



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Organa SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. NATALI Antonio Ivan

CUSTODE:

Avv. Maria Rosaria Elia

Avv. Monica Vizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Carlo Deleo

CF: DLECRL69M14G811W

con studio in OSTUNI (BR) Corso V. Emanuele II, 15

telefono: 03407055184

email: deleocarlo@hotmail.com

PEC: cdeleo@oappe-rc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozio o bottega in corso di costruzione a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) denominato "Helianthus" 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 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 ad oggi è possibile sia dall'androne condominiale (Sub 27) di pertinenza all'edificio, sia da via Balsamo. Ha un'altezza d'interpiano di 5,94ml. 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 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. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 84,75 mq, rendita 1.538,99 Euro, indirizzo catastale: Piazza Bartolo Longo, SNC, piano: Terra, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , derivante da frazionamento dell'originaria unità sub 24 che ha dato origine ai subalterni 45, 46, 47, 48, 49, 50

CoerENZE: a Nord con Sub 47; a Sud con Sub 45; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.1 piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo al piano terra. Dalla superficie coperta di 95mq ha superficie interna lorda (SIL) di circa 79mq complessivi; si compone di un unico vano allo stato rustico in completamento. Confina a Nord con Sub 47; a Sud con Sub 45; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 46. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente C/1, allo stato di fatto rilevato risulta in corso di completamento e non distinto dal subalterno 47 ; vi è permesso di costruire n.36/2014 cui è conforme lo stato dei luoghi per la parte completata; 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 €. 31.300,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.300,00
Data della valutazione:	10/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in uso allo stesso esecutato e detenuto provvisoriamente, a titolo gratuito e solo a parola, dalla ditta *** DATO OSCURATO *** condominodell'unità immobiliare adiacente. In esso si sono rilevati in deposito materiali vari di cui nella quasi totalità di proprietà della stessa esecutata *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La particella oggetto di ipoteche, trascrizioni 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. Il subalterno 46 proviene dal frazionamento, del 2014, dell'unità di prima costituzione sub 24 istituita nel 2009.

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: P.lle: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 P.zza 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 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 *** 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 ruoli iscritti.

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:	€. 209,96
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 236,87
Millesimi condominiali:	Tab. A 28,02

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte Sub 27 (Androne) esclusiva comune con i subalterni 23, 25, 45, 47, 53. 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 appartengono gli immobili staggiti. 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). I subalterni 46 e 47 provengono dal frazionamento, del 2014, dell'unità di prima costituzione nel nuovo fabbricato identificata con il sub 24 e istituito nel 2009.

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, 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 1/5, 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 Fg 42 p.lla 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 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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo al suo interno risultava ancora in corso di costruzione, allo stato di rustico, con gli spazi interni, definiti in progetto assentito con P. di C. 36/2014, ancora da tracciare ed in stato di tutt'uno tra i subalterni 46 e 47.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

Richiesta Permesso di Costruire **N. 24/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di Ristrutturazione edilizia di due uuu individuate nell'elaborato progettuale come UFFICIO 2 e LOCALE COMMERCIALE e parziale cambio di destinazione d'uso e opere di completamento con fusione e frazionamento, presentata il 08/04/2014 con il n. prot n. 5567 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subalterno 24.

Con il frazionamento del subalterno 24 vengono costituiti: 1 locale da destinare a Studio di fisioterapia e centro benessere con accesso dal porticato (Sub 45); 1 locale commerciale con accesso esclusivo da porticato (SUB 46); 1 locale commerciale con accesso da porticato e via Balsamo (Sub 47); 3 locali commerciali con accesso da porticato e via Piazza B. Longo oggi unico locale (Sub 53 ex 48,49,50)

Permesso di costruire **N. 36/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e frazionamento del locale "Ufficio n.2" e del "Locale Commerciale n.2" posti al piano terra del palazzo "Helianthus" sito in P.zza B.Longo n.17, rilasciata il 17/11/2014 con il n. 36 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 41 Particella 2172 Subalterno 24.

Con il frazionamento del subalterno 24 vengono costituiti: 1 locale da destinare a Studio di fisioterapia e centro benessere con accesso dal porticato (Sub 45); 1 locale commerciale con accesso esclusivo da porticato (SUB 46 - (locale commerciale n.1); 1 locale commerciale con accesso da porticato e via Balsamo (Sub 47 - locale commerciale n.2); 3 locali commerciali con accesso da porticato e via Piazza B. Longo oggi unico locale (Sub 53 ex 48,49,50).

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.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 *** DATO OSCURATO ***; 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. *** DATO OSCURATO ***; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. *** DATO OSCURATO *** o; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni

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 fsbbriabilità 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:

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo al suo interno risultava ancora in corso di costruzione, allo stato di rustico, con gli spazi interni, definiti in progetto, ancora da tracciare e realizzare ed in stato di tutt'uno tra i subalterni 46 e 47, con accessi agli immobili costituiti solo sulla parte dell'identificativo subalterno 47.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: u.i. si trova allo stato rustico, priva di impianti e finiture e



priva di agibilità, ha l'accesso principale variato in vetrina chiusa. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento delle opere di divisione interna e di rifinitura previste dal progetto assentito per mezzo di idoneo iter autorizzativo edilizio con ripristino dell'accesso oggi vetrina chiusa

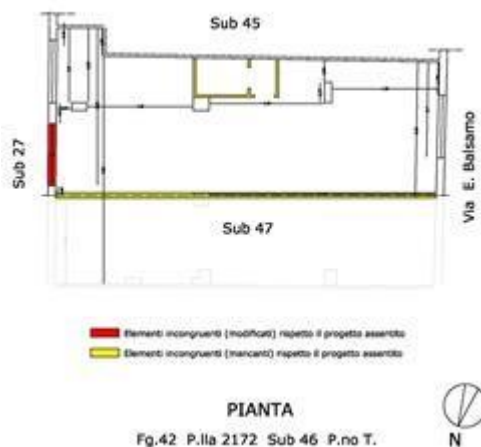
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia e Oneri professionali: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno tre mesi.

