

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **94,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO\*\*)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) [REDACTED] sviluppantisi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B. Grimaldi

e via E Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (Y) – Interno "C". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterna lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

#### Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 2172 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno C Piano 2, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*

**Coerenze:** a Nord con Sub 31 e con corpo scala Sub 20; a Sud con Sub 29; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 37.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 5:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 95mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 94mq complessivi; si compone di ingresso, cinque vani, disimpegno, ripostiglio e bagno con antibagno. Completa l'unità immobiliare un balcone su via Grimaldi. Confina a Nord con Sub 31 e con corpo scala Sub 20; a Sud con Sub 29; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 37. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.la 2172, sub 30. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/10, si presenta in buono stato; vi è permesso di costruire n.32/2009 ed è stato rilasciato Certificato di Agibilità n.2/2010; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del PdF\_delib\_adoz\_Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 62.300,00



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,29 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.353,22</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'attuale particella oggetto di ipoteca, trascrizione e pignoramento ha origine dalle particelle urbane (aree urbane) su cui è stato realizzato l'attuale fabbricato a cui appartengono gli immobili staggiti. Precisamente area urbana costituita dalle particelle originarie identificate al catasto di Latiano con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565. Fabbricato originario identificato al catasto di Latiano con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4.

**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: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LATIANO identificata al FG42: Plle:570/5;566/1;572 /8;568/7;565 della superficie di 973,10, stipulato il 17/07/2006 a firma di Notaio Aldo Preite ai nn. Rep.n.19508; Racc.n.9971 di repertorio, registrato il 26/07/2006 a Brindisi ai nn. 2752, trascritto il 31/07/2006 a RRII di brindisi ai nn. 13370/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Atto di asservimento.

La formalità è riferita solamente a Area urbana edificabile in Latiano tra P.zza Bartolo Longo, via B. Grimaldi e via E. Balsamo; Casa di abitazione a piano terra in Latiano alla Pzza B. Longo angolo via E. Balsamo.

L'area degli immobili vengono vincolati per il rilascio della C.E. per il fabbricato oggi realizzato al fine del rispetto del rapporto superficie-volumetria e del relativo massimo indice di fabbricabilità, anch e per eventuali future pratiche edilizie.

*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**, registrata il 23/04/2009 a RRII di Brindisi ai nn. 7528/1150, a favore di BANCA PULIA SPA con sede in San Severo (FG), contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da concessione agaranzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

Con Atto di riduzione mutuo, del Notaio Antonella Maria Cafaro, in data 24.062011 importo capitale è stato ridotto a € 700.000,00 euro ed ipoteca a € 1.367.741,18

ipoteca **legale**, registrata il 10/08/2015 a RRII di Brindisi ai nn. rep.929/2415, a favore \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancati pagamenti ruoliiscritti.

Importo ipoteca: € 1.727.263,62 .

Importo capitale: € 863.631,81 .

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, registrata il 02/11/2021 a RRII di Brindisi ai nn. rep.2465/2451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancati pagamenti di ruoli iscritti.

Importo ipoteca: € 406.915,92 .

Importo capitale: € 203.457,96 .

Durata ipoteca: 20 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/04/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 874 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG:7676;RP:6306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da verbale pignoramento immobile .

Pignoramento eseguito per euro 146.052,31 oltre interessi e spese

*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: **€ 868,32**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 858,64**

Millesimi condominiali: **Tab. A 33,84 ; Tab.C 100,94**

Amministratore Avv. Daniele Caiulo - Via Annunziata n. 4 - 72100 BRINDISI - Tel./Fax: 0831 1622701 - Mobile: 328 0498683

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'attuale identificativo catastale foglio 42 particella 2172 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile staggito. Esso è stato realizzato sull'area delle particelle originarie



identificate al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7 (atto di compravendita del 16/11/2005 RG26122/RP16482); con foglio 42 particella 565 (atto di compravendita del 09/02/2006 RG5001/RP3445); con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4 (atto di compravendita del 2007 RG00/RP00).

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2005), con atto stipulato il 17/10/2005 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18526/9319 di repertorio, registrato il 15/11/2005 a Brindisi ai nn. 3696, trascritto il 16/11/2005 a RRII di Brindisi ai nn. RG26122 / RP16482.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18958/9588 di repertorio, registrato il 03/03/2006 a Brindisi ai nn. 831, trascritto il 06/03/2006 a RRII di Brindisi ai nn. RG5001 / RP3445.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.la 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 20.442/10.741 di repertorio, registrato il 22/06/2007 a Brindisi ai nn. 3341, trascritto il 26/06/2007 a RRII di Brindisi ai nn. 8863.1/2007.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.la 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345.

Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.la 570 sub 5; p.la 566 sub 1; p.la 572 sub 8; p.la 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.la 570 sub 5; p.la 566 sub 1; p.la 572 sub 8; p.la 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172



**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*** per la quota di 1, in forza di denuncia di successione ( fino al 09/02/2006),registrato il 25/10/2005 a Brindisi ai nn. 7 - Vol. 617, trascritto il 16/05/2006 a RRII di Brindisi ai nn.7188.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita ( fino al 09/03/1974), con atto stipulato il 09/03/1974 a firma di Notaio Dott Pennetta Gaetano da Latiano ai nn. Rep. 70105 di repertorio, trascritto il 25/03/1974 a RRII di Brindisi ai nn. 3903/3718.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Richiesta permesso di costruire **N. 106/2006** e successive varianti, intestata **\*\*\* DATO OSCURATO\*\***, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, presentata il 21/04/2006 con il n. prot. 6565 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 565.



Permesso di costruire **N. 124/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, rilasciata il 23/10/2006 con il n. 124 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565.

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.1 **N. PE114/07** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Ampliamento superficie costruita e destinazione al piano 1° realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni, presentata il 06/07/2007 con il n. Prot. 9908 di protocollo.

Riferite agli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565. In aggiunta la nuova acquisita particella 570 sub 1 e 4

Permesso di costruire in variante n.1 al P di C n. 124/2006 **N. 105/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.1 al progetto per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza B. Longo e via Balsamo approvato con Permesso di costruire n.124/2006, rilasciata il 12/10/2007 con il n. 105 di protocollo.

L'intervento prevedeva: Demolizione fabbricato ex Goriziano; Fusione locali commerciali n.1 e n.2 in unico con eliminazione tremezzatura; Fusione commerciali n.3, 4 e 5 + parte di cortile e parte area dem. Goriziano; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. Goriziano; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni

Comunicazione inizio lavori **N. 14976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.1 al P di C n. 124/2006, presentata il 16/10/2007 con il n. Prot.14976 di protocollo

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.2 **N. PE09/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di variante in corso d'opera al progetto assentito da P di C 105/2007 , presentata il 29/01/2009 con il n. 1484 di protocollo.

Realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.

Permesso di costruire in variante n.2 al P di C n. 105/2007 **N. 32/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.2 al progetto approvato con P. di C. n. 105/07 per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici in via Grimaldi ang. piazza B. Longo ang. via Balsamo, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 32 di protocollo.

La variante prevedeva la realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.

Comunicazione fine lavori **N. 613**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Latiano alla via Grimaldi angolo Pzza B. Longo angolo via Balsamo, presentata il 13/01/2010 con il n. Prot. n.613 di protocollo

Domanda rilascio certificazione di agibilità (Art. 25 dPR n.380/01) **N. 724**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, presentata il 14/01/2010 con il n. 724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 p.la 2172 sub 24 come F/3)



Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 dPR n.380/01) N. 2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\* per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37. Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975; l'immobile ricade in zona edilizia esistente di ristrutturazione e completamento - Bd2 - Zona densa . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona densa : adozioni possibili : sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni 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 fondiaria di mc.7,5-8,5 per mq, ivi compreso il volume del piano terra esistente; b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti ( con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano; c) il rapporto altezza ed edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5; d) le distanze tra pareti finestrate non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, comunque non inferiori a m 3,00 e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art 34 del Regolamento edilizio; f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m.10

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Unità conforme a meno di piccole differenze tollerabili, ha fatto rilevare nel vano indicato come "ingresso " una sub divisione del vano e lo spostamento del portoncino d'ingresso rispetto la posizione assentita in progetto (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di regolarizzazione edilizia cila per diversa posizione del portoncino d'ingresso al piano e ripristino spazi vano ingresso con demolizione dei tramezzi in cartongesso

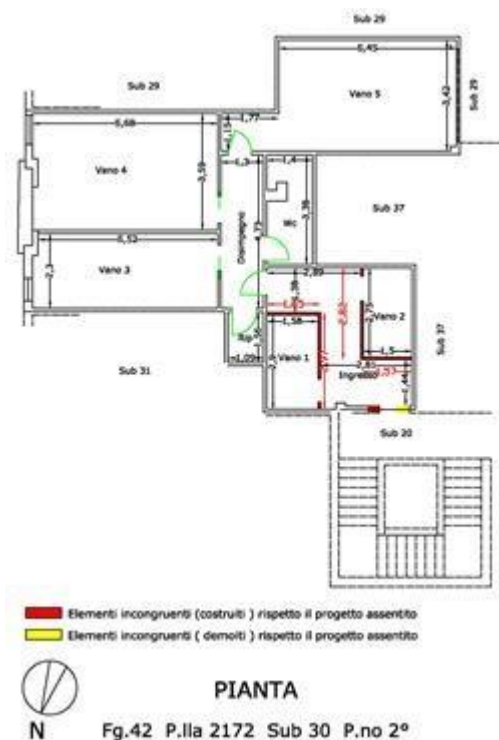
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Cila Edilizia ed oneri professionali indicativi: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno due mesi





Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità edili

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Unità conforme a meno di piccole differenze tollerabili, ha fatto rilevare nel vano indicato come "ingresso" una sub divisione del vano e lo spostamento del portoncino d'ingresso rispetto la posizione assentita in progetto (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria con causale Variazione per esatta rappresentazione grafica

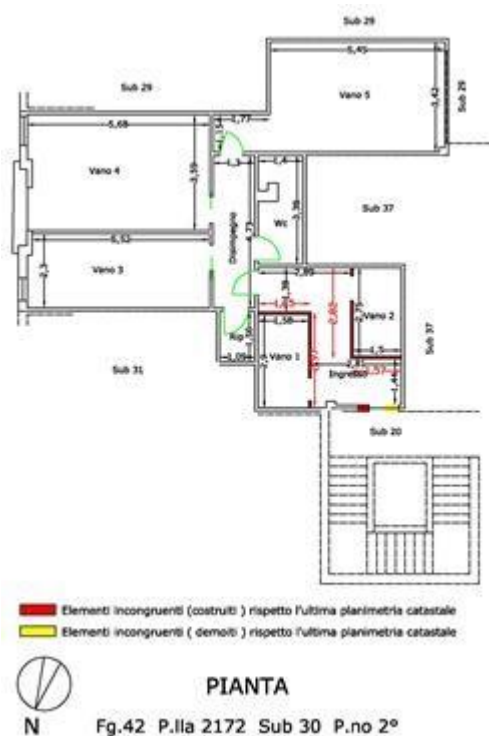
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Tributi: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese





*Planimetria stato di fatto con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione - Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LATIANO PIAZZA BARTOLO LONGO 17

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **94,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007, inizio lavori ed il 2009) [redacted] appantisi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B. Grimaldi e via



E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (Y) – Interno "C". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterna lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

**Identificazione catastale:**

- foglio 42 particella 2172 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno C Piano 2, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*

**Coerenze:** a Nord con Sub 31 e con corpo scala Sub 20; a Sud con Sub 29; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 37.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 5:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 95mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 94mq complessivi; si compone di ingresso, cinque vani, disimpegno, ripostiglio e bagno con antibagno. Completa l'unità immobiliare un balcone su via Grimaldi. Confina a Nord con Sub 31 e con corpo scala Sub 20; a Sud con Sub 29; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 37. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 30. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/10, si presenta in buono stato; vi è permesso di costruire n.32/2009 ed è stato rilasciato Certificato di Agibilità n.2/2010; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del Pdf\_delib\_adoz Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 62.300,00



*Foto d'insieme scorcio isolato fabbricato con individuazione ingresso principale androne.  
Ripresa da P.zza B. Longo*



*Foto scorcio isolato  
fabbricato con  
individuazione unità Sub  
30. Ripresa da Via B.  
Grimaldi*

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con: Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise.





Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato Fg42 Plla 2112 Sub 30



Foto d'insieme scorcio area urbana con individuazione fabbricato. Ripresa da P.zza B. Longo

SERVIZI

biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 350	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 750	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 800	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, con la sua altezza interna utile di 2,90mt, copre una superficie lorda di circa 95q complessivi, di cui circa 1mq dedicati a balcone; la costituiscono internamente 5 vani, 1 bagno con antibagno, un ingresso ed un ripostiglio. Con accesso dal piano secondo, dalla scala "X", si apre sull'Ingresso che, tramite un'area di corridoio serve i Vani 1 e 2 ottenuti nell'ambiente originariamente unico con elementi in cartongesso a metà altezza; da qui si sviluppa il disimpegno-corridoio a servizio del bagno, del ripostiglio e dei rimanenti tre vani principali. Ad esclusione del vano ingresso, del ripostiglio e del bagno, ogni vano è fornito di luce diretta da infisso che nel vano 4 si concretizza con uscita su balcone. L'illuminazione naturale dell'ingresso e del disimpegno è risolta con l'adozione di superfici trasparenti nella parte alta della tramezzatura. Gli infissi esterni in alluminio muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne sono in legno del tipo a scomparsa ad esclusione del bagno e del ripostiglio a battente. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali del



bagno sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti nel bagno, risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo e rifiniti a finitura civile. Macchie di umidità si sono riscontrate nel soffitto del Vano 3, causa da ricercare in una infiltrazione proveniente dal lastrico solare. Altre macchie si sono rilevate nel disimpegno in corrispondenza del bagno, causa da ricercare in qualche perdita del circuito idrico presente nel cassonetto. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia di cui sono mancanti quasi completamente tutti i terminali di illuminazione, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione a fancoil. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p. e solai con travetti prefabbricati.

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media

*ascensore:*

al di sopra della media

*citofonico:* Videocitofono

al di sopra della media

*condizionamento:* Climatizzatore con alimentazione a elettrico con diffusori in Fancoil

al di sopra della media

*fognatura:*

nella media

*idrico:* si è rilevata una traccia di umidità sulla parete del vano servizio igienico in prossimità del cassonetto di servizio

nella media

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* taglio termico con vetrocamera realizzati in alluminio

buono

*infissi interni:* a battente e scorrevoli realizzati in legno

al di sopra della media

*portone di ingresso:* blindato realizzato in acciaio-simil legno

nella media

*rivestimento interno:* posto in Bagno realizzato in gres

al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in gres

al di sopra della media

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento. L'unità immobiliare ha fatto rilevare la presenza di lesioni capillari nelle pareti del Vano 1 in adiacenza al Sub 31; tale stato fessurativo rispetto l'intera massa staggita dalla stessa procedura è risultato confinato solo al presente immobile ed all'adiacente Sub 31. Le lesioni sono l'effetto delle modifiche che si instaurano nella costruzione. L'analisi patologica deve partire dall'esame del quadro fessurativo quindi studiare il comportamento nel tempo e giungere alla diagnosi del dissesto avvenuto o in itinere. Nel caso degli edifici in cemento armato vi sono due componenti strutturali che hanno ordinariamente risposte diverse alle sollecitazioni e sono la parte strutturale e la parte di tamponamento e tramezzatura (elemeti portati); la prima molto elastica e la seconda rigida e suscettibile a rottura. Ora fin quando lo stato fessurativo va ad interessare solo gli elementi portati la stabilità della costruzione non è a rischio in particolare la

al di sotto della media



presenza di lesioni a 45° negli elementi murari sono verosimilmente da addebitarsi alle deformazioni caratteristiche del telaio strutturale. Per stabilire se un intervento di consolidamento sia indispensabile o superfluo è necessario indagare lo stato delle lesioni nel tempo registrando gli incrementi ed i decrementi dell'ampiezza delle fessure in modo sistematico e ripetitivo. Ciò esula dal compito dello stimatore le cui osservazioni sono episodiche, superficiali e non approfondite. Per lo scopo del presente incarico si è considerato lo stato fessurativo stabile e valutato un deprezzamento per il trattamento delle lesioni rilevate a visu.

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in laterocemento

al di sopra della media 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sopra della media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

al di sopra della media 

*travi*: costruite in misto acciaio-cemento armato

al di sopra della media 

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
Ingresso	10,00	x	100 %	=	10,00
Vano 1	4,61	x	100 %	=	4,61
Vano 2	4,15	x	100 %	=	4,15
vano 3	13,00	x	100 %	=	13,00
Vano 4	20,30	x	100 %	=	20,30
Vano 5	20,70	x	100 %	=	20,70
Disimpegno	6,38	x	100 %	=	6,38
Bagno	4,48	x	100 %	=	4,48
Ripostiglio	1,74	x	100 %	=	1,74
Superficie muri tramezzi	2,60	x	100 %	=	2,60
Superficie muri perimetrali	6,22	x	100 %	=	6,22
Balcone	1,09	x	10 %	=	0,11
<b>Totale:</b>	<b>95,27</b>				<b>94,29</b>





Planimetria stato dei luoghi



Ripresa Vano ingresso e Disimpegno

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Intesa Sanpaolo S.p.A

Descrizione: L'unità immobiliare, la cui maggior consistenza è costituita dal locale al piano terra, è composto da: - piano terra: ingresso, area casse, quattro bagni e due anti bagno, tre vani ufficio, vano archivio; -piano ammezzato: vano tecnico, vano archivio

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Piano T

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo: 415.000,00 pari a 877,38 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Sun Living - Agenzia Immobiliare - Via Francavilla 33, Latiano (BR), Puglia, 72022

Descrizione: L'immobile, interamente voltato a stella, è composto da due ambienti: il primo più ampio è posto all'ingresso, il secondo più piccolo ha al suo interno il bagno.

Indirizzo: Piazza Umberto I, 35

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 716,67 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile in buono stato conservativo - Tre vani di cui uno adibito ad ingresso. Illuminazione esclusivamente da cortile interno. No balconi

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno L Piano 2

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile fronte strada su tre livelli da ristrutturare

Indirizzo: VIA AMERICO DE FRANCO n. 90

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 406,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche simili ed in particolare destinati ad ufficio le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in comparazione, un valore medio unitario di €/mq 701,44 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 886,59. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, si è determinato un valore medio pesato di vendita comparabili per €/mq 639,52; riportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 1,28 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 817,19.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Centrale/Via Francavilla, Garibaldi, Libertà, Battisti, Ecc.- Zona Omi : B1, con riferimento a Uffici con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di 500,00-530,00€/mq ad un massimo di 600,00-645,00€/mq per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici,



impianti,affaccio) riferite al cespite in stima, risulta congruo considerare un valore pari a 817,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,29 x 817,00 = **77.034,93**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Risarcitura lesioni tramezzature come da allegato computo	-381,71

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.653,22**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.653,22**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.*

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, 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. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.

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. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali



per immobili simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Latiano, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, agenzie: New House Immobiliare di Latiano; ElleGi Servizi Immobiliari di Latiano; Sun Living Immobiliare di Latiano, osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino; Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati; mercato-immobiliare.info

#### 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	ufficio	94,29	0,00	76.653,22	76.653,22
				<b>76.653,22 €</b>	<b>76.653,22 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.353,22**

#### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.152,98**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 858,64
Riduzione per arrotondamento:	€. 41,60
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **103,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO\*\*.)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 e il 2009) [REDACTED] uppantisi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B.Grimaldi e via E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) – Interno "D". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterna lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

#### Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 2112 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno D Piano 2, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*

**Coerenze:** a Nord con Piazza Bartolo Longo e Sub 32; a Sud con Sub 30; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 30, con corpo scala Sub 20 e con Sub 32.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 6:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 110mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 92mq complessivi; si compone di ingresso, tre vani, disimpegno, ripostiglio e bagno. Completano l'unità immobiliare quattro balconi, tre prospicienti su via Grimaldi ed uno matronale su Piazza B. Longo. a Nord con Piazza Bartolo Longo e Sub 32; a Sud con Sub 30; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 30, con corpo scala Sub 20 e con Sub 32. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 31. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/10, si presenta in buono stato conservativo; vi è permesso di costruire n.32/2009 ed è stato rilasciato Certificato di Agibilità n.2/2010; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del Pdf\_delib\_adoz\_Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 74.200,00



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 88.875,22</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO\*\* con contratto di affitto tipo 6+6 rinnovabile, stipulato il 10/05/2018, con scadenza il 09/05/2030, registrato il 23/05/2018 a Agenzia Entrate di Brindisi ai nn. 001978-Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5400.

Contratto con codice identificativo TUH18T001978000XF. Il prezzo della locazione è stato pattuito con adeguamento automatico nella misura massima del 75% della variazione istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati; la comunicazione di adeguamento è prevista a cura del locatore a mezzo pec. Ad oggi il canone attualizzato risulta a maggio 2024 pari a € 508,05/mese ( Periodo iniziale: 05 / 2018 - Periodo finale: 05 / 2024 - Coefficiente 1,172 - Variazione percentuale 17,200 % - Di cui il 75% è pari a: 12.9 % - Importo rivalutazione € 58,05)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'attuale particella oggetto di ipoteca, trascrizione e pignoramento ha origine dalle particelle urbane (aree urbane) su cui è stato realizzato l'attuale fabbricato a cui appartengono gli immobili staggiti. Precisamente area urbana costituita dalle particelle originarie identificate al catasto di Latiano con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 565. Fabbricato originario identificato al catasto di Latiano con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4.

**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: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LATIANO identificata al FG42: Plle:570/5;566/1;572 /8;568/7;565 della superficie di 973,10, stipulato il 17/07/2006 a firma di Notaio Aldo Preite ai nn. Rep.n.19508; Racc.n.9971 di repertorio, registrato il 26/07/2006 a Brindisi ai nn. 2752, trascritto il 31/07/2006 a RRII di brindisi ai nn. 13370/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Atto di asservimento.

La formalità è riferita solamente a Area urbana edificabile in Latiano tra P.zza Bartolo Longo, via B.



Grimaldi e via E. Balsamo; Casa di abitazione a piano terra in Latiano alla Pzza B. Longo angolo via E. Balsamo.

L'area degli immobili vengono vincolati per il rilascio della C.E. per il fabbricato oggi realizzato al fine del rispetto del rapporto superficie-volumetria e del relativo massimo indice di fabbricabilità, anch e per eventuali future pratiche edilizie.

*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 **legale**, registrata il 02/11/2021 a RRII di Brindisi ai nn. rep.2465/2451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancatipagamenti di ruoli iscritti.

Importo ipoteca: € 406.915,92 .

Importo capitale: € 203.457,96 .

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, registrata il 23/04/2009 a RRII di Brindisi ai nn. 7528/1150, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

Con Atto di riduzione mutuo, del Notaio Antonella Maria Cafaro, in data 24.062011 importo capitale è stato ridotto a € 700.000,00 euro ed ipoteca a € 1.367.741,18

ipoteca **legale**, registrata il 10/08/2015 a RRII di Brindisi ai nn. rep.929/2415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancati pagamenti ruoliiscritti.

Importo ipoteca: € 1.727.263,62 .

Importo capitale: € 863.631,81 .

Durata ipoteca: 20 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/04/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 874 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG:7676;RP:6306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da verbale pignoramento immobile .

Pignoramento eseguito per euro 146.052,31 oltre interessi e spese

*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:

**€ 908,43**



Millesimi condominiali:	<b>Tab. A 34,78;</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>Tab.C 103,75</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
	<b>€. 1.320,41</b>

Amministratore Avv. Daniele Caiulo - Via Annunziata n. 4 - 72100 BRINDISI - Tel./Fax: 0831 1622701 - Mobile: 328 0498683

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'attuale identificativo catastale foglio 42 particella 2172 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile staggito. Esso è stato realizzato sull'area delle particelle originarie identificate al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7 (atto di compravendita del 16/11/2005 RG26122/RP16482); con foglio 42 particella 565 (atto di compravendita del 09/02/2006 RG5001/RP3445); con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4 (atto di compravendita del 2007 RG00/RP00).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2005), con atto stipulato il 17/10/2005 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18526/9319 di repertorio, registrato il 15/11/2005 a Brindisi ai nn. 3696, trascritto il 16/11/2005 a RRII di Brindisi ai nn. RG26122 / RP16482.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18958/9588 di repertorio, registrato il 03/03/2006 a Brindisi ai nn. 831, trascritto il 06/03/2006 a RRII di Brindisi ai nn. RG5001 / RP3445.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 20.442/10.741 di repertorio, registrato il 22/06/2007 a Brindisi ai nn. 3341, trascritto il 26/06/2007 a RRII di Brindisi ai nn. 8863.1/2007.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572



sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345.

Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*per la quota di 1, in forza di denuncia di successione ( fino al 09/02/2006),registrato il 25/10/2005 a Brindisi ai nn. 7 - Vol. 617, trascritto il 16/05/2006 a RRII di Brindisi ai nn.7188.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*per la quota di 1, in forza di atto di compravendita ( fino al 09/03/1974), con atto stipulato il 09/03/1974 a firma di Notaio Dott Pennetta Gaetano da Latiano ai nn. Rep. 70105 di repertorio, trascritto il 25/03/1974 a RRII di Brindisi ai nn. 3903/3718.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 p.lla 2172



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta permesso di costruire **N. 106/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, presentata il 21/04/2006 con il n. prot. 6565 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565.

Permesso di costruire **N. 124/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, rilasciata il 23/10/2006 con il n. 124 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565.

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.1 **N. PE114/07** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Ampliamento superficie costruita e destinazione al piano 1° realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni, presentata il 06/07/2007 con il n. Prot. 9908 di protocollo.

Riferite agli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565. In aggiunta la nuova acquisita particella 570 sub 1 e 4

Permesso di costruire in variante n.1 al P di C n. 124/2006 **N. 105/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Variante n.1 al progetto per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza B. Longo e via Balsamo approvato con Permesso di costruire n.124/2006, rilasciata il 12/10/2007 con il n. 105 di protocollo.

L'intervento prevedeva: Demolizione fabbricato ex Goriziano; Fusione locali commerciali n.1 e n.2 in unico con eliminazione tramezzatura; Fusione commerciali n.3, 4 e 5 + parte di cortile e parte area dem. Goriziano; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. Goriziano; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni

Comunicazione inizio lavori **N. 14976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Variante n.1 al P di C n. 124/2006, presentata il 16/10/2007 con il n. Prot.14976 di protocollo

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.2 **N. PE09/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di variante in corso d'opera al progetto assentito da P di C 105/2007, presentata il 29/01/2009 con il n. 1484 di protocollo.

Realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.

Permesso di costruire in variante n.2 al P di C n. 105/2007 **N. 32/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Variante n.2 al progetto approvato con P. di C. n. 105/07 per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici in via Grimaldi ang. piazza B. Longo ang. via Balsamo, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 32 di protocollo. La variante prevedeva la realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.



Comunicazione fine lavori **N. 613**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Latiano alla via Grimaldi angolo Pzza B. Longo angolo via Balsamo, presentata il 13/01/2010 con il n. Prot. n.613 di protocollo

Domanda rilascio certificazione di agibilità (Art. 25 DPR n.380/01) **N. 724**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, presentata il 14/01/2010 con il n. 724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3)

Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 DPR n.380/01) **N. 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3)

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;, l'immobile ricade in zona edilizia esistente di ristrutturazione e completamento - Bd2 - Zona densa . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona densa : adozioni possibili : sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni 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 fondiaria di mc.7,5-8,5 per mq, ivi compreso il volume del piano terra esistente; b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti ( con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano; c) il rapporto altezza ed edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5; d) le distanze tra pareti finestrate non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, comunque non inferiori a m 3,00 e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art 34 del Regolamento edilizio; f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m.10

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)

L'immobile risulta **conforme**..

L'Unità, a meno di piccole differenze tollerabili sulla disposizione delle tramezzature , non ha fatto rilevare difformità rilevanti tali da determinare delle irregolarità urbanistiche significanti.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)



L'immobile risulta **conforme**..

L'Unità, a meno di piccole differenze tollerabili sulla disposizione delle tramezzature, non ha fatto rilevare difformità tali da determinare la necessità di un aggiornamento catastale e delle caratteristiche censuarie.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione - Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LATIANO PIAZZA BARTOLO LONGO 17

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **103,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) denominato [REDACTED] sviluppatosi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B. Grimaldi e via E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) – Interno "D". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiono situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterne lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

#### Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 2112 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno D Piano 2, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Coerenze:** a Nord con Piazza Bartolo Longo e Sub 32; a Sud con Sub 30; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 30, con corpo scala Sub 20 e con Sub 32.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 6:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 110mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 92mq complessivi; si compone di ingresso, tre vani, disimpegno, ripostiglio e bagno. Completano l'unità immobiliare quattro balconi, tre prospicienti su via Grimaldi ed uno matronale su Piazza B. Longo. a Nord con Piazza Bartolo Longo e Sub 32; a Sud con Sub 30; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 30, con corpo scala Sub 20 e con Sub 32. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 31.



Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/10, si presenta in buono stato conservativo; vi è permesso di costruire n.32/2009 ed è stato rilasciato Certificato di Agibilità n.2/2010; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del PdF\_delib\_adoz\_Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 74.200,00



Foto d'insieme scorcio isolato fabbricato con individuazione ingresso principale androne. Ripresa da Pzza B. Longo



Foto scorcio fabbricato con individuazione unità Sub 31. Ripresa da Piazza Bartolo Longo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con: Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato Fg42 Plla 2112 Sub 31



Foto d'insieme scorcio area urbana con individuazione fabbricato. Ripresa da Pzza B. Longo

SERVIZI

- biblioteca
- centro sportivo
- teatro
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- supermercato
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 350	nella media	
ferrovia distante 750	nella media	
superstrada distante 800	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, con la sua altezza interna utile di 2,90mt, copre una superficie lorda di circa 110mq complessivi, di cui circa 7mq dedicati a balconi; la costituiscono internamente un ampio ingresso, 3 vani, 1 bagno su disimpegno ed un ripostiglio. Con accesso dal piano secondo, dalla scala "X", si apre sull'ampio Ingresso dalle dimensioni di un vano ordinario, servendo il Vano 1, il ripostiglio ed il disimpegno da cui si dipartono i Vani 2 e 3 ed il servizio igienico. Ad esclusione del vano ingresso e del ripostiglio ogni vano è fornito di luce diretta da infisso che per i vani principali si concretizzano con uscita su balcone. L'illuminazione naturale dell'ingresso è risolta con l'adozione di superfici trasparenti nella parte alta della tramezzatura del Vano 1. Gli infissi esterni in alluminio muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne sono in legno del tipo a scomparsa per il disimpegno ed i vani 2 e 3, per i restanti vani ed accessori sono installate porte a battente. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali del bagno sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti nel bagno, risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci nel complesso risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile che in alcune zone puntuali hanno fatto rilevare la presenza di lesioni. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione a fancoil. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p. e solai con travetti prefabbricati.

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220	nella media	
<i>ascensore:</i>	al di sopra della media	
<i>citofonico:</i> Videocitofono	al di sopra della media	
<i>fognatura:</i>	nella media	
<i>condizionamento:</i> Climatizzatore con alimentazione a elettrico con diffusori in Fancoil	al di sopra della media	
<i>idrico:</i>	nella media	

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in misto acciaio-cemento armato	al di sopra della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	
<i>balconi:</i> costruiti in laterocemento	al di sopra della media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente e scorrevoli in legno	al di sopra della media	
----------------------------------------------------------	-------------------------	--



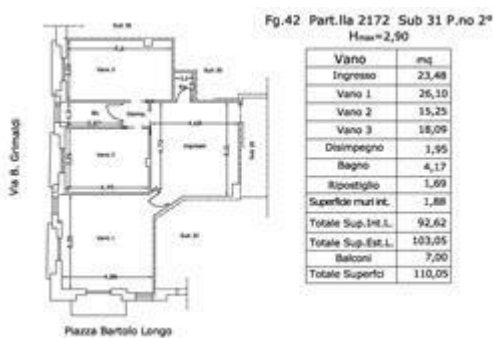
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> taglio termico con vetrocamera realizzati in alluminio	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in Bagno realizzato in gres	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in acciaio-simil legno	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento. L'unità immobiliare ha fatto rilevare la presenza di lesioni capillari nelle pareti del vano ripostiglio ed in quelle ad esse adiacenti ed ancora si sono rilevate lesioni capillari sulle pareti nord (questa in cartongesso) ed ovest del vano ingresso; tale stato fessurativo rispetto l'intera massa staggiata dalla stessa procedura è risultato confinato solo al presente immobile ed all'adiacente Sub 30 sulle pareti comuni del vano ripostiglio. A favore di un quadro fessurativo stabilizzato è la conservata funzionalità dei vani porta e finestre delle aree interessate, che hanno conservato la loro integrale usabilità, e l'assenza a visu di coinvolgimenti dei pilastri e travi visibili. Le lesioni sono l'effetto delle modifiche che si instaurano nella costruzione. L'analisi patologica deve partire dall'esame del quadro fessurativo quindi studiare il comportamento nel tempo e giungere alla diagnosi del dissesto avvenuto o in itinere. Nel caso degli edifici in cemento armato vi sono due componenti strutturali che hanno ordinariamente risposte diverse alle sollecitazioni e sono la parte strutturale e la parte di tamponamento e tramezzatura (elementi portati); la prima molto elastica e la seconda rigida e suscettibile a rottura. Ora fin quando lo stato fessurativo va ad interessare solo gli elementi portati la stabilità della costruzione non è a rischio in particolare la presenza di lesioni a 45° negli elementi murari sono verosimilmente da addebitarsi alle deformazioni caratteristiche del telaio strutturale. Per stabilire se un'intervento di consolidamento sia indispensabile o superfluo è necessario indagare lo stato delle lesioni nel tempo registrando gli incrementi ed i decrementi dell'ampiezza delle fessure in modo sistematico e ripetitivo. Ciò esula dal compito dello stimatore le cui osservazioni sono episodiche, superficiali e non approfondite a tal riguardo. Per lo scopo del presente incarico si è considerato lo stato fessurativo stabile e valutato un deprezzamento per il trattamento delle lesioni rilevate a visu.	mediocre	



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
Vano Ingresso	23,48	x	100 %	=	23,48
Vano 1	26,10	x	100 %	=	26,10
Vano 2	15,25	x	100 %	=	15,25
Vano 3	18,09	x	100 %	=	18,09
Disimpegno	1,95	x	100 %	=	1,95
Bagno	4,17	x	100 %	=	4,17
Ripostiglio	1,69	x	100 %	=	1,69
Superficie tramezzature	1,88	x	100 %	=	1,88
Superficie muri perimetrali	10,43	x	100 %	=	10,43
Balconi	7,00	x	10 %	=	0,70
<b>Totale:</b>	<b>110,04</b>				<b>103,74</b>



Ripresa portoncino e vano ingresso

Planimetria stato dei luoghi

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Intesa Sanpaolo S.p.A



Descrizione: L'unità immobiliare, la cui maggior consistenza è costituita dal locale al piano terra, è composto da: - piano terra: ingresso, area casse, quattro bagni e due anti bagno, tre vani ufficio, vano archivio; -piano ammezzato: vano tecnico, vano archivio

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Piano T

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo: 415.000,00 pari a 877,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Sun Living - Agenzia Immobiliare - Via Francavilla 33, Latiano (BR), Puglia, 72022

Descrizione: L'immobile, interamente voltato a stella, è composto da due ambienti: il primo più ampio è posto all'ingresso, il secondo più piccolo ha al suo interno il bagno.

Indirizzo: Piazza Umberto I, 35

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 716,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile in buono stato conservativo - Tre vani di cui uno adibito ad ingresso. Illuminazione esclusivamente da cortile interno. No balconi

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno L Piano 2

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile fronte strada su tre livelli da ristrutturare

Indirizzo: VIA AMERICO DE FRANCO n. 90

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 406,50 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti



nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche simili ed in particolare destinati ad ufficio le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall' Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in comparazione, un valore medio unitario di €/mq 701,44 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 886,59. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, si è determinato un valore medio pesato di vendita comparabili per €/mq 639,52; riportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 1,53 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 976,55.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Centrale/Via Francavilla, Garibaldi, Libertà, Battisti, Ecc.- Zona Omi : B1, con riferimento a Uffici con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di 500,00-530,00€/mq ad un massimo di 600,00-645,00€/mq per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici, impianti, affaccio) riferite al cespite in stima, risulta congruo considerare un valore pari a 976,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,74 x 976,00 = 101.250,24

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Risarcitura lesioni tramezzature come da allegato computo	-2.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.750,24**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.750,24**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.*

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, 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. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.

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. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile in uso ad altri soggetti, non interessati dalla procedura esecutiva, il cui rapporto locatore/conduttore è regolato da contratto di locazione in regime



di libero mercato la cui scadenza è prevista al 09/05/2024 con rinnovo fino al 2030 per un canone rivalutato di 508,05€/mese, si è ritenuto di applicare del deprezzamento per occupazione pari al 10%; l'attuale inquilino è uno Studio notarile quindi solvibile ed affidabile e può garantire entrate stabili per un periodo prolungato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Latiano, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, agenzie: New House Immobiliare di Latiano; ElleGi Servizi Immobiliari di Latiano; Sun Living Immobiliare di Latiano, osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino; Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati; mercato-immobiliare.info

**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	ufficio	103,74	0,00	98.750,24	98.750,24
				<b>98.750,24 €</b>	<b>98.750,24 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non divisibile

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.875,02**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.875,22**

**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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.331,28**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.320,41**

Riduzione per arrotondamento: **€. 23,52**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

# LOTTO 7

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **91,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO\*\*).

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) [REDACTED] lupantisi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B. Grimaldi e via

E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) – Interno "E". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterna lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

### Identificazione catastale:

foglio 42 particella 2172 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe u, consistenza 4 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno E Piano 2, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

**Coerenze:** a Nord con Piazza Bartolo Longo; a Sud con Sub 31, Sub 39 e con corpo scala Sub 20; ad Est con Sub 31; ad Ovest con Sub 33.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n.7:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 99mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 79mq complessivi; si compone di ingresso, quattro vani, disimpegno e bagno. Completano l'unità immobiliare tre balconi prospicienti su Piazza B. Longo. Confina a Nord con Piazza Bartolo Longo; a Sud con Sub 31, Sub 39 e con corpo scala Sub 20; ad Est con Sub 31; ad Ovest con Sub 33. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 32. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/10, si presenta in buono stato conservativo; vi è permesso di costruire n.36/2014 ed è stato rilasciato Certificato di Agibilità n.2/2010; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del PdF\_delib\_adoz\_Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975.  
PREZZO BASE euro €. 71.100,00

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.572,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6 rinnovabile, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 31/10/2025, registrato il 02/12/2019 a Agenzia Entrate di Brindisi ai nn. 004977-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000.

Contratto con codice identificativo TUH19t004977000HH. Come recita l'Art.4 del contratto stipulato, la locazione vede l'aggiornamento annuale a decorrere dal secondo anno, senza necessità di richiesta alcuna, nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. Per l'Art.5 del contratto tutti gli oneri accessori, la tassa rifiuti ed ogni altra imposta attinente i pubblici servizi nonché le spese condominiali sono interamente a carico della parte conduttrice. Per l'Art.6 vi è un deposito cauzionale pari a euro 1.000,00 infruttifero di interessi e non imputabile in conto canone.

La \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*ha insediato in questo immobile il proprio \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Il canone attualizzato a maggio 2024 risulta pari a € 563,00/mese ( Periodo iniziale: 11 / 2019 - Periodo finale: 05 / 2024 - Coefficiente 1,168 - Variazione percentuale 16,800 %  
- Di cui il 75% è pari a: 12.6 % - Importo rivalutazione € 63,00)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'attuale particella oggetto di ipoteca, trascrizione e pignoramento ha origine dalle particelle urbane (aree urbane) su cui è stato realizzato l'attuale fabbricato a cui appartengono gli immobili staggiti. Precisamente area urbana costituita dalle particelle originarie identificate al catasto di Latiano con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 565. Fabbricato originario identificato al catasto di Latiano con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4.

#### 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: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LATIANO identificata al FG42: Plle:570/5;566/1;572 /8;568/7;565 della superficie di 973,10, stipulato il 17/07/2006 a firma di Notaio Aldo Preite ai nn. Rep.n.19508; Racc.n.9971 di repertorio, registrato il 26/07/2006 a Brindisi ai nn. 2752, trascritto il 31/07/2006 a RRII di brindisi ai nn. 13370/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto di asservimento.



La formalità è riferita solamente a Area urbana edificabile in Latiano tra P.zza Bartolo Longo, via B. Grimaldi e via E. Balsamo; Casa di abitazione a piano terra in Latiano alla Pzza B. Longo angolo via E. Balsamo.

L'area degli immobili vengono vincolati per il rilascio della C.E. per il fabbricato oggi realizzato al fine del rispetto del rapporto superficie-volumetria e del relativo massimo indice di fabbricabilità, anche per eventuali future pratiche edilizie.

*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**, registrata il 23/04/2009 a RRII di Brindisi ai nn. 7528/1150, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

Con Atto di riduzione mutuo, del Notaio Antonella Maria Cafaro, in data 24.062011 importo capitale è stato ridotto a € 700.000,00 euro ed ipoteca a € 1.367.741,18

ipoteca **legale**, registrata il 10/08/2015 a RRII di Brindisi ai nn. rep.929/2415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancati pagamenti ruoliiscritti.

