametro tecnico, è quello maggiormente impiegato sul mercato, ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione, tenendo conto dello stato in cui si trova, e l'uso a cui è destinato attualmente. Il "LOTTO 1", è un'abitazione con garage pertinenziale al piano TERRA, dotato di un doppio accesso, sia indipendente da viale Martin Luter King, che da scala comune su via A. Diaz, sita nella periferia di Latiano (BR), ad un raggio di circa 300mt dalla stazione ferroviaria, ed un raggio di circa 520mt da Piazza Umberto I°.

Internamente, sia l'abitazione che il garage si presentavano in discreto stato conservativo. Il piano terra dell'edificio, fu realizzato nell'anno 1965 con regolare nulla osta, mentre il vano tecnico a piano 2° fu realizzato nell'anno 1972, e legittimato amministrativamente, con sanatoria edilizia rilasciata nel 2006. Dalle indagini di mercato espletate, attraverso l'acquisizione di 3 recenti documentate e attendibili transizioni avvenute nell'anno 2024 (*allegato 15*), ovvero negli ultimi 18 mesi, in conformità della norma UNI 11612:2015, relativamente alle unità residenziali ubicate nella fascia O.M.I. "D1 PERIFERICA", è emerso che la media dei 3 prezzi di mercato in esame (293,33 €/m² - 326,09 €/m² - 126,44 €/m²) ha scaturito un valore unitario pari a 248,62 €/m², "inferiore" alle quotazioni dell'O.M.I. aggiornate al 2° semestre del 2024, a seguito di un mercato immobiliare "fermo", e "presumibilmente", per lo stato di abbandono in cui versavano le abitazioni al momento della vendita. Il C.T.U., non essendo a conoscenza delle caratteristiche intrinseche degli immobili comparabili (*stato conservativo, finiture e impianti presenti sul posto*), ha ritenuto equo arrotondare in eccesso il suddetto valore unitario, quantificato in **500,00 €/m²** poiché scaturito dalla media tra il valore "minimo" e valore "massimo" di mercato, forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di Brindisi, per le abitazioni con stato conservativo normale, in zona periferica D1, adeguato ai coefficienti di merito, che tengono conto dello stato locativo, del piano, dello stato conservativo e dell'età, della luminosità e della presenza di un impianto di riscaldamento, nonché del garage pertinenziale. Inoltre, le indagini di mercato espletate, non hanno fornito valutazioni specifiche, in merito alle compravendite di unità immobiliari con categoria catastale C/6, ed in alcuni casi invece, sono stati riscontrati valori nettamente inferiori a quelli fiscali. Il C.T.U. fa presente che il suddetto valore, è stato confermato dalle interviste eseguite presso gli operatori professionali del posto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,25	x	500,00	=	51.125,00
Valore superficie accessori:	12,93	x	500,00	=	6.465,00
					57.590,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 57.590,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 57.590,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata, in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella della stima per immobili analoghi; inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale, sono stati tenuti in conto l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima dell'abitazione, sono state ricavate attraverso l'acquisizione di 3 recenti documentate transizioni avvenute nell'anno 2024, confrontate con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi, e con le interviste espletate presso gli operatori professionali del posto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari) www.STIMATRIXCity.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE AL PIANO T-2°	102,25	12,93	57.590,00	57.590,00
				57.590,00 €	57.590,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non risultano quote indivise

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.890,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.483,50**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 406,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**

data 18/08/2025

il tecnico incaricato
Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI