

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.178 RG Es. 2024

████████████████████
c/
████████████████████

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Antonio Ivan NATALI

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Teresa SAPONARO

Ordine degli Architetti PPC di Brindisi n.503
Albo CTU Tribunale di Brindisi n.196

Via Don Luigi Melpignano, 12 – 72017 Ostuni (BR)
mariateresa.saponaro@yahoo.it – mariateresa.saponaro@pec.it
Cell. 389.0292386

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale fanno parte:

1. Allegati dal n.1 al n.7;
2. Elenco allegati.



SOMMARIO

PREMESSA	3
LOTTO 1	
ABITAZIONE A PIANO TERRA_SITA IN LATIANO (BR) ALLA VIA A.T. DE REVEL 130.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1 Descrizione sintetica	4
1.2 Identificazione catastale	4
1.3 Coerenze.....	4
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	5
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	5
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	7
5.1. Attuale proprietario	7
5.2. Precedenti proprietari nel ventennio	7
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	7
6.1. Pratiche edilizie: <i>Nessuna</i>	7
6.2. Situazione urbanistica	8
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	10
7.1. Conformità edilizia e catastale.....	10
7.3. Corrispondenza dati catastali/atto:.....	12
8. DESCRIZIONE ANALITICA	13
8.1 Descrizione della zona.....	13
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....	14
8.3 Consistenza	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	19
9.1 Metodologia estimativa.....	19
9.2 Sviluppo valutazione	20
ELENCO DEGLI ALLEGATI	23



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ivan NATALI con decreto in data 27/05/2025, depositato in pari data, ha nominato CTU nella procedura esecutiva sopra indicata la scrivente arch. Maria Teresa SAPONARO, che in data 03/06/2025 ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito in forma telematica.

Dall'esame dell'atto di pignoramento il creditore precedente ha sottoposto ad espropriazione forzata, in danno al [REDACTED], [REDACTED], il seguente bene immobile:

"Abitazione sita in Latiano al piano terra di Via A. T. De Revel n.130, identificata nel NCEU f. [REDACTED], part. [REDACTED], sub [REDACTED], cat. A/4, classe IV, vani 4, R.C. 194,19."

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione, in data 03/09/2025, congiuntamente al custode nominato avv. Crocifissa SAPONARO, la scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo tecnico presso l'immobile (*si veda l'[Allegato 1: Verbale di sopralluogo](#)*).

Per rispondere ai quesiti formulati in merito all'immobile pignorato, nonché per procedere alle valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, la scrivente ha eseguito i rilievi necessari sul bene oggetto di procedura, nonché tutte le ulteriori attività finalizzate ad accertarne la situazione ipotecaria, amministrativa (presso l'Ufficio Tecnico Comunale) e catastale (presso l'Agenzia del Territorio). Inoltre, è stata svolta un'indagine presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Latiano, al fine di acquisire i certificati anagrafici dell'esecutato. Di seguito si espongono i risultati delle verifiche effettuate.

Preliminarmente si è eseguito il controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc volto a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento. Successivamente, ed in base alla natura ed ubicazione dell'unità immobiliare pignorata, si è ritenuto opportuno definire un unico lotto di vendita, così come individuato nella seguente relazione tecnica giudiziale.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

a circa € 7.000,00 (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:

- [REDACTED], per l'intera proprietà, in virtù di sentenza divisionale del Tribunale di Brindisi del 08/09/2022, trascritta a Brindisi il 26/10/2023 al n.17064 Part.

5.2. Precedenti proprietari nel ventennio:

- [REDACTED], comproprietari per la quota indivisa pari ad 1/3 ciascuno, in virtù della dichiarazione di successione trascritta il 17/06/2016 al n.7825 Part. in morte del loro padre [REDACTED], deceduto in data 14/02/2015;
A loro volta i suddetti germani [REDACTED], unitamente al loro padre [REDACTED] avevano ereditato le rispettive quote di comproprietà dell'immobile sin da ante ventennio e precisamente a seguito della dichiarazione di successione trascritta il 12/10/2011 al n.12577 Part. in morte della sig.ra [REDACTED], deceduta in data 15/05/2010.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

In data 08/09/2025, la scrivente ha trasmesso, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano formale istanza di accesso agli atti amministrativi, al fine di accertare l'eventuale esistenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Con PEC datata 11/09/2025, detto Ufficio ha fornito riscontro alla suddetta richiesta, comunicando che non risultano agli atti pratiche edilizie riferite all'immobile in questione.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

TRIBUNALE BRINDISI_Incarico di CTU nella PE 178 RG Es 2024. Richiesta accesso atti UTC - RISCONTRO

Da suedilizia@pec.comune.latiano.br.it <suedilizia@pec.comune.latiano.br.it>

A mariateresa.saponaro@pec.it <mariateresa.saponaro@pec.it>

Data giovedì 11 settembre 2025 - 16:17

Spett.le Arch. Maria Teresa Saponaro,

in riferimento alla Sua istanza pervenuta a questo Ufficio in data 08/09/2024, relativa alla richiesta di accesso agli atti concernenti l'immobile sito in **Via A.T. De Revel n. 130 – Comune di Latiano (BR), censito al foglio ●●, particella●●●, sub. ● cat. A/4**. Le comunichiamo che l'Ufficio ha provveduto ad effettuare accurate ricerche negli archivi a propria disposizione, consultando sia la documentazione cartacea sia quella informatizzata, nonché verificando attraverso i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo, come da Lei opportunamente segnalato.

Dobbiamo tuttavia informarLa che tali ricerche non hanno prodotto alcun esito positivo, non risultando presenti pratiche edilizie, autorizzazioni, sanatorie o altri atti riconducibili all'immobile in oggetto.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento e cogliamo l'occasione per porgere cordiali saluti.

Ufficio Sportello Unico Edilizia (SUE) - STRUTTURA V
Comune di Latiano
Via C. Battisti, 4 - Latiano (BR)
0831/7217227

(si veda [l'Allegato n.6: Richiesta accesso atti presso UTC di Latiano e relativo riscontro](#)).

6.2. Situazione urbanistica:

- **PdF– Programma di Fabbricazione** vigente, l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 1 ricade in "Zona di edilizia esistente di ristrutturazione e completamento – SOTTOZONA URBANIZZATA".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta sottozona, le NTA del PdF riportano quanto segue:



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

AREE URBANIZZATE

Per le zone urbanizzate sono possibili i seguenti tipi di intervento: sopraelevazioni, nuove costruzioni e 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 5 mc./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 6. luglio 1970 (data di approvazione del P.P.);

quella degli edifici circostanti, deve corrispondere a prima linea e deve essere superiore a quella del terreno.

d) l'altezza massima dei edifici non può superare quella degli edifici circostanti, ad una sola e nuova.

e) è consentito il risvolto su strade laterali più strette per una profondità di mt. 10,00; è consentita inoltre l'incrocio del filo stradale per raggiungere la massima altezza consentita;

f) condizione però che il terreno antistante sia recintato e sia piantato a verde.



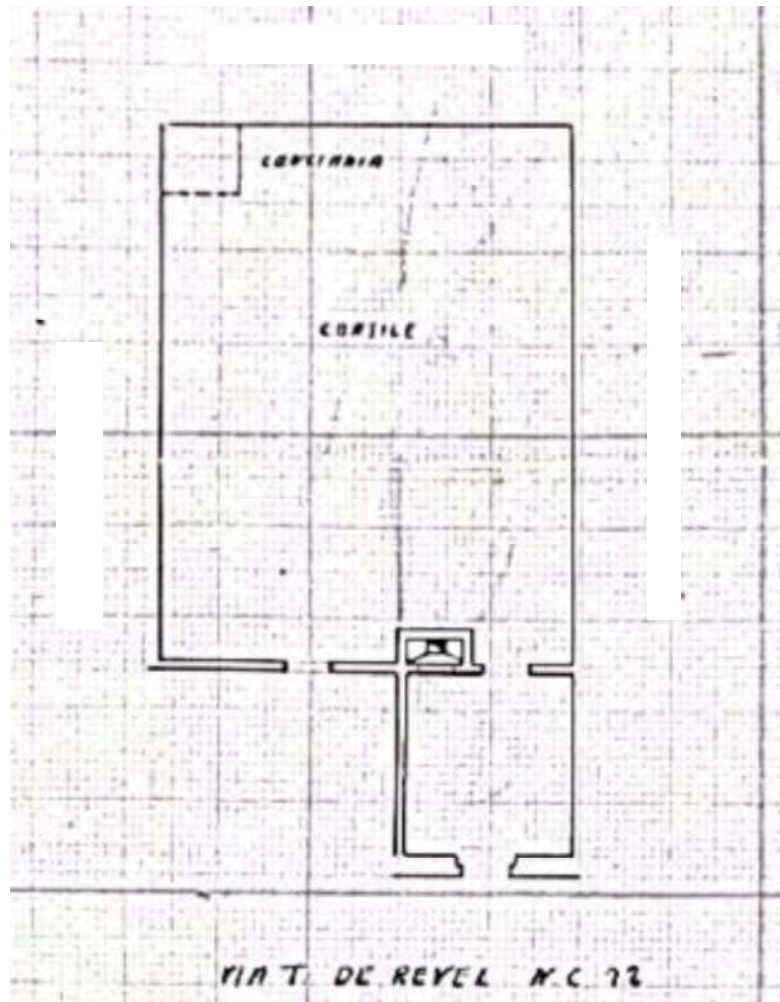
Firmato Da: SAPONARO MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ebfeazb7c5e0c0560c049db160e21



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

l'originaria conformazione planimetrica dell'abitazione, la scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio la planimetria d'impianto, risalente al 10/12/1955 ([si veda l'Allegato 7: Planimetria catastale d'impianto](#)), dalla quale emerge la presenza a tale epoca del solo vano originario di ingresso, mentre la parte retrostante, di maggiore consistenza rispetto all'attualità, risultava interamente destinata a cortile.

Planimetria d'impianto dell'abitazione datata 10/12/1955



All'esito di tale indagine e attraverso l'esame della tecnologia costruttiva dell'immobile, è dunque possibile affermare che la configurazione attuale dell'immobile è avvenuta in fasi temporali differenti.

Nello specifico, il vano originario d'ingresso, già presente nella planimetria d'impianto del 1955, presenta tecnologia costruttiva tipica di fine ottocento - inizi novecento, essendo realizzato interamente in muratura portante sia per la struttura in elevazione che per la copertura, quest'ultima di tipo voltato a "stella". Ne consegue che il suddetto primo vano di accesso all'immobile risulta legittimo in quanto risalente ad epoca antecedente il 31/10/1942, data di entrata in vigore della Legge n.1150/1942, prima legge urbanistica italiana che imponeva l'obbligo della licenza edilizia nei centri urbani.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Per quanto attiene le restanti porzioni di immobile, oltre il vano originario di cui innanzi, la stesse sono state edificate certamente in epoca compresa tra 10/12/1955 (epoca della prima planimetria catastale) ed il 14/02/1996 (data di presentazione dell'attuale planimetria catastale dell'abitazione), in assenza di titolo autorizzativo.

Premesso quanto innanzi, a parere della scrivente, le porzioni realizzate in ampliamento, risultano parzialmente regolarizzabili in sanatoria per accertamento di conformità ex artt.36 e 37, DPR 380/2001 e ssmmii, purché rese conformi alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico; il tutto salvo diversa interpretazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare, al fine di garantire i requisiti minimi igienico/sanitari dei vari ambienti occorre rimuovere l'attuale copertura del cortile interno, che non consente la naturale illuminazione e ventilazione degli ambienti ad esso prospicienti, oltre ad ampliare l'attuale finestrono del vano adibito a camera da letto, per garantire il rispetto del rapporto minimo aeroilluminante ai sensi del D.M. Sanità 5/07/1975, pari ad 1/8 tra la superficie finestrata apribile e la superficie utile dell'ambiente.

All'esito di dette regolarizzazioni urbanistico edilizie, unitamente ad un necessario intervento di manutenzione straordinaria e risanamento igienico/sanitario, oltre che di adeguamento impiantistico, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso apposita denuncia di variazione docfa e successivamente si dovrà istruire apposita segnalazione certificata di agibilità (SCA). L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate si stimano pari a circa € 7.000,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), saranno posti a carico dell'aggiudicatario, pertanto detto importo sarà opportunamente detratto dalla valutazione di stima dell'immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria;
- 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);

b) Sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii.;

c) Oneri di demolizione ed adeguamento edilizio delle difformità non sanabili.

7.3. Corrispondenza dati catastali/atto:

Nessuna difformità.

Consulente Tecnico d'Ufficio**Arch. Maria Teresa SAPONARO**Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brindisi n.503
Albo CTU Tribunale di Brindisi n.196

Pagina 12 di 23



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 è ubicata nel Comune di Latiano (Br), avente popolazione residente di circa 13.259 abitanti, ubicato in posizione sud/ovest del territorio provinciale di Brindisi. In particolare esso confina con i Comuni di Brindisi, Francavilla Fontana, Mesagne, Oria, San Michele Salentino, San Vito dei Normanni e Torre Santa Susanna, tutti appartenenti al territorio provinciale di Brindisi L'immobile di che trattasi si sviluppa interamente al piano terra ed è ubicato in zona periferica, a nord/ovest dell'ambito urbano, con accesso dal civico 130 della pubblica Via A. T. de Revel (*si veda l'Allegato 2: Elaborati grafici*).

Il traffico nella zona è scorrevole. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti:

- aeroporto distante 26,00 km circa (Brindisi)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 142,00 Km circa (Casello autostradale A14 – Modugno - Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 7,60 km circa (Mesagne)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto di Brindisi distante 29,00 km circa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 23,00 Km circa (SS 379 BA - BR-LE)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

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



8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'immobile di cui al presente LOTTO 1 si sviluppa interamente al piano terra e presenta il vano originario di accesso con tecnologia costruttiva interamente in muratura portante, sia per le strutture in elevazione che per la copertura di tipo voltato a "stella", mentre la restante parte dell'immobile è realizzata a mezzo di sistema strutturale in muratura portante per la parte in elevazione e solaio piano per il sistema di copertura. Il paramento murario esterno del fabbricato, sulla facciata prospiciente la pubblica viabilità, da cui avviene l'accesso, è intonacato a civile e tingeggiato di colore giallo chiaro con una fascia basamentale dell'altezza di circa 1,00 m rivestita in materiale calcareo.

L'unità immobiliare presenta un impianto planimetrico stretto e lungo che si sviluppa nella direzione ovest-est, con il fronte corto di accesso prospiciente la pubblica Via A.T. De Revel. Detto immobile presenta superficie lorda complessiva pari a 60,58 mq e superficie utile complessiva di 49,31 mq, di cui la superficie lorda di 10,71 mq è relativa ad un vano cucinino ed attiguo locale igienico, aventi accesso dal cortile interno all'abitazione, allo stato chiuso in copertura; dal suddetto cortile, avente superficie lorda di 12,15 mq, trova accesso a mezzo di una scala a "L", il piano copertura, in cui è ubicato un vano deposito della superficie lorda di 10,71 e superficie utile si 8,53 mq (*si vedano l'[Allegato 2: Elaborati grafici - rif. Tav.3](#) e l'[Allegato 3: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

Ad oggi l'immobile si compone dei seguenti ambienti: vano di ingresso/soggiorno della superficie utile pari a 14,75 mq, avente copertura voltata di altezza in chiave pari a 4,30 m ed altezza al piano d'imposta di 2,70 m; da detto ambiente si accede al vano ad uso camera da letto della superficie utile pari a 14,72 mq ed altezza netta interna pari a 4,30 m; da quest'ultimo ambiente si accede al vano pranzo della superficie utile di 12,12 mq, dotato di camino a legna. Detto vano allo stato risulta direttamente comunicante con lo spazio del cortile interno, che di fatto ne costituisce parte integrante, e da cui avviene l'accesso al vano cucinino della superficie utile di 3,38 mq ed attiguo locale igienico della superficie utile di 4,34 mq, entrambi detti vani presentano altezza netta interna di 2,65 m.

In ultimo, a mezzo di una scala di collegamento ad "L", posta nel suddetto cortile ed allo stato chiusa in copertura a mezzo di un serramento in alluminio anticorrosione e pannelli in vetro opaco, si accede al lastrico solare, in cui è presente un locale deposito della superficie utile di 8,53 mq. Detto vano è coperto a mezzo di pannelli del tipo "onduline" in cemento amianto disposti secondo una falda inclinata, di altezza netta interna massima pari a 2,00 m e minima di 1,80 m. Sempre al piano



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

copertura è altresì presente una tettoia precaria realizzata con struttura in elevazione costituita da pilastri e travicelli in legno e copertura a mezzo di lamiera coibentata. Dei suddetti ambienti, allo stato attuale, il vano ingresso, prospiciente la viabilità pubblica, possiede il requisito di areazione e illuminazione naturale diretta attraverso la porta di accesso; Il vano adibito a camera da letto è dotato di piccolo finestrino alto, apribile per consentire un ricambio d'aria dal piano copertura, ma di dimensioni ridotte ed inferiori ai requisiti minimi di aeroilluminazione per ambienti abitabili, disposti dal D.M. Sanità D.M. Sanità 5/07/1975, pari ad 1/8 tra la superficie finestrata apribile e la superficie utile dell'ambiente.



I restanti ambienti, adibiti a vano pranzo, cucinino e locale igienico, allo stato sono privi di aperture dirette verso l'esterno, risultando dotati esclusivamente di finestre e vani porta prospicienti il cortile interno allo stato chiuso in copertura, che pertanto non consentono un ricambio d'aria diretto dall'esterno ed una adeguata illuminazione dei medesimi ambienti.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Le finiture interne all'immobile sono le seguenti: la pavimentazione è realizzata in marmettoni (formato 30 cm X 30 cm) per il vano d'ingresso e l'adiacente vano adibito a camera da letto, mentre i restanti ambienti sono pavimentati a mezzo di piastrelle in materiale ceramico di forma rettangolare e colore bianco. I paramenti murari e le superfici d'intradosso sia dell'ambiente voltato che dei vari a solaio piano sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, i soli paramenti murari dei primi due vani (ingresso e camera da letto) sono tinteggiati di colore giallo chiaro.

Il locale igienico ed il vano cucinino sono pavimentati con piastrelle quadrate (formato 2 cm X 2 cm circa) in materiale ceramico di colore beige, disposte parallelamente. Il rivestimento delle murature perimetrali di entrambi i suddetti vani, per un'altezza complessiva di circa 2,50 dal piano di calpestio, è realizzato a mezzo di piastrelle in materiale ceramico analoghe a quelle utilizzate per la pavimentazione, di cui alcune con decori di colore marrone. Il locale igienico è dotato di elementi sanitari quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna, un bidet ed una vasca da bagno.

Il cortile interno, presenta analoghe finiture del vano pranzo attiguo, di cui allo stato è parte integrante, e precisamente, pavimentazione in materiale ceramico e rivestimento murario a mezzo di piastrelle in materiale ceramico di colore bianco per l'altezza di circa 1,65 m dal piano di calpestio. Nell'ambito di detto cortile è presente un lavello per lavaggio stoviglie e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di colore marrone, del tipo a battente. La porta di ingresso all'immobile è del tipo a due ante a battente in legno tinteggiate di colore marrone, con vetri centrali. Le finestre sono dotate di serramenti di vario genere, in parte in legno ed in parte in alluminio anticorrosione. Tutti i serramenti interni ed esterni sono vetusti ed in carente stato di conservazione.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, tutte di epoca remota e bisognevoli di adeguamento alle vigenti normative, sono presenti:

- L'impianto elettrico non a norma ed in parte fuori traccia;
- Impianto idrico e fognante collegato alle pubbliche reti cittadine;
- Impianto di climatizzatore con split ubicato nel vano pranzo e macchinario moto condensante ubicato sul lastrico solare, rispetto al quale non è stato verificato l'effettivo funzionamento;
- Scaldacqua elettrico per gli usi sanitari ubicato nel locale igienico.

La cucina è alimentata a mezzo di bombole a gas GPL.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, allo scopo è presente il solo camino alimentato a legna nell'ambito del vano pranzo.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, detta unità abitativa si trova in carente stato di conservazione e manutenzione e necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia, dal punto di vista funzionale, igienico/sanitario e di adeguamento impiantistico. In detta abitazione si riscontrano diffuse problematiche umide, con particolare riferimento all'intradosso della copertura voltata del vano di ingresso in cui si rilevano rilevanti quadri umidi dovuti ad infiltrazioni dal piano di copertura per carenza di manutenzione.



Analoghe problematiche umide dovute ad infiltrazioni ma anche a condensa, si riscontrano nell'ambito del cortile interno e nei vani ad esso prospicienti. I suddetti fenomeni umidi interessano in maniera diffusa l'intradosso dei solai, oltre ai paramenti murari della scala di collegamento al piano copertura.

**Consulente Tecnico d'Ufficio****Arch. Maria Teresa SAPONARO**Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brindisi n.503
Albo CTU Tribunale di Brindisi n.196

Pagina 17 di 23



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Si segnalano inoltre quadri fessurativi localizzati ed un avanzato stato di degrado del solaio piano di copertura del vano adibito a camera da letto, in cui si riscontra un notevole stato di carbonatazione del calcestruzzo, che in un punto localizzato ha comportato il distacco di una porzione di intonaco e di copri ferro, rendendo visibile l'avanzato stato di corrosione delle barre di armatura.



Detto stato di degrado del solaio ne pregiudica la sicurezza, rendendo necessario un intervento di consolidamento statico o, ancor meglio, la demolizione e sostituzione del solaio stesso.

In ultimo si rileva che la copertura del deposito al piano copertura è realizzata a mezzo di pannelli in cemento amianto "onduline in Eternit" per i quali la vigente normativa prevede la preliminare comunicazione all'ASL competente, onde valutarne lo stato conservativo, in base al quale occorre procedere con interventi di messa in sicurezza o eventuale rimozione e smaltimento certificato.

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 reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Vani principali al piano terra	49,87	100%	49,87
Cucinino e locale igienico con accesso dal cortile	10,71	80%	8,57
Cortile interno	12,15	10%	1,22
Vano deposito al piano copertura	10,71	25%	2,68
Totale:	83,44		62,34



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

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

Il bene immobile oggetto di **stima** di cui al presente LOTTO 1 appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un discreto 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,



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

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 di cui al presente LOTTO 1.

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:** trattasi di un immobile al piano terra sito in zona periferica a nord/ovest dell'ambito urbano di Latiano, con accesso autonomo dal civico 130 della pubblica Via A. T. De Revel;
- **Tipizzazione urbanistica:** *"Zona di edilizia esistente di ristrutturazione e completamento – SOTTOZONA URBANIZZATA"* ai sensi del vigente strumento urbanistico (PdF);
- **Vetustà:** l'unità immobiliare oggetto di stima è di remota edificazione, in particolare lo stesso risulta costituito da una porzione originaria di epoca antecedente il 1942, e da una porzione retrostante in ampliamento realizzata in epoca successiva tra il 1955 ed 1996 (epoca della variazione catastale per ampliamento9);
- **Stato di conservazione generale:** scarso;
- **Finiture:** vetuste ed in carente stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico – fognante; trattasi di dotazioni impiantistiche vetuste che necessitano di adeguamento alle vigenti normative. Si rileva la presenza di un impianto di climatizzatore con split ubicato nel vano pranzo e macchinario moto condensante ubicato sul lastrico solare, rispetto al quale non è stato verificato l'effettivo funzionamento. È altresì presente uno scalda acqua elettrico per gli usi sanitari ubicato nel locale igienico. La cucina è alimentata a mezzo di bombole a gas GPL.
- **Barriere architettoniche:** non presenti data l'ubicazione al piano terra.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** 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 simili, 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.