Importo ipoteca: € 1.727.263,62 .

Importo capitale: € 863.631,81 .

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, registrata il 02/11/2021 a RRII di Brindisi ai nn. rep.2465/2451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancati pagamenti di ruoli iscritti.

Importo ipoteca: € 406.915,92 .

Importo capitale: € 203.457,96 .

Durata ipoteca: 20 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/04/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 874 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG:7676;RP:6306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da verbale pignoramento immobile .

Pignoramento eseguito per euro 146.052,31 oltre interessi e spese

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



Millesimi condominiali:	<b>Tab.A 31,66;</b> <b>Tab.C 93,41</b>
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 827,22</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.605,03</b>
Amministratore Avv. Daniele Caiulo - Via Annunziata n. 4 – Brindisi Tel./Fax: 0831 1622701 - Mobile: 328 0498683	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale identificativo catastale foglio 42 particella 2172 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile staggito. Esso è stato realizzato sull'area delle particelle originarie identificate al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7 (atto di compravendita del 16/11/2005 RG26122/RP16482); con foglio 42 particella 565 (atto di compravendita del 09/02/2006 RG5001/RP3445); con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4 (atto di compravendita del 2007 RG00/RP00).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2005), con atto stipulato il 17/10/2005 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18526/9319 di repertorio, registrato il 15/11/2005 a Brindisi ai nn. 3696, trascritto il 16/11/2005 a RRII di Brindisi ai nn. RG26122 / RP16482.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18958/9588 di repertorio, registrato il 03/03/2006 a Brindisi ai nn. 831, trascritto il 06/03/2006 a RRII di Brindisi ai nn. RG5001 / RP3445.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 20.442/10.741 di repertorio, registrato il 22/06/2007 a Brindisi ai nn. 3341, trascritto il 26/06/2007 a RRII di Brindisi ai nn. 8863.1/2007.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7. Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172



**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345.

Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*** per la quota di 1, in forza di denuncia di successione ( fino al 09/02/2006),registrato il 25/10/2005 a Brindisi ai nn. 7 - Vol. 617, trascritto il 16/05/2006 a RRII di Brindisi ai nn.7188.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita ( fino al 09/03/1974), con atto stipulato il 09/03/1974 a firma di Notaio Dott Pennetta Gaetano da Latiano ai nn. Rep. 70105 di repertorio, trascritto il 25/03/1974 a RRII di Brindisi ai nn. 3903/3718.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta permesso di costruire **N. 106/2006** e successive varianti, intestata \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, presentata il 21/04/2006 con il n. prot. 6565 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 565.

Permesso di costruire **N. 124/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, rilasciata il 23/10/2006 con il n. 124 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 565.

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.1 **N. PE114/07** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Ampliamento superficie costruita e destinazione al piano 1° realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni, presentata il 06/07/2007 con il n. Prot. 9908 di protocollo.

Riferite agli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 565. In aggiunta la nuova acquisita particella 570 sub 1 e 4

Permesso di costruire in variante n.1 al P di C n. 124/2006 **N. 105/2007** e successive varianti, intestata \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.1 al progetto per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza B. Longo e via Balsamo approvato con Permesso di costruire n.124/2006, rilasciata il 12/10/2007 con il n. 105 di protocollo.

L'intervento prevedeva: Demolizione fabbricato ex Goriziano; Fusione locali commerciali n.1 e n.2 in unico con eliminazione tramezzatura; Fusione commerciali n.3, 4 e 5 + parte di cortile e parte area dem. Goriziano; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. Goriziano; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni

Comunicazione inizio lavori **N. 14976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.1 al P di C n. 124/2006, presentata il 16/10/2007 con il n. Prot.14976 di protocollo

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.2 **N. PE09/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di variante in corso d'opera al progetto assentito da P di C 105/2007 , presentata il 29/01/2009 con il n. 1484 di protocollo.

Realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.

Permesso di costruire in variante n.2 al P di C n. 105/2007 **N. 32/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.2 al progetto approvato con P. di C. n. 105/07 per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici in via Grimaldi ang. piazza B. Longo ang. via Balsamo, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 32 di protocollo.

La variante prevedeva la realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.



Comunicazione fine lavori **N. 613**, intestata a [REDACTED] amministra [REDACTED] per fabbricato sito in Latiano alla via Grimaldi angolo Pzza B. Longo angolo via Balsamo, presentata il 13/01/2010 con il n. Prot. n.613 di protocollo

Domanda rilascio certificazione di agibilità (Art. 25 dPR n.380/01) **N. 724**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, presentata il 14/01/2010 con il n. 724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3)

Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 dPR n.380/01) **N. 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\* , per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;, l'immobile ricade in zona edilizia esistente di ristrutturazione e completamento - Bd2 - Zona densa . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona densa : adozioni possibili : sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme: a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fsbbricabilità fondiaria di mc.7,5-8,5 per mq, ivi compreso il volume del piano terra esistente; b) l'altezza massima delgi edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacnti ( con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano; c) il rapporto altezza ed edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5; d) le distanze tra pareti finestrate non devono essere inferiori a quaele intercorenti tra i volumi preesistenti, comunque non inferiori a m 3,00 e) sono ammessi gli spazi interni elencati allsr 34 del Regolamento edilizio; f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m.10

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Unità, conforme a meno di piccole differenze tollerabili, ha fatto rilevare nel vano indicato come "ingresso " una sub divisione del vano di cui non si è rilevata pratica edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di regolarizzazione edilizia, cila in sanatoria per diversa distribuzione interna.

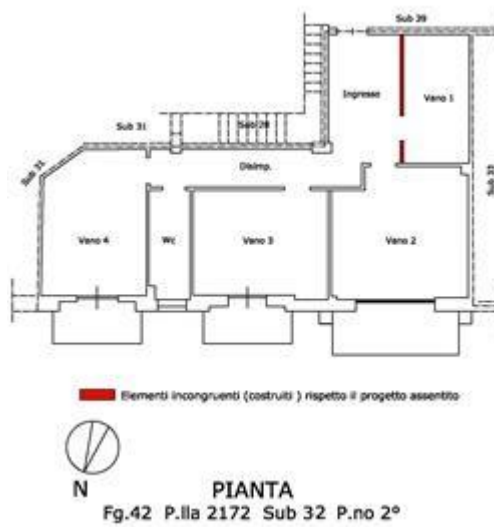
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Cila Edilizia: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi





Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità edili

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Unità conforme a meno di piccole differenze tollerabili, ha fatto rilevare nel vano indicato come "ingresso " una sub divisione del vano. Si è riscontrato inoltre che nella planimetria catastale all'atto dell'aggiornamento docfa del 2009 non è stato rappresentato in planimetria il balcone del Vano 1 correttamente descritto nel progetto assentito con P. di C. n.105/2007. (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria con causale errata rappresentazione planimetrica

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

Costi di regolarizzazione:

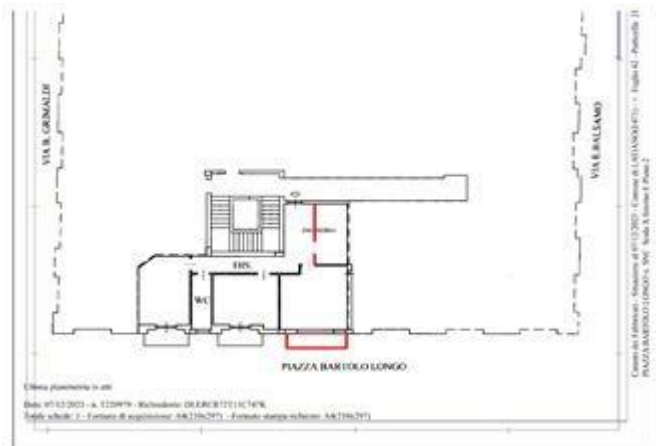
Oneri professionali: €.500,00

Tributi: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



Planimetria catastale in archivio AdE



Planimetria catastale con elementi in rosso da aggiornare tramite Docfa



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione - Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;)

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LATIANO PIAZZA BARTOLO LONGO 17

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A



**ufficio** a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **91,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*.)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007, inizio lavori ed il 2009) [REDACTED] sviluppantisi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B. Grimaldi e via

E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) – Interno "E". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiono situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterna lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

#### Identificazione catastale:

foglio 42 particella 2172 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe u, consistenza 4 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno E Piano 2, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*

**Coerenze:** a Nord con Piazza Bartolo Longo; a Sud con Sub 31, Sub 39 e con corpo scala Sub 20; ad Est con Sub 31; ad Ovest con Sub 33.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n.7:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 99mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 79mq complessivi; si compone di ingresso, quattro vani, disimpegno e bagno. Completano l'unità immobiliare tre balconi prospicienti su Piazza B. Longo. Confina a Nord con Piazza Bartolo Longo; a Sud con Sub 31, Sub 39 e con corpo scala Sub 20; ad Est con Sub 31; ad Ovest con Sub 33. E'riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 32. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/10, si presenta in buono stato conservativo; vi è permesso di costruire n.32/2009 ed è stato rilasciato Certificato di Agibilità n.2/2010; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento delPdF\_delib\_adoz\_Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975. PREZZO BASE euro €. 71.100,00



*Foto d'insieme scorcio isolato fabbricato con individuazione ingresso principale androne. Ripresa da P.zza B. Longo*



*Foto scorcio fabbricato con individuazione unità Sub 32. Ripresa da Via Francavilla*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con: Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise.





Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato  
Fg42 Plla 2112 Sub 32



Foto d'insieme scorcio area urbana con individuazione  
fabbricato. Ripresa da P.zza B. Longo

SERVIZI

- biblioteca
- centro sportivo
- teatro
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- supermercato
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 350
- ferrovia distante 750
- superstrada distante 800



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, con la sua altezza interna utile di 2,90mt, copre una superficie lorda di circa 99mq complessivi, di cui circa 13mq dedicati a balconi; la costituiscono internamente un ingresso, 4 vani, 1 bagno e disimpegno. Con accesso dal piano secondo, dalla scala "X", si apre sull' Ingresso da cui si accede direttamente ai Vani 1 e 2 ; gli accessi ai vani 3 e 4 ed al servizio igienico avvengono dal corridoio/disimpegno. Ad esclusione del vano ingresso e del Vano 1 ogni vano è fornito di luce diretta da infisso che per i vani principali si concretizzano con uscita su balcone. L'illuminazione naturale dell'ingresso e del Vano 1 è risolta con l'adozione di superfici trasparenti nella parte alta della tramezzatura del Vano 2. Gli infissi esterni in alluminio muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne sono in legno del tipo a scomparsa ad esclusione del Vano 1 e del Servizio igienico per i quali sono state adottate porte a



battente. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali del bagno sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti nel bagno, risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione a fancoil. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p. e solai con travetti prefabbricati.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio buono   
*rivestimento interno*: posto in Intonaco civile realizzato in vari vani. alcuni dei tramezzi richiedono della manutenzione ordinaria di ripulitura e chiusura fori e mancanze dovuti a vecchi fissaggi a muro asportati nella media   
*pavimentazione interna*: realizzata in gres al di sopra della media   
*portone di ingresso*: blindato realizzato in acciaio-simil legno nella media   
*infissi interni*: a battente e scorrevoli realizzati in legno al di sopra della media   
*rivestimento interno*: posto in Bagno realizzato in gres al di sopra della media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media   
*fognatura*: nella media   
*idrico*: nella media   
*ascensore*: al di sopra della media   
*citofonico*: Videocitofono al di sopra della media   
*condizionamento*: Climatizzatore con alimentazione a elettrico con diffusori in Fancoil al di sopra della media

Delle Strutture:

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media   
*strutture verticali*: costruite in cemento armato al di sopra della media   
*balconi*: costruiti in laterocemento al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso e disimpegno	17,07	x	100 %	=	17,07
Vano 1	8,55	x	100 %	=	8,55
Vano 2	17,41	x	100 %	=	17,41
Vano 3	14,43	x	100 %	=	14,43



Vano 4	14,78	x	100 %	=	14,78
Bagno	4,17	x	100 %	=	4,17
Ripostiglio	4,46	x	100 %	=	4,46
Superficie tramezzi	2,22	x	100 %	=	2,22
Superficie muri perimetrali	7,10	x	100 %	=	7,10
Balconi	13,59	x	10 %	=	1,36
<b>Totale:</b>	<b>103,78</b>				<b>91,55</b>



Planimetria stato dei luoghi

Hmax=2,90	
Vano	mq
Ingresso/Osimg	17,07
Vano 1	8,55
Vano 2	17,41
Vano 3	14,43
Vano 4	14,78
Bagno	4,17
Ripostiglio	4,46
Superficie muri int.	2,22
Totale Sup. Int.L.	76,92
Totale Sup. Est.L.	86,02
Balconi	13,59
Totale Superfici	99,61



Ripresa portoncino e vano ingresso

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Intesa Sanpaolo S.p.A

Descrizione: L'unità immobiliare, la cui maggior consistenza è costituita dal locale al piano terra, è composto da: - piano terra: ingresso, area casse, quattro bagni e due anti bagno, tre vani ufficio, vano archivio; -piano ammezzato: vano tecnico, vano archivio

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Piano T

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo: 415.000,00 pari a 877,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Sun Living - Agenzia Immobiliare - Via Francavilla 33, Latiano (BR), Puglia, 72022



Descrizione: L'immobile, interamente voltato a stella, è composto da due ambienti: il primo più ampio è posto all'ingresso, il secondo più piccolo ha al suo interno il bagno.

Indirizzo: Piazza Umberto I, 35

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 716,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile in buono stato conservativo - Tre vani di cui uno adibito ad ingresso. Illuminazione esclusivamente da cortile interno. No balconi

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno L Piano 2

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile fronte strada su tre livelli da ristrutturare

Indirizzo: VIA AMERICO DE FRANCO n. 90

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 406,50 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche simili ed in particolare destinati ad ufficio le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in



comparazione, un valore medio unitario di €/mq 701,44 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 886,59. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, si è determinato un valore medio pesato di vendita comparabili per €/mq 639,52; rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 1,57 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 1001,35.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Centrale/Via Francavilla, Garibaldi, Libertà, Battisti, Ecc.- Zona Omi : B1, con riferimento a Uffici con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di 500,00-530,00€/mq ad un massimo di 600,00-645,00€/mq per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici, impianti, affaccio) riferite al cespite in stima, risulta congruo considerare un valore pari a 1000,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,55 x 1.000,00 = **91.550,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.*

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, 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. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.

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. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile in uso ad altri, non interessati dalla procedura esecutiva, il cui rapporto locatore/conduttore è regolato da contratto di locazione in regime di libero mercato la cui scadenza è prevista al 31/05/2025 si è ritenuto di applicare del deprezzamento al 5% per occupazione a breve scadenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Latiano, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, agenzie: New House Immobiliare di Latiano; ElleGi Servizi Immobiliari di Latiano; Sun Living Immobiliare di Latiano, osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino; Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati; mercato-immobiliare.info

#### 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	ufficio	91,55	0,00	91.550,00	91.550,00
				<b>91.550,00 €</b>	<b>91.550,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non divisibile

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 4.577,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.572,50**

**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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.835,88**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.605,03**

Riduzione per arrotondamento: **€. 31,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A laboratorio artigianale** a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **245,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*.)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) deno [REDACTED] lupantisi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B. Grimaldi e via

E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) e corpo scala (Y) – Interno "A" ed Interno "I". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiono situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterna lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

#### Identificazione catastale:

foglio 42 particella 2172 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 195 mq, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. 17 Scala X Interno A Piano 2, piano: SECONDO, intestato a \*\*\*) DATO OSCURATO\*\*, derivante da subalterno 43 soppresso il 20/12/2022 per variata destinazione d'uso da Ufficio e Locale artigianale, a sua volta costituito per fusione dei precedenti subalterni soppressi sub 36 e sub 38 del 30/07/2013

**Coerenza:** a Nord con Sub 39; a Sud con altri fabbricati adiacenti all'edificio c [REDACTED] particelle 571 e 572; ad Est con corpo scala Sub 19, con atrio interno per le porzioni dei subalterni Sub 29 e Sub 37, con Sub 37; ad Ovest con Sub 35 e Via Eugenio Balsamo.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n.8:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare laboratorio centro estetico dismesso, ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie commerciale di 245,50mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 214mq complessivi. Originato dalla fusione di due uiv, si compone di doppio ingresso (suscale diverse), undici vani, due corridoi/disimpegni, tre disimpegni, due bagni ed un ripostiglio. Completano l'unità immobiliare due balconi prospicienti su Via Eugenio Balsamo, l'atrio interno alla stessa unità immobiliare e porzione del patio centrale dell'edificio con uso esclusivo. Confina a Nord con Sub 39; a Sud con altri fabbricati adiacenti all'edificio osp [REDACTED] particelle 571 e 572; ad Est con corpo scala Sub 19, con atrio interno per le porzioni dei subalterni Sub 29 e Sub 37, con Sub 37; ad Ovest con Sub 35 e Via Eugenio Balsamo. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 54. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente C/3, si presenta in buono stato conservativo; vi è Scia alternativo a permesso di costruire n. 91/2022 ed è stata depositata Segnalazione certificata Agibilità n.27/2022; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del PdF\_delib\_adoz\_Decreto n.16992/13urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 166.800,00



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>245,51 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 198.372,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 166.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'attuale particella oggetto di ipoteca, trascrizione e pignoramento ha origine dalle particelle urbane (aree urbane) su cui è stato realizzato l'attuale fabbricato a cui appartengono gli immobili staggiti. Precisamente area urbana costituita dalle particelle originarie identificate al catasto di Latiano con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 565. Fabbricato originario identificato al catasto di Latiano con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4.

**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: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LATIANO identificata al FG42: Plle:570/5;566/1;572 /8;568/7;565 della superficie di 973,10, stipulato il 17/07/2006 a firma di Notaio Aldo Preite ai nn. Rep.n.19508; Racc.n.9971 di repertorio, registrato il 26/07/2006 a Brindisi ai nn. 2752, trascritto il 31/07/2006 a RRII di brindisi ai nn. 13370/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Atto di asservimento.

La formalità è riferita solamente a Area urbana edificabile in Latiano tra P.zza Bartolo Longo, via B. Grimaldi e via E. Balsamo; Casa di abitazione a piano terra in Latiano alla Pzza B. Longo angolo via E. Balsamo.

L'area degli immobili vengono vincolati per il rilascio della C.E. per il fabbricato oggi realizzato al fine del rispetto del rapporto superficie-volumetria e del relativo massimo indice di fabbricabilità, anch e per eventuali future pratiche edilizie.

*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 **legale**, registrata il 02/11/2021 a RRII di Brindisi ai nn. rep.2465/2451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancati pagamenti di ruoli iscritti.

Importo ipoteca: € 406.915,92 .

Importo capitale: € 203.457,96 .

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, registrata il 23/04/2009 a RRII di Brindisi ai nn. 7528/1150, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da concessione agaranzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

Con Atto di riduzione mutuo, del Notaio Antonella Maria Cafaro, in data 24.062011 importo capitale è stato ridotto a € 700.000,00 euro ed ipoteca a € 1.367.741,18

ipoteca **legale**, registrata il 10/08/2015 a RRII di Brindisi ai nn. rep.929/2415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da Mancati pagamenti ruoliiscritti.

Importo ipoteca: € 1.727.263,62 .

Importo capitale: € 863.631,81 .

Durata ipoteca: 20 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 874 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG:7676;RP:6306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da verbale pignoramento immobile .

Pignoramento eseguito per euro 146.052,31 oltre interessi e spese

### 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: **€. 1.404,68**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **Tab.A 78,97; Tab.B 112,39**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.268,33**

Ulteriori avvertenze: Amministratore Avv. Daniele Caiulo - Via Annunziata n. 4 - 72100 BRINDISI

Tel./Fax: 0831 1622701 - Mobile: 328 0498683



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale identificativo catastale foglio 42 particella 2172 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile staggito. Esso è stato realizzato sull'area delle particelle originarie identificate al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7 (atto di compravendita del 16/11/2005 RG26122/RP16482); con foglio 42 particella 565 (atto di compravendita del 09/02/2006 RG5001/RP3445); con foglio 42 particella 570 sub 1 e 4 (atto di compravendita del 2007 RG00/RP00).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2005), con atto stipulato il 17/10/2005 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18526/9319 di repertorio, registrato il 15/11/2005 a Brindisi ai nn. 3696, trascritto il 16/11/2005 a RRII di Brindisi ai nn. RG26122 / RP16482.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 18958/9588 di repertorio, registrato il 03/03/2006 a Brindisi ai nn. 831, trascritto il 06/03/2006 a RRII di Brindisi ai nn. RG5001 / RP3445.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

\*\*\* DATO OSCURATO\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Dott Preite Aldo ai nn. 20.442/10.741 di repertorio, registrato il 22/06/2007 a Brindisi ai nn. 3341, trascritto il 26/06/2007 a RRII di Brindisi ai nn. 8863.1/2007.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.la 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.la 572 sub 8; p.la 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172



**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345.

Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\***

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione ( fino al 17/10/2005), registrato il 18/04/1975 a UR di Brindisi ai nn. vol. 204 n.100 , trascritto il 18/08/1975 a RRII di Brindisi ai nn. 8345. Ed in forza di denuncia di successione testamentaria registrata il 28/09/1966 a UR di Mesagne ai nn. 36 vol. 172, e successiva rettifica del 02/02/1970 ai nn. 46 vol. 172.