Per il completamento dei lavori non ultimati nel periodo di vigenza del titolo abilitativo si farà riferimento agli oneri concessori già corrisposti, ciò è possibile venendo a conservarsi la destinazione d'uso di progetto. E' necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poiché sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle stesse pratiche. Per la valutazione dei costi si rimanda alla descrizione del valore dell'immobile in cui gli stessi sono stati considerati nella determinazione del deprezzamento per mancato completamento dell'opera.



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: Unità immobiliare è censita con destinazione d'uso C/1 negozio che nella realtà internamente si è riscontrato essere ancora in stato di rustico, in corso di completamento con l'accesso principale variato in vetrina chiusa. (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con definizione dell'unità immobiliare in F/3 originaria o in alternativa in F/4 in corso di definizione

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

Costi di regolarizzazione:

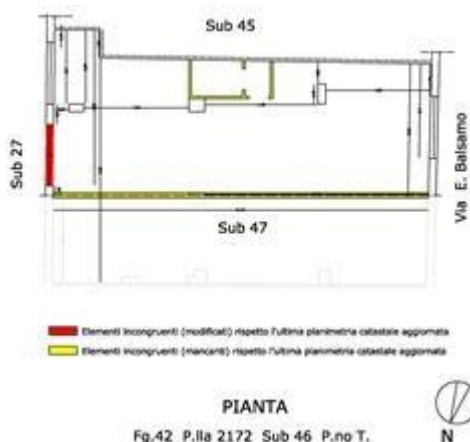
- Oneri professionali: € 500,00
- Tributi: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

La variazione catastale da eseguire con la più opportuna categoria F/3 originaria o in alternativa la



F/4 in corso di definizione; ciò dipenderà dall'accettazione dell'elaborato Docfa da parte dell'AdE che ha discrezionalità di scelta.



Planimetria dello stato reale dei luoghi 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

NEGOZIO O BOTTEGA IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Negozi o bottega in corso di costruzione a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007, inizio lavori ed il 2009) denominato "Helianthus" 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 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 ad oggi è possibile sia dall'androne condominiale (Sub 27) di pertinenza all'edificio, sia da via Balsamo. Ha un'altezza d'interpiano di 5,94ml. 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 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. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 84,75 mq, rendita 1.538,99 Euro, indirizzo catastale: Piazza Bartolo Longo, snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da frazionamento dell'originaria unità sub 24 che ha dato origine ai subalterni 45, 46, 47, 48, 49, 50

Coerenze: a Nord con Sub 47; a Sud con Sub 45; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.1 piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo al piano terra. Dalla superficie coperta di 95mq ha superficie interna lorda (SIL) di circa 79mq complessivi; si compone di un unico vano allo stato rustico in completamento. Confina Nord con Sub 47; a Sud con Sub 45; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 46. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente C/1, allo stato di fatto rilevato risulta in corso di completamento e non distinto dal subalterno 47 ; vi è permesso di costruire n.36/2014 cui è conforme lo stato dei luoghi per la parte completata; 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 €. 31.300,00



Foto d'insieme scorcio isolato fabbricato ed individuazione ingresso principale androne. Ripresa da Piazza Bartolo Longo



Ripresa Androne con indicazione ingresso principale da progetto

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 Fg.42 Particella 2112 Sub 46

SERVIZI

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella 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:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo internamente si presenta allo stato grezzo in fase di completamento (a seguito della ristrutturazione iniziata nel 2014 con titolo edilizio P. di C. 36/2014, e mai completata se non per la parte oggi identificata dagli indipendenti subalterni 45 e 53 di altre ditte di differente proprietà dall'esecutato), si rimanda al corredo fotografico in allegato alla presente. Con la sua altezza interna a rustico di 5,94mt si presenta come un unico vano dalla superficie lorda di circa 85mq complessivi; attualmente, la disposizione dei locali dell'immobile rispecchia quella sotto riprodotta ed inserita negli elaborati grafici allegati. Completata esternamente e munita di infissi esterni (di buona qualità muniti divetrocamera ben conservati), manca di infissi interni, rivestimenti orizzontali,intonacatura di tutte le superfici interne, tramezzature e servizio igienico. Ancora mancano impianto elettrico, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione.La struttura portante, oggi a vista per la mancanza della finitura ad intonaco, è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p.

Delle Componenti Edilizie:



<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	ottimo	
<i>infissi interni:</i> Immobilità da completare	pessimo	
<i>pareti esterne:</i> muratura di mattoni forati		
<i>pavimentazione interna:</i> da completare internamente		
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco		
<i>rivestimento interno:</i> Immobilità da completare	pessimo	
Degli Impianti:		
<i>fognatura:</i> Immobilità da completare internamente	pessimo	
<i>idrico:</i> Immobilità da completare internamente	pessimo	
<i>fognatura:</i> Immobilità da completare internamente	pessimo	
<i>termico:</i> Immobilità da completare internamente	pessimo	
<i>elettrico:</i> Immobilità da completare internamente		
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato.	buono	
Ispezione a visu		
<i>travi:</i> Ispezione a visu	buono	

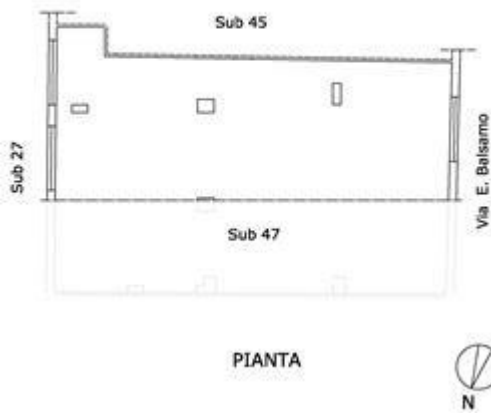
CONSISTENZA:

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 principale	78,90	x	100 %	=	78,90
Superfici muri	6,10	x	100 %	=	6,10
Totale:	85,00				85,00

Planimetria Foglio 42 Particella 2172 Subalterno 46



Planimetria unità immobiliare Foglio 42 P.Ila 2172 Sub.46 - Piano Terra



Scorci prospettico interno



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Portale Subito.it Immobili

Descrizione: Vendesi locale commerciale a Latiano con bagno, antibagno e piccolo magazzino. - Stato Ottimo - ristrutturato

Indirizzo: Via Francavilla, 53 angolo via Manzo

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 815,22 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: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: AGENZIA ELLEGI SERVIZI IMMOBILIARI - Via Santa Margherita, 18, 72022 Latiano BR

Descrizione: Vendesi in zona ben servita caratteristico locale commerciale con volte a botte e a stella con due bagni

Indirizzo: Via De Virgilis 66

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

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



Descrizione: Negozio
Indirizzo: Vico Sant'Antonio
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 12/05/2022
Fonte di informazione: AdE -OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Stimatrixcity
Descrizione: Negozio
Indirizzo: Via Torre S. Susanna
Superfici principali e secondarie: 139
Superfici accessorie:
Prezzo: 113.400,00 pari a 815,83 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 a negozio 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 723,29 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 850,68. 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 826,08; rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 0,92 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 762,13.

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 Negozi con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di 500,00-540,00€/mq ad un massimo di 630,00-680,00€/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) riferite al cespite in stima, forzatamente considerato finito internamente, risulta congruo considerare un valore pari a 762,00 €/mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità di cui al presente lotto, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad €/mq 762,00 e la superficie commerciale



totale di 85,00 mq, risulterà pari a:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€}/\text{mq } 762,00 \times \text{mq } 85 = \text{€ } 64.770$$

Al valore così ottenuto occorre procedere al deprezzamento dello stesso per il mancato completamento interno dell'immobile; perchè il cespite possa essere reso conforme e abitabile occorre provvedere al completamento dei lavori di ristrutturazione previsti nel P. di C. 36/2014. Come avuto modo di descrivere l'immobile manca di tramezzature, intonaci e finitura, massetto e pavimenti, rivestimenti bagno, sanitari e rubinetterie, porte interne, impianto idraulico, fognario, elettrico e di condizionamento. Facendo riferimento allo stato dei luoghi ed alle opere considerate nel progetto assentito munito di computo metrico, si sono determinati i costi di completamento (Allegato COMP46) e ad essi si sono aggiunti quelli dovuti alla pratica edilizia per il rinnovo del titolo abilitativo scaduto (tramite Scia o Cila) e per la richiesta dell'agibilità, comprensivi di parcella professionale e di diritti di segreteria e tasse (il complessivo per la pratica edilizia è stata accollata per metà del valore rispettivamente ai sub 46 e 47). E' necessario tenere in conto che l'onorario del tecnico incaricato potrà variare rispetto a quanto esposto che è da ritenersi indicativo poiché sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopraccitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle stesse pratiche.

Completamento delle opere di divisione interna e di rifinitura previste dal progetto assentito

Pratica edilizia per autorizzazione al completamento delle opere, oneri professionali e tributi	1.250,00 €
Opere edili di completamento come da computo metrico	24.000,00 €
Segnalazione certificata di agibilità	250,00 €
Totale:	25.500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.770,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per mancato completamento interno dell'unità immobiliare	-25.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.270,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.270,00

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 e successivo deprezzamento del valore ottenuto che tiene conto degli interventi di completamento rilevati necessari al fine di rendere l'immobile costruttivamente finito.

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.

Determinato il più probabile valore di mercato, essendo l'immobile oggetto di valutazione al suo interno allo stato di grezzo e mancante, rispetto il progetto assentito con P, di C. 36/2014, di tramezzature, intonaci e finitura, massetto e pavimenti, rivestimenti bagno, sanitari e rubinetterie, porte interne, impianto idraulico, fognario, elettrico e di condizionamento, si sono detratti i costi per le opere di completamento (rideterminate in base all'attuale prezzario Regione Puglia) citate, per le quali si è fatto riferimento allo stato dei luoghi ed alle opere assentite in progetto munito di computo metrico. A tali costi si sono aggiunti quelli dovuti alla pratica edilizia per il rinnovo del titolo abilitativo (Scia o Cila) per il completamento delle opere rimaste incomplete e la richiesta dell'agibilità, comprensivi di parcella professionale, diritti di segreteria e tasse.

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; osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino; Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati;



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	Negozi o bottega in corso di costruzione	85,00	0,00	39.270,00	39.270,00
				39.270,00 €	39.270,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato di fatto attuale dell'immobile, fisicamente indiviso con l'adiacente subalterno 47 e da completare internamente entrambi, vista l'attività burocratico/amministrativa che sarà necessaria, si suggerisce la possibile vendita in unico lotto, tramite fusione dei subalterni 46 e 47. Ciò porterebbe l'abbattimento dei costi di completamento complessivi grazie alla realizzazione di una sola unità immobiliare; il deprezzamento dovuto al completamento dei subalterni 46 e 47 si è stimato verrebbe ridotto di € 12.843,43

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.170,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.575,50**

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: **€. 236,87**

Riduzione per arrotondamento: **€. 57,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Negozio in corso di costruzione** a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
 Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) denominato "Helianthus" sviluppatasi 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 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 sia dall'androne condominiale (Sub 27) di pertinenza all'edificio, sia da via Balsamo, 1. Ha un'altezza d'interpiano al rustico di 5,94ml. 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 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. 47 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 48 mq, rendita 5.567,40 Euro, indirizzo catastale: Piazza Bartolo Longo n. snc, piano: Terra, intestato a HELIANTHUS - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in LATIANO (BR), derivante da frazionamento dell'originaria unità sub 24 che ha dato origine ai subalterni 45, 46, 47 e 53 (ex 48, 49, 50)

Coerenze: a Nord con Sub 53; a Sud con Sub 46; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 2: piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Latiano alla via Eugenio Balsamo, traversa di Piazza Bartolo Longo, al piano terra. Dalla superficie coperta di 55mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 49mq complessivi; si compone di un unico vano allo stato rustico in completamento. Confina a Nord con Sub 53; a Sud con Sub 46; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 47. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale: l'unità immobiliare, catastalmente C/1, allo stato di fatto rilevato risulta in corso di completamento e non distinto dal subalterno 46 ; vi è permesso di costruire n.36/2014 cui è conforme lo stato dei luoghi per la parte completata; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del Pdf_delib_adoz_Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 16.300,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.610,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.300,00
Data della valutazione:	10/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in uso allo stesso esecutato e detenuto provvisoriamente, a titolo gratuito e solo a parola, dalla ditta "*** DATO OSCURATO ***" condomino dell'unità immobiliare adiacente. In esso si sono rilevati in deposito materiali vari di cui nella quasi totalità di proprietà della stessa esecutata *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La particella oggetto di ipoteche, trascrizioni 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. I subalterni 46 e 47 provengono dal frazionamento, del 2014, dell'unità di prima costituzione sub 24 istituita nel 2009.

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 ruoli iscritti.

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:	€. 218,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 322,27
Millesimi condominiali:	Tab.A 29,20



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte Sub 27 (Androne) esclusiva comune con i subalterni 23, 25, 45, 46, 53 - Amministratore *** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale identificativo catastale foglio 42 particella 2172 individua l'intero fabbricato cui appartengono gli immobili staggiati. 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). Il subalterno 47 proviene dal frazionamento, del 2014, dell'unità di prima costituzione nel nuovo fabbricato identificata con il sub 24 e istituito nel 2009.

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 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, 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



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.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 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 PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito.



Comunicazione fine lavori **N. 613**, intestata a Heliantus srl amministratore unico Caforio Cosimo, 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

Richiesta Permesso di Costruire **N. 24/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Ristrutturazione edilizia di due ui individuate nell'elaborato progettuale come UFFICIO 2 e LOCALE COMMERCIALE e parziale cambio di destinazione d'uso e opere di completamento con fusione e frazionamento , presentata il 08/04/2014 con il n. prot n. 5567 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subalterno 24.

Con il frazionamento del subalterno 24 vengono costituiti: 1 locale da destinare a Studio di fisioterapia e centro benessere con accesso dal porticato (Sub 45); 1 locale commerciale con accesso esclusivo da porticato (SUB 46); 1 locale commerciale con accesso da porticato e via Balsamo (Sub 47); 3 locali commerciali con accesso da porticato e via Piazza B. Longo oggi unico locale (Sub 53 ex 48,49,50)

Permesso di costruire **N. 36/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di ristrutturazione e frazionamento del locale "Ufficio n.2" e del "Locale Commerciale n.2" posti al piano terra del palazzo "Helianthus" sito in P.zza B.Longo n.17, rilasciata il 17/11/2014 con il n. 36 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 41 Particella 2172 Subalterno 24.

Con il frazionamento del subalterno 24 vengono costituiti: 1 locale da destinare a Studio di fisioterapia e centro benessere con accesso dal porticato (Sub 45); 1 locale commerciale con accesso esclusivo da porticato (SUB 46 - (locale commerciale n.1); 1 locale commerciale con accesso da porticato e via Balsamo (Sub 47 - locale commerciale n.2); 3 locali commerciali con accesso da porticato e via Piazza B. Longo oggi unico locale (Sub 53 ex 48,49,50).

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:

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo al suo interno risultava ancora in corso di costruzione, allo stato di rustico, con gli spazi interni, definiti in progetto, ancora da tracciare e realizzare ed in stato di tutt'uno tra i subalterni 46 e 47, con accessi agli immobili costituiti solo sulla parte dell'identificativo subalterno 47.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: u.i. si trova allo stato rustico, priva di impianti e finiture e priva di agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento delle opere di divisione interna e di rifinitura previste dal progetto assentito per mezzo di idoneo iter autorizzativo edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia e Oneri professionali : € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno tre mesi.

Per il completamento dei lavori non ultimati nel periodo di vigenza del titolo abilitativo si farà riferimento agli oneri concessori già corrisposti, ciò è possibile venendo a conservarsi la destinazione d'uso di progetto. E' necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poiché sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle stesse pratiche. Per la valutazione dei costi si rimanda alla descrizione del valore dell'immobile in cui gli stessi sono stati considerati nella determinazione del deprezzamento per mancato completamento dell'opera.

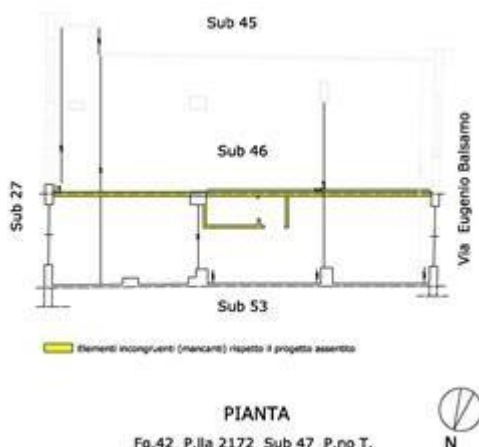


Fig.42 P.Illa 2172 Sub 47 P.no T. Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità edili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliare è censita con destinazione d'uso C/1 negozio che nella realtà internamente si è riscontrato essere ancora in stato di rustico, in corso di completamento con l'accesso principale variato in vetrina chiusa. (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con definizione dell'unità immobiliare in F/3 originaria o in alternativa in F/4 in corso di definizione

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

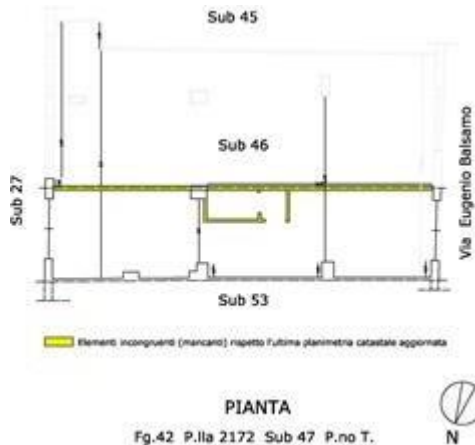
Costi di regolarizzazione:

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



Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

La variazione catastale da eseguire con la più opportuna categoria F/3 originaria o in alternativa la F/4 in corso di definizione; ciò dipenderà dall'accettazione dell'elaborato Docfa da parte dell'AdE che ha discrezionalità di scelta.



Planimetria dello stato reale dei luoghi 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

NEGOZIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Negozi in corso di costruzione a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007, inizio lavori ed il 2009) denominato "Helianthus" 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 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 sia dall'androne condominiale (Sub 27) di pertinenza all'edificio, sia da via Balsamo, 1. Ha un'altezza d'interpiano al rustico di 5,94ml. 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 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. 47 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 48 mq, rendita 5.567,40 Euro, indirizzo catastale: Piazza Bartolo Longo n. snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da frazionamento dell'originaria unità sub 24 che ha dato origine ai subalterni 45, 46, 47 e 53 (ex 48, 49, 50)

Coerenze: a Nord con Sub 53; a Sud con Sub 46; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 2: piena ed intera proprietà di unità immobiliare commerciale ubicata in Latiano alla via Eugenio Balsamo, traversa di Piazza Bartolo Longo, al piano terra. Dalla superficie coperta di 55mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 49mq complessivi; si compone di un unico vano allo stato rustico in completamento. Confina a Nord con Sub 53; a Sud con Sub 46; ad Ovest con via E. Balsamo; ad Est con Sub 27, portico ingresso fabbricato, B.c.n.c. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 47. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale: l'unità immobiliare, catastalmente C/1, allo stato di fatto rilevato risulta in corso di completamento e non distinto dal subalterno 46 ; vi è permesso di costruire n.36/2014 cui è conforme lo stato dei luoghi per la parte completata; ricade in zona Bd2 Zona densa di Completamento del PdF_delib_adoz_Decreto n.16992/13 urb. del 06/07/1970 e DR n.4562del 01/10/1975. PREZZO BASE euro €. 16.300,00



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



Riprese ingressi uii in androne principale e su traversa via Balsamo

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 47

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:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo internamente si presenta allo stato grezzo in fase di completamento (a seguito della ristrutturazione iniziata nel 2014 con titolo edilizio P. di C. 36/2014, e mai completata se non per la parte oggi identificata dagli indipendenti subalterni 45 e 53 di altre ditte di differente proprietà dall'esecutato), si rimanda al corredo fotografico in allegato alla presente. Con la sua altezza interna a rustico di 5,94mt si presenta come un unico vano dalla superficie lorda di circa 55mq complessivi; attualmente, la disposizione dei locali dell'immobile rispecchia quella sotto riprodotta ed inserita negli elaborati grafici allegati. Completata esternamente e munita di infissi esterni (di buona qualità muniti di vetrocamera ben conservati), manca di infissi interni, rivestimenti orizzontali, intonacatura di tutte le superfici interne, tramezzature e servizio igienico. Ancora mancano impianto elettrico, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione. La struttura portante, oggi a vista per la mancanza della finitura ad intonaco, è costituita da telaio in cemento armato con travi R.e.p



Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> . Immobile da completare internamente	pessimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in assente. Immobile da completare internamente	pessimo	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	ottimo	
<i>infissi interni:</i> . Immobile da completare internamente	pessimo	

Delle Strutture:

<i>travi:</i> . Ispezione a visu	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato. Ispezione a visu	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> . Immobile da completare internamente	pessimo	
<i>termico:</i> . Immobile da completare internamente	pessimo	
<i>idrico:</i> . Immobile da completare internamente	pessimo	
<i>fognatura:</i> . Immobile da completare internamente	pessimo	
<i>fognatura:</i> . Immobile da completare internamente	pessimo	

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
Vani principali	48,00	x	100 %	=	48,00
Muri perimetrali	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	54,00				54,00





Scorci prospettico interno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Portale Subito.it Immobili

Descrizione: Vendesi locale commerciale a Latiano con bagno, antibagno e piccolo magazzino. - Stato Ottimo - ristrutturato

Indirizzo: Via Francavilla, 53 angolo via Manzo

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 815,22 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: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: AGENZIA ELLEGI SERVIZI IMMOBILIARI - Via Santa Margherita, 18, 72022 Latiano BR

Descrizione: Vendesi in zona ben servita caratteristico locale commerciale con volte a botte e a stella con due bagni

Indirizzo: Via De Virgilis 66

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

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

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Vico Sant'Antonio

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/05/2022

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

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Torre S. Susanna

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.400,00 pari a 815,83 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 a negozio 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 723,29 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 850,68.

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 826,08; rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 0,92 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 762,13.

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 Negozi con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di 500,00-540,00€/mq ad un massimo di 630,00-680,00€/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) riferite al cespite in stima, forzatamente considerato finito internamente, risulta congruo considerare un valore pari a 762,00 €/mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità di cui al presente lotto, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad €/mq 762,00 e la superficie commerciale totale di 54,00 mq, risulterà pari a:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€/mq } 762,00 \times \text{mq } 54 = \text{€ } 41.148,00$$

Al valore così ottenuto occorre procedere al deprezzamento dello stesso per il mancato completamento interno dell'immobile; perché il cespite possa essere reso conforme e abitabile occorre provvedere al completamento dei lavori di ristrutturazione previsti nel P. di C. 36/2014. Come avuto modo di descrivere l'immobile manca di tramezzature, intonaci e finitura, massetto e pavimenti, rivestimenti bagno, sanitari e rubinetterie, porte interne, impianto idraulico, fognario, elettrico e di condizionamento. Facendo riferimento allo stato dei luoghi ed alle opere considerate nel progetto assentito munito di computo metrico, si sono determinati i costi di completamento (Allegato COMP47) e ad essi si sono aggiunti quelli dovuti alla pratica edilizia per il rinnovo del titolo abilitativo scaduto (tramite Scia o Cila) e per la richiesta dell'agibilità, comprensivi di parcella professionale e di diritti di segreteria e tasse (il complessivo per la pratica edilizia è stata accollata per metà del valore rispettivamente ai sub 46 e 47). E' necessario tenere in conto che l'onorario del tecnico incaricato potrà variare rispetto a quanto esposto che è da ritenersi indicativo poiché sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopraccitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle stesse pratiche.

Completamento delle opere di divisione interna e di rifinitura previste dal progetto assentito

Pratica edilizia per autorizzazione completamento delle opere, oneri professionali e tributi (1/2)	1.250,00 €
Opere edili di completamento come da computo metrico	17.938,00 €
Segnalazione certificata di agibilità (1/2)	250,00 €
Totale:	19.438,00 €



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.148,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per mancato completamento interno dell'unità immobiliare	-19.438,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.710,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.710,00

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 e successivo deprezzamento del valore ottenuto che tiene conto degli interventi di completamento rilevati necessari al fine di rendere l'immobile costruttivamente finito.

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.

Determinato il più probabile valore di mercato, essendo l'immobile oggetto di valutazione al suo interno allo stato di grezzo e mancante, rispetto il progetto assentito con P.di C. 36/2014, di tramezzature, intonaci e finitura, massetto e pavimenti, rivestimenti bagno, sanitari e rubinetterie, porte interne, impianto idraulico, fognario, elettrico e di condizionamento, si sono detratti i costi per le opere di completamento (rideterminate in base all'attuale prezzo Regione Puglia) citate, per le quali si è fatto riferimento allo stato dei luoghi ed alle opere assentite in progetto munito di computo metrico. A tali costi si sono aggiunti quelli dovuti alla pratica edilizia per il rinnovo del titolo abilitativo (Scia o Cila) per il completamento delle opere rimaste incomplete e la richiesta dell'agibilità, comprensivi di parcella professionale, diritti di segreteria e tasse.

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	Negozi in corso di costruzione	54,00	0,00	21.710,00	21.710,00
				21.710,00 €	21.710,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato di fatto attuale dell'immobile, fisicamente indiviso con l'adiacente subalterno 46 e da completare internamente entrambi, vista l'attività burocratico/amministrativa che sarà necessaria, si suggerisce la possibile vendita in unico lotto, tramite fusione dei subalterni 46 e 47. Ciò porterebbe l'abbattimento dei costi di completamento complessivi grazie alla realizzazione di una sola unità immobiliare; il deprezzamento dovuto al completamento dei subalterni 46 e 47 si è stimato verrebbe ridotto di € 12.849,43.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.610,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.941,50**

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: **€. 322,27**

Riduzione per arrotondamento: **€. 46,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **145,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano primo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007, ed il 2009) denominato "Helianthus" 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 Grimaldi e via E. Bbalsamo 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) Sub 19. Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. 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 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 2172 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Piazza Bartolo Longo n. snc - Scala Y , piano: primo, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da sub 28 modificato in sub 51 a seguito di variazione di destinazione d'uso da deposito a Ufficio

Coerenze: a Nord con Sub 45 e Sub 27; a Sud con particelle 571 e 572 di altri fabbricati; ad Est con Sub 25 e Corpo scala Sub 19; ad Ovest con via E. Balsamo.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 3: piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17, al piano primo. Dalla superficie coperta di circa 148mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 133mq complessivi; si compone di 5 vani e 1 bagno; completa l'unità immobiliare un balcone che si affaccia sull'androne principale del fabbricato. Confina a Nord con Sub 45 e Sub 27; a Sud con particelle 571 e 572 di altri fabbricati; ad Est con Sub 25 e Corpo scala Sub 19; ad Ovest con via E. Balsamo. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 51. 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.36/2014; 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 €. 65.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.050,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.500,00
Data della valutazione:	28/06/2024

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 25/11/2016, con scadenza il 30/11/2028, registrato il 09/12/2016 a Agenzia Entrate di Brindisi ai nn. 004393-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200.

Il contratto ha identificativo TUH16T004393000VD, uso diverso da abitativo. Dall' art.3) del contratto " *La durata della locazione [...] si rimuoverà tacitamente per periodi di sei anni in sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta motivata, a mezzo di lettera raccomandata A/R, almeno 12 (12) mesi prima della scadenza.*" Il primo rinnovo tacito si è avuto con la scadenza contrattuale del 30/22/2022. Come da Art.4) del contratto: *Il canone viene concordemente convenuto nella somma mensile di € 350,00 (Euro trecentocinquanta) [...]. Detto canone verrà aggiornato annualmente, senza necessità di richiesta alcuna, nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al comune per le famiglie degli operai ed impiegati. [...].*

Il canone attualizzato risulta a maggio 2024 pari a € 401,19/mese (Periodo iniziale: 11 / 2016 - Periodo finale: 05 / 2024 - Coefficiente 1,195 - Variazione percentuale 19,500 % - Di cui il 75% è pari a: 14.625 % - Importo rivalutazione € 51,19)

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. Il subalterno 51 dell'immobile in perizia ha origine dalla variazione in A/10 del 2014, dell'unità di prima costituzione sub 28-Cat C/2 istituita nel 2009.

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: Pll: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 **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 ruoli iscritti.

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:	€. 407,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 793,28
Millesimi condominiali:	Tab.A 38,42 ; Tab.C 134,99

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). Il subalterno 51 dell'immobile in perizia proviene dalla variazione in A/10 del 2014, dell'unità di prima costituzione sub 28-Cat C/2 istituita nel 2009.

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 18/04/1975a 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 18/04/1975a 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 18/04/1975a 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 1/5, 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 18/04/1975a 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 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:

Dal fascicolo del fabbricato Pratica edilizia n.88 anno 2011, provvedimento rilascio permesso di costruire 5/2013 non si è evinta la richiesta/rilascio del certificato di agibilità

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 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)

Permesso di costruire in sanatoria art. 36 DPR 380/01 **N. 5/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di intervento di variazione della destinazione d'uso da deposito (non residenziale) a ufficio (residenziale). , presentata il 29/07/2011 con il n. 12570 di protocollo, rilasciata il 08/01/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subalterni 25 e 28 con pratica edilizia PE n.88/2011.

Per accertamento difformità art. 36 DPR 380/01 del locale Deposito ubicato in piano soppalco scala Y int.2 , censita al CF al fg42 mappale 2172 sub 28

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:

Dal fascicolo del fabbricato Pratica edilizia n.88 anno 2011, provvedimento rilascio permesso di costruire 5/2013 non si è evinta la richiesta/rilascio del certificato di agibilità

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità conforme a meno di piccole differenze tollerabili ha fatto rilevare nel vano indicato come "studio" la finestra sulla parete sud, assentita in progetto, essere stata realizzata con una larghezza superiore di 1,17m (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)

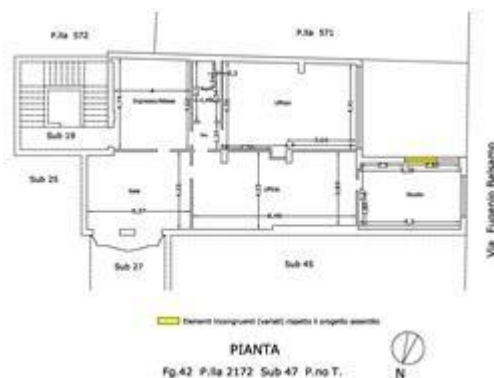
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di regolarizzazione edilizia scia per l'infisso modificato

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria: €.1.000,00

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: Conforme a meno di piccole differenze tollerabili, si è riscontrato solamente: nel vano in ingresso si è rilevata una leggera differenza di forma sulla parete sud; nel vano indicato come "studio" non è stata riportata in planimetria catastale la finestra sulla parete sud 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: 1 mese





Planimetria dello stato reale dei luoghi 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 **145,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano primo di un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007, inizio lavori ed il 2009) denominato "Helianthus" 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 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) Sub 19. Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. 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. 51 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Piazza Bartolo Longo n. snc - Scala Y , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da subalterno 28 in sub 51 a seguito di variazione di destinazione d'uso da deposito a Ufficio



Coerenze: a Nord con Sub 45 e Sub 27; a Sud con particelle 571 e 572 di altri fabbricati; ad Est con Sub 25 e Corpo scala Sub 19; ad Ovest con via E. Balsamo.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 3: piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17, al piano primo. Dalla superficie coperta di circa 148mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 133mq complessivi; si compone di 5 vani e 1 bagno; completa l'unità immobiliare un balcone che si affaccia sull'androne principale del fabbricato. Confina a Nord con Sub 45 e Sub 27; a Sud con particelle 571 e 572 di altri fabbricati; ad Est con Sub 25 e Corpo scala Sub 19; ad Ovest con via E. Balsamo. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 51. 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.36/2014; 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 €. 65.500,00



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



Riprese ingresso della uiu e balcone in androne principale

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 51



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

SERVIZI

- biblioteca
- centro sportivo
- teatro
- farmacie
- municipio
- musei

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, con la sua altezza interna utile di 2,70mt, copre una superficie interna lorda di circa 135mq complessivi, di cui circa 3mq dedicati a balcone; la costituiscono 5 locali, 1 bagno. Con accesso dal piano primo è composto da Ingresso, attualmente destinato anche a hall d'attesa da cui si accede al vano Sala di rappresentanza ed al Disimpegno che serve il bagno, l'Ufficio 1 e l'Ufficio 2. Per giungere al quinto vano Studio occorre attraversare il vano Ufficio 1. Ad esclusione del vano ingresso e del vano Ufficio 1, ogni vano è fornito di finestra; il bagno, anch'esso privo di finestre risolve le esigenze igieniche di aereazione con un sistema di ventilazione forzata canalizzata in cassetto condominiale. L'illuminazione naturale nei vani ciechi è risolta con l'adozione di superfici trasparenti nella parte alta delle tramezzature. 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 dell'Ufficio 2 entrambe 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.

Degli Impianti:

<i>idrico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> Pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in fancoil	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> condominiale la reti di smaltimento è realizzata in comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:



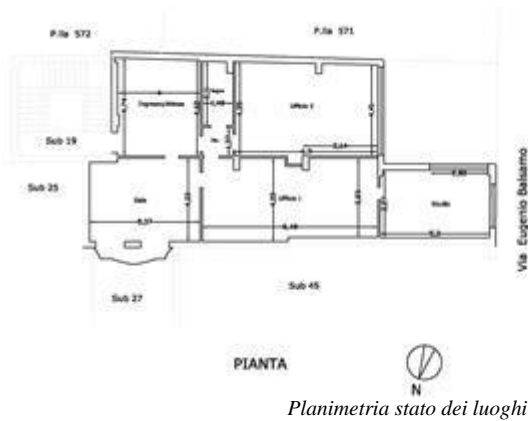
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> scorrevole e battente realizzati in legno tamburato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in acciaio-legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in laterocemento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> 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
Vani Principali	145,70	x	100 %	=	145,70
Balcone	2,62	x	10 %	=	0,26
Totale:	148,32				145,96



Fg.42 Part.lla 2172 Sub 51 P.no 1°
H_{max}=2,70

Vano	mq
Ingresso/Attesa	18,93
Sala	21,91
Disimpegno	2,18
Bagno	4,42
Ufficio 1	31,70
Ufficio 2	31,10
Studio	18,28
Superficie muri int.	3,40
Totale Sup. Int.L.	132,86
Totale Sup. Est.L.	145,70
Balcone	2,62
Totale Superfici	148,32



Ripresa Vano ingresso e Ufficio 2

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 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 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 0,85 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 641,82.

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 **642,00 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	145,96	x	642,00	=	93.706,32
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 93.706,32
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 93.706,32

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 30/11/2028 si è ritenuto congruo un deprezzamento del 15% del valore di mercato stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Latiano, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico 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	145,96	0,00	93.706,32	93.706,32
				93.706,32 €	93.706,32 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 14.055,95**Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.050,37****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: **€. 11.707,56**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: **€. 793,28**Riduzione per arrotondamento: **€. 49,54****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a LATIANO Piazza Bartolo Longo 17, della superficie commerciale di **109,79** 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 l'anno 2007 e l'anno 2009) denominato "Helianthus" 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 "B". 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. 29 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala Y Interno B Piano 2, piano: secondo, intestato a HELIANTHUS - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 02108770740)

Coerenza: a Nord con Sub 30 e Sub 27; a Sud con corpo scala Sub 19 e con particella 572 di altro fabbricato; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 54.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 4: piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 129mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 99mq complessivi; si compone di ampio ingresso, quattro vani, ripostiglio e bagno con antibagno. Completano l'unità immobiliare due balconi su via Grimaldi e porzione della corte interna. Confina a Nord con Sub 30 e Sub 27; a Sud con corpo scala Sub 19 e con particella 572 di altro fabbricato; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 54. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.la 2172, sub 29. 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 eDR n.4562 del 01/10/1975.