Premesso quanto innanzi, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel medesimo settore, è emerso che per detta tipologia di immobile ad uso residenziale, costituente la tipologia prevalente nella zona di che trattasi, il valore unitario di mercato in condizioni ordinarie è pari a circa €/mq 950,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente valutazione di stima, e tenuto conto in particolare della vetustà, del carente stato di conservazione, nonché della necessità, ai fini di un riutilizzo abitativo, di procedere con un intervento di ristrutturazione edilizia sotto il profilo funzionale, igienico-sanitario e di adeguamento impiantistico, oltre che della necessità di eseguire interventi strutturali per la messa in sicurezza del solaio di copertura del vano adibito a camera da letto, si ritiene opportuno, a parere della scrivente, applicare una riduzione forfettaria del 30% al valore ordinario unitario (€/mq 900,00), determinando così il **valore venale unitario in €/mq 665,00.**

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 665,00, e la superficie totale commerciale di 62,33 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{Abitazione}} = \text{€/mq } 665,00 \times 62,33 \text{ mq} = \text{€ } 41.449,78$$



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Si ritiene altresì congruo apportare un lieve incremento, pari al 5%, al valore di stima dell'unità abitativa, al fine di tenere conto della potenzialità edificatoria riconosciuta dal vigente strumento urbanistico, che consente la sopraelevazione di un ulteriore livello.

Tale incremento, da considerarsi meramente indicativo, tiene tuttavia conto sia della sfavorevole conformazione planimetrica del lotto - di forma stretta e allungata, con i due fronti longitudinali ciechi, circostanza che limita un'agevole distribuzione dei vani - sia della necessità di eseguire i necessari adeguamenti strutturali in vista di una eventuale sopraelevazione al piano primo.

$$V_{\text{Lastrico solare}} = \text{€}41.449,78 \times 0,05 = \text{€}2.072,48$$

Pertanto, il **valore venale di stima dell'intero LOTTO 1**, ottenuto dalla somma dei valori di stima inerenti l'immobile esistente ed il lastrico solare sopraelevabile, risulterà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€}41.449,78 + \text{€}2.072,48 = \text{€}43.522,26$$

A questo punto, per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, così come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento² forfettario pari al 15% del valore di stima determinato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo pari ad € 7.000,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi dalla scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

² Tale abbattimento del valore venale determinato come sopra ai fini della individuazione di un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga 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 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.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Ne consegue che per il presente

<p>LOTTO 1</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE AL PIANO TERRA SITO IN LATIANO (BR) ALLA VIA A. T. DE REVEL N.130, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 36, P.LLA 282, SUB 1, CAT. A/4, CLASSE 4, CONS. 4 VANI, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 69 MQ, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 69 MQ, RENDITA € 194,19.</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita giudiziaria risulterà quindi pari a:</p> <p style="text-align: center;">$V = €(43.522,26 \times 0,85) - €7.000,00 = €29.993,92$</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 30.000,00</p> <p>(euro trentamila/00)</p>

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

Brindisi, 12/11/2025

In fede

arch. Maria Teresa SAPONARO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1:** Verbale sopralluogo del 03/09/2025;
- Allegato 2:** Elaborati grafici;
- Allegato 3:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Allegato 4:** Atti catastali;
- Allegato 5:** Certificati anagrafici dell'esecutato;
- Allegato 6:** Richiesta accesso agli atti UTC di Latiano e relativo riscontro;
- Allegato 7:** Planimetria catastale d'impianto datata 10/12/1955.

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Teresa SAPONARO

Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brindisi n.503
Albo CTU Tribunale di Brindisi n.196

Pagina 23 di 23