Il titolo è riferito solamente a originari immobili Foglio 42 p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7.

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*** per la quota di 1, in forza di denuncia di successione ( fino al 09/02/2006),registrato il 25/10/2005 a Brindisi ai nn. 7 - Vol. 617, trascritto il 16/05/2006 a RRII di Brindisi ai nn.7188.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 565 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita ( fino al 09/03/1974), con atto stipulato il 09/03/1974 a firma di Notaio Dott Pennetta Gaetano da Latiano ai nn. Rep. 70105 di repertorio, trascritto il 25/03/1974 a RRII di Brindisi ai nn. 3903/3718.

Il titolo è riferito solamente a originario immobile Foglio 42 p.lla 570 Subalterni 1 e 4 .

Vecchio fabbricato demolito su cui è stata realizzata porzione dell'attuale identificato con Foglio 42 particella 2172



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta permesso di costruire **N. 106/2006** e successive varianti, intestata \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, presentata il 21/04/2006 con il n. prot. 6565 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565.

Permesso di costruire **N. 124/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, rilasciata il 23/10/2006 con il n. 124 di protocollo.

Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565.

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.1 **N. PE114/07** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Ampliamento superficie costruita e destinazione al piano 1° realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni, presentata il 06/07/2007 con il n. Prot. 9908 di protocollo.

Riferite agli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 5; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 565. In aggiunta la nuova acquisita particella 570 sub 1 e 4

Permesso di costruire in variante n.1 al P di C n. 124/2006 **N. 105/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.1 al progetto per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza B. Longo e via Balsamo approvato con Permesso di costruire n.124/2006, rilasciata il 12/10/2007 con il n. 105 di protocollo.

L'intervento prevedeva: Demolizione fabbricato ex Goriziano; Fusione locali commerciali n.1 e n.2 in unico con eliminazione tremezzatura; Fusione commerciali n.3, 4 e 5 + parte di cortile e parte area dem. Goriziano; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. Goriziano; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni

Comunicazione inizio lavori **N. 14976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.1 al P di C n. 124/2006, presentata il 16/10/2007 con il n. Prot.14976 di protocollo

Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.2 **N. PE09/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di variante in corso d'opera al progetto assentito da P di C 105/2007 , presentata il 29/01/2009 con il n. 1484 di protocollo.

Realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.

Permesso di costruire in variante n.2 al P di C n. 105/2007 **N. 32/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variante n.2 al progetto approvato con P. di C. n. 105/07 per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici in via Grimaldi ang.



Piazza B. Longo ang. via Balsamo, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 32 di protocollo.

La variante prevedeva la realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.

Comunicazione fine lavori **N. 613**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Latiano alla via Grimaldi angolo P.zza B. Longo angolo via Balsamo, presentata il 13/01/2010 con il n. Prot. n.613 di protocollo

Domanda rilascio certificazione di agibilità (Art. 25 DPR n.380/01) **N. 724**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, presentata il 14/01/2010 con il n. 724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3)

Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 DPR n.380/01) **N. 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3)

Scia **N. PE 31/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Ristrutturazione edilizia per fusione uiu ad uso ufficio (Ufficio A ed Ufficio I) ubicate al piano primo del [REDACTED] sito in Piazza B. Longo a Latiano (Br) . Ufficio A Foglio 42 Plla 2172 Sub 38 e Ufficio I Foglio 42 Plla 2172 Sub 36, presentata il 02/07/2013 con il n. Prot. n.9073 di protocollo

Comunicazione inizio lavori **N. ATLIB 79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variazioni interne unità immobiliari ad uso ufficio: Ufficio A Foglio 42 Plla 2172 Sub 43 - Interno A scala Y piano primo, presentata il 30/12/2014 con il n. Prot. n.198005 di protocollo

Scia alternativa al P di C. **N. 91/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, per lavori di Variazione destinazione d'uso da Ufficio ad Artigianale con modifiche delle tramezzature interne, presentata il 26/10/2022 con il n. Prot. n. 0021679 di protocollo

Segnalazione certificata per l' Agibilità **N. 27/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\* , per lavori di Scia alternativa al P di C. n. 91/2022 , presentata il 27/12/2022 con il n. Prot. n.0025881 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;, l'immobile ricade in zona edilizia esistente di ristrutturazione e completamento - Bd2 - Zona densa . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona densa : adozioni possibili : sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme: a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fsbbricabilità fondiaria di mc.7,5-8,5 per mq, ivi compreso il volume del piano terra esistente; b) l'altezza massima delgi edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti ( con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano; c) il rapporto altezza ed edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5; d) le distanze tra pareti finestrate non devono essere inferiori a quelle intercorenti tra i volumi



preesistenti, comunque non inferiori a m 3,00 e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art. 34 del Regolamento edilizio; f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m.10

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'analisi di quanto rilevato nello stato dei luoghi e dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie Scia PE\_31/2013; Scia 91/2022 ; Cil ATLIB 79 e del Permesso di costruire in Variante n.2 - 32/2009 si sono riscontrate delle discrepanze (minime traslazioni in fase di realizzazione) fra la posizione di alcune tramezzature ed in particolare le tramezzature in cartongesso realizzate a seguito dell'adattamento dell'immobile a centro estetico. Dal confronto con l'impianto planimetrico di Variante 2 la disposizione delle tramezzature dei due bagni, che risultano discordanti con gli elaborati grafici depositati dal 2013, rispettano quanto in origine progettato in Variante 2. Pertanto si ritiene che le conformità edilizia ed urbanistica, a meno di minime differenze esecutive delle tramezzature interne all'immobile, è verificata.

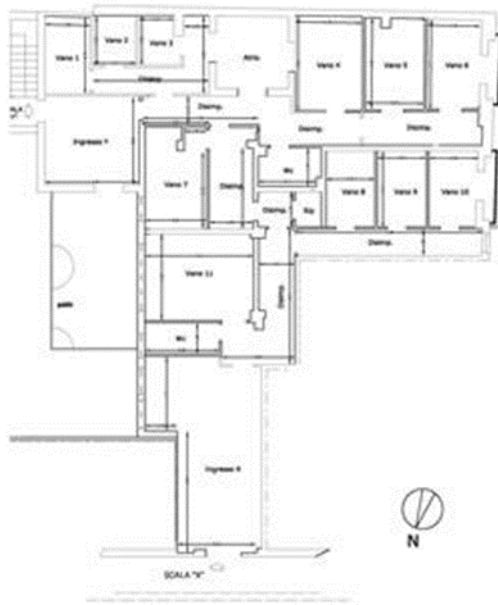
Per la conformità catastale si evidenzia che le differenze riscontrate con la planimetria depositata in Catasto dell' AdE per il Comune di Latiano non inficiano la validità della stessa in merito alla consistenza e rendita catastale, sarà necessario comunque un aggiornamento per errata rappresentazione planimetrica.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

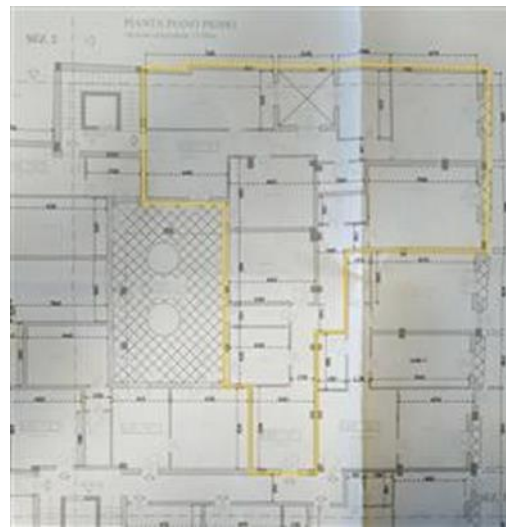
(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)

L'immobile risulta **conforme**.



PIANTA  
Fig.42 P.lla 2172 Sub 54 P.no 2°

Planimetria stato di fatto



Estratto planimetrico Variante n.2 PE09/2009- Ex Sub 36 e 38



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono riscontrate delle discrepanze (per traslazioni in fase di realizzazione) fra la posizione di alcune tramezzature ed in particolare le tramezzature in cartongesso. Differenze di posizione planimetrica dei due bagni che comunque rispettano il progetto di primo impianto. (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n. 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento per errata rappresentazione planimetrica.

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

Costi di regolarizzazione:

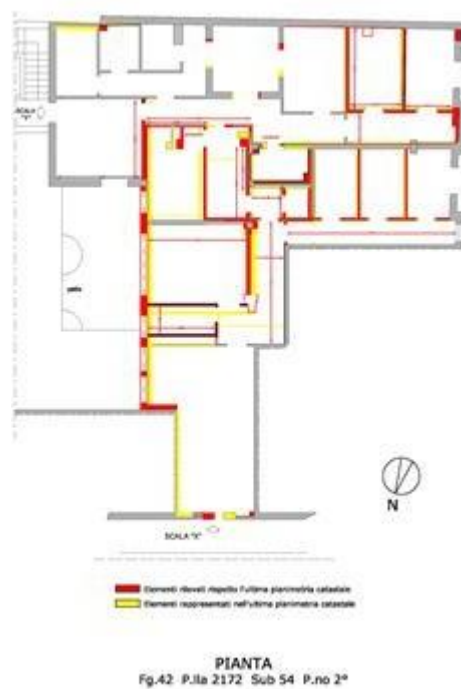
Oneri professionali: €.800,00

Docfa: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



Planimetria catastale



Planimetria catastale con elementi in rosso da aggiornare tramite Docfa

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione - Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN LATIANO PIAZZA BARTOLO LONGO 17

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **245,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*.)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) e [REDACTED] appantisi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45) è confinato tra la via B. Grimaldi e via

E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) e corpo scala (Y) – Interno "A" ed Interno "I". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiono situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione se non nelle aree esterna lungo il marcapiano del primo solaio che ha fatto rilevare dei distacchi d'intonaco che potrebbero diventare causa di infiltrazione interna.