PREZZO BASE euro €. 75.600,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.799,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.600,00
Data della valutazione:	10/06/2024

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 **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 *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da mancati pagamenti ruoli iscritti.

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:	€. 1.016,64
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.268,33
Millesimi condominiali:	Tab.A 37,96; Tab.C 117,59

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, 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 18/04/1975a 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.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.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, 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.la 565 .

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 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.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 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 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 Piazza 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.lla 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: Unità conforme a meno di piccole differenze tollerabili che ha fatto rilevare solo una traslazione dei tramezzi interni che delimitano l'area dell'ingresso /corridoio ed una diversa dimensione del vano 2 (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 distribuzione vani interni

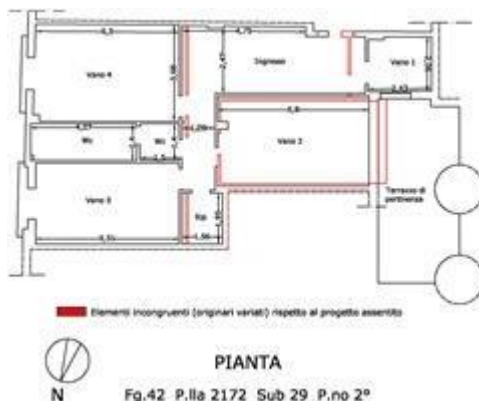
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila Edilizia: € 800,00

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: Unità conforme a meno di piccole differenze tollerabili che ha fatto rilevare una traslazione dei tramezzi interni che delimitano l'area dell'ingresso /corridoio ed una diversa dimensione del vano 2, ciò a livello catastale non va ad influire sulla rendita definita, ma si consiglia una rettifica della planimetria catastale per conformarla allo stato di fatto rilevato. (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

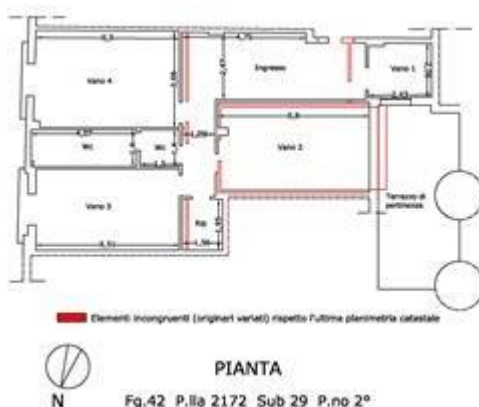
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria con causale Variazione per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 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 **109,79** 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) denominato "Helianthus" 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 (Y) – Interno "B". 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 2172 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA BARTOLO LONGO n. SNC Scala Y Interno B Piano 2, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO**

CoerENZE: a Nord con Sub 30 e Sub 27; a Sud con corpo scala Sub 19 e con particella 572 di altro fabbricato; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 54.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n. 4: piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio ubicata in Latiano alla Piazza Bartolo Longo, 17 al piano secondo. Dalla superficie coperta di circa 129mq, ha superficie interna lorda (SIL) di circa 99mq complessivi; si compone di ampio ingresso, quattro vani, ripostiglio e bagno con antibagno. Completano l'unità immobiliare due balconi su via Grimaldi e porzione della corte interna. Confina a Nord con Sub 30 e Sub 27; a Sud con corpo scala Sub 19 e con particella 572 di altro fabbricato; ad Est con via B. Grimaldi; ad Ovest con Sub 54. E' riportato nel C.F. del Comune di Latiano al foglio 42, p.lla 2172, sub 29. 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 eDR n.4562 del 01/10/1975.
PREZZO BASE euro €. 75.600,00





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



Foto scorcio fabbricato con individuazione unità Sub 29. 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 Plla2112 Sub 29

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:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	buono	
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 129mq complessivi, di cui circa 21mq dedicati a balcone e porzione di corte interna; la costituiscono internamente 4 vani, 1 bagno con antibagno, un ingresso ed un ripostiglio. Con accesso dal piano secondo, dalla scala "Y", si apre sull'ampio Ingresso che serve il Vano 1 e da cui si sviluppa il disimpegno-corridoio a servizio del bagno, del ripostiglio e dei rimanenti tre vani principali. Ad esclusione del vano ingresso e del ripostiglio, ogni vano è fornito di luce diretta che nei vani 3 e 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 del Vano 4. 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 4, in prossimità del fancoil, causa da ricercare in una infiltrazione proveniente dal lastrico solare. Altre macchie si sono rilevate agli angoli esterni del locale bagno, la cui possibile causa è da ricercarsi nella condensazione da taglio termico. 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 Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sopra della media	
<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>travi:</i> costruite in misto acciaio-cemento armato	al di sopra della media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni:</i> scorrevole realizzati in legno	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	buono	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in acciaio-legno	nella media	

Degli Impianti:

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



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	22,09	x	100 %	=	22,09
Vano 1	5,04	x	100 %	=	5,04
Vano 2	19,97	x	100 %	=	19,97
Vano 3	17,30	x	100 %	=	17,30
Vano 4	20,72	x	100 %	=	20,72
Bagno	7,90	x	100 %	=	7,90
Ripostiglio	3,08	x	100 %	=	3,08
Murature interne	3,14	x	100 %	=	3,14
Balconi	1,97	x	10 %	=	0,20
Corte interna di pertinenza	19,42	x	10 %	=	1,94
Muri perimetrali esterni	8,41	x	100 %	=	8,41
Totale:	129,04				109,79



Planimetria stato dei luoghi



Riprese portoncino e vano ingresso della uiv

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 1,34 che ha determinato un valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 858,05.

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 858,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,79	x	858,00	=	94.199,82
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.199,82
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.199,82
---	---------------------

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	ufficio	109,79	0,00	94.199,82	94.199,82
				94.199,82 €	94.199,82 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile

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: **€. 92.799,82****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: **€. 13.919,97**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: **€. 11,52****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.600,00**