### Identificazione catastale:

foglio 42 particella 2172 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 195 mq, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. 17 Scala X Interno A Piano 2, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*, derivante da subalterno 43 soppresso il 20/12/2022 per variata destinazione d'uso da Ufficio e Locale artigianale, a sua volta costituito per fusione dei precedenti subalterni soppressi sub 36 e sub 38 del 30/07/2013

**Coerenze:** a Nord con Sub 39; a Sud con altri fabbricati adiacenti all'edificio [REDACTED] particelle 571 e 572; ad Est con corpo scala Sub 19, con atrio interno per le porzioni dei subalterni Sub 29 e Sub 37, con Sub 37; ad Ovest con Sub 35 e Via Eugenio Balsamo.

**Schema sintetico descrittivo del Lotto n.8:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare laboratorio centro estetico dismesso, ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie commerciale di 245,50mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 214mq complessivi. Originato dalla fusione di due uuu, si compone di doppio ingresso (suscale diverse), undici vani, due corridoi/disimpegni, tre disimpegni, due bagni ed un ripostiglio. Completano l'unità immobiliare due balconi prospicienti su Via Eugenio Balsamo, l'atrio interno alla stessa unità immobiliare e porzione del patio centrale dell'edificio con uso esclusivo. Confina a Nord con Sub 39; a Sud con altri fabbricati adiacenti all'edificio [REDACTED] particelle 571 e 572; ad Est con corpo scala Sub 19, con atrio interno per le porzioni dei subalterni Sub 29 e Sub 37, con Sub 37; ad Ovest con Sub 35 e Via Eugenio Balsamo. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.la 2172, sub 54. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente C/3, si presenta in buono stato conservativo; vi è Scia alternativo a permesso di costruire n. 91/2022 ed è stata depositata Segnalazione certificata per l' Agibilità n.27/2022; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del PdF\_delib\_adoz\_Decreto n.16992/13urb. del 06/07/1970 e DR n.4562 del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 166.800,00





Foto scorcio fabbricato con individuazione unità Sub 54. Ripresa da Via E. Balsamo

Foto d'insieme scorcio isolato fabbricato con individuazione ingresso principale androne. Ripresa da P.zza B. Longo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con: Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato Fg42 Plla 2112 Sub 54



Foto d'insieme scorcio area urbana con individuazione fabbricato. Ripresa da P.zza B. Longo

SERVIZI

- biblioteca
- centro sportivo
- teatro
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- supermercato
- scuola elementare

- buono
- buono
- nella media
- al di sopra della media
- nella media
- al di sopra della media
- al di sopra della media
- nella media
- nella media
- nella media



COLLEGAMENTI

- autobus distante 350
- ferrovia distante 750
- superstrada distante 800

- nella media
- nella media
- nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata catastalmente a laboratorio è un ex centro estetico dismesso. Con la sua altezza interna utile di 2,90mt, copre una superficie lorda di circa 277mq complessivi, di cui circa 35mq dedicati a superfici esterne; la costituiscono internamente un doppio ingresso posti su scale indipendenti, 11 vani distribuiti su 4 disimpegni/corridoi, 2 bagni e un atrio interno all'unità immobiliare. Completano l'immobile due balconi prospicienti su Via Eugenio Balsamo e porzione del patio centrale dell'edificio con uso esclusivo. Con accesso dal piano secondo, dalla scala "Y", si apre sull' Ingresso Y da cui si accede alle aree disimpegnate che servono i Vani nella porzione sud dell'appartamento da 1 al 6 ed un servizio igienico. Gli accessi ai rimanenti vani avviene da un'ulteriore area disimpegnata che sviluppandosi a corridoio termina del vano ingresso (X). I due servizi igienici sono opportunamente posizionati planimetricamente in modo da coprire le esigenze dell'intera unità immobiliare. L'illuminazione dei vari ambienti è ottenuta per illuminazione diretta da infisso o indiretta per quei vani ottenuti con divisori in cartongesso realizzati a mezza altezza. Gli infissi esterni in alluminio muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne sono in legno del tipo a scomparsa per l'accesso al disimpegno servente i vani 1, 2 e 3, per il vano 4 , il Wc 1, ed ancora il vano 7 con relativo disimpegno d'accesso; le rimanenti porte installate sono porte a battente. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali dei bagni sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti nei bagni, risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. Delle macchie di umidità si sono rilevate nell'atrio, sulla parete di confine con la particella 571 di altra proprietà Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione a fancoil, impianto di aspirazione forzata per il Wc 1. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p. e solai con travetti prefabbricati.



Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
<i>condizionamento</i> : Climatizzatore con alimentazione a elettrico con diffusori in Fancoil	al di sopra della media	
<i>ascensore</i> :	al di sopra della media	
<i>fognatura</i> :	nella media	
<i>citofonico</i> : Videocitofono	al di sopra della media	
<i>idrico</i> :	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> :	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in Intonaco civile realizzato in vari vani. alcuni dei tramezzi richiedono della manutenzione ordinaria di ripulitura e chiusura fori e mancanze dovuti a vecchi fissaggi a muro asportati	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in Bagno realizzato in gres	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in acciaio-simil legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente e scorrevoli realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	al di sopra della media	

Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sopra della media	
<i>balconi</i> : costruiti in laterocemento	al di sopra della media	



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
Ingresso 1	14,57	x	100 %	=	14,57
Ingresso 2	31,90	x	100 %	=	31,90
Vani principali	87,46	x	100 %	=	87,46
Disimpegni e corridoi	57,35	x	100 %	=	57,35
Wc 1	4,00	x	100 %	=	4,00
Wc 2	4,00	x	100 %	=	4,00
Ripostiglio	1,58	x	100 %	=	1,58
Superficie tramezzature interne	13,25	x	100 %	=	13,25
Superficie muri perimetrali	27,92	x	100 %	=	27,92
Balconi	3,40	x	10 %	=	0,34
Atrio Interno	9,88	x	10 %	=	0,99
Porzione esclusiva patio	21,53	x	10 %	=	2,15
<b>Totale:</b>	<b>276,84</b>				<b>245,51</b>



Vano	mq
Ingresso 1	14,57
Ingresso 2	31,90
Vani principali	87,46
Disimpegni/Corridoi	57,35
Bagno 1	4,00
Bagno 2	4,00
Ripostiglio	1,58
Superficie muri int.	13,25
Totale Sup. Int. L.	214,10
Totale Sup. Est. L.	242,02
Atrio interno	9,88
Porzione patio	21,53
Balconi	3,40
Totale Superf.	276,83



Planimetria stato dei luoghi

Ripresa portoncino e vano ingresso per Ingresso "A" ed "I"

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Intesa Sanpaolo S.p.A

Descrizione: L'unità immobiliare, la cui maggior consistenza è costituita dal locale al piano terra, è composto da: - piano terra: ingresso, area casse, quattro bagni e due anti bagno, tre vani ufficio, vano archivio; -piano ammezzato: vano tecnico, vano archivio

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Piano T

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo: 415.000,00 pari a 877,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Sun Living - Agenzia Immobiliare - Via Francavilla 33, Latiano (BR), Puglia, 72022

Descrizione: L'immobile, interamente voltato a stella, è composto da due ambienti: il primo più ampio è posto all'ingresso, il secondo più piccolo ha al suo interno il bagno.

Indirizzo: Piazza Umberto I, 35

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 716,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile in buono stato conservativo - Tre vani di cui uno adibito ad ingresso. Illuminazione esclusivamente da cortile interno. No balconi

Indirizzo: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala X Interno L Piano 2

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ufficio - Immobile fronte strada su tre livelli da ristrutturare

Indirizzo: VIA AMERICO DE FRANCO n. 90

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 406,50 Euro/mq



## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/04/2023

Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity

Descrizione: Ex Officina C/3 - Immobile ad un piano, da ristrutturare - Un vano. Illuminazione esclusivamente da accesso. No balconi

Indirizzo: VIA SALENTO n. 3 Piano T

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Questa tipologia di immobile, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo come nel caso in specie che fa rilevare la presenza di negozi, abitazioni, uffici e laboratori. Nel caso di posizionamento al piano intermedio di un edificio di utilizzazione promiscua esso è assimilabile ad appartamento o ufficio; data la sua origine costruttiva edile- urbanistica e di costituzione catastale come ufficio la sua valutazione è stata portata avanti considerandolo ufficio, sempre tenendo in considerazione eventuali aspetti di mercato legati a tipologie immobiliari più similari.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche similari ed in particolare destinati ad ufficio le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in comparazione, un valore medio unitario di €/mq 701,44 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 886,59. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, si è determinato un valore mediopesato di vendita comparabili per €/mq 639,52; rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 1,28 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 819,46.



Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Centrale/Via Francavilla, Garibaldi, Libertà, Battisti, Ecc.- Zona Omi : B1, con riferimento a Uffici con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di 500,00-530,00€/mq ad un massimo di 600,00-645,00€/mq per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici, impianti, affaccio) riferite al cespite in stima, risulta congruo considerare un valore pari a 819,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 245,51 x 819,00 = **201.072,69**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 201.072,69**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 201.072,69**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.*

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, 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. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.



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. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Latiano, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, agenzie: New House Immobiliare di Latiano; ElleGi Servizi Immobiliari di Latiano; Sun Living Immobiliare di Latiano, osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino; Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati; mercato-immobiliare.info

#### 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	laboratorio artigianale	245,51	0,00	201.072,69	201.072,69
				<b>201.072,69 €</b>	<b>201.072,69 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La costituzione dell'immobile, avutasi a seguito della fusione di due unità immobiliari originarie, suggerisce di proporre un eventuale frazionamento della stessa, sulla falsa riga delle originarie unità immobiliari al tempo identificate con i subalterni 36 e 38. Ciò potrà avvenire previa verifica della fattibilità in seno agli impianti come da normativa 37/08. Una tale scelta potrebbe rendere maggiormente appetibile la commercializzazione del bene.

E' anche vero che la modifica planimetrica che l'unità immobiliare ha subito nel tempo, fino alla destinazione ultima di cui l'attività esercente a centro estetico ha riconsegnato i locali, ha snaturato l'impianto distributivo originario la cui attuale soluzione è efficiente per un'attività da insediare che veda utile l'esistenza di vani dalle ridotte dimensioni e con illuminazione indiretta.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.372,69**

**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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 30.025,90**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.268,33**

Riduzione per arrotondamento: **€. 78,46**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.800,00**

data 10/06/2024

il tecnico incaricato  
Arch Carlo Deleo

