

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.79 RG Es. 2025

PENELOPE SPV SRL

c/

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco GILIBERTI

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giovanni CELLIE

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

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

SOMMARIO

SOMMARIO	2
PREMESSA	3
LOTTO 1	4
ABITAZIONE AL PIANO TERRA	4
SITA IN SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR), ALLA VIA CASTELLO N.164.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
1.1 Descrizione sintetica	4
1.2 Identificazione catastale.....	4
1.3 Coerenze	4
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	4
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	5
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	5
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO ...	6
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	7
6.1. Pratiche edilizie.....	7
6.2. Situazione urbanistica.....	7
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	7
7.1. Conformità edilizia ed urbanistica	8
7.2. Conformità catastale.....	11
7.3. Corrispondenza dati catastali/atto.....	11
8. DESCRIZIONE ANALITICA	11
8.1 Descrizione della zona	11
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....	12
8.3 Consistenza.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	14
9.1 Metodologia estimativa	14
9.2 Sviluppo valutazione.....	16

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco GILIBERTI con provvedimento in data 01/07/2025, depositato in pari data, ha nominato CTU nella procedura esecutiva di cui in epigrafe lo scrivente ing. Giovanni CELLIE, che in data 02/07/2025 ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito con modalità telematica.

Dall'esame dell'atto di pignoramento il creditore procedente ha sottoposto ad espropriazione forzata, in danno del sig. _____, nato a _____ il _____, cf _____, la **piena proprietà per la quota di 1/1** del seguente bene immobile:

Abitazione al piano terra sita in San Pancrazio Salentino (BR) alla Via Castello n.164, composta di quattro vani ed accessori, con retrostante ortale di pertinenza. Nel N.C.E.U. al foglio 31, particella 1106, Via Castello n.164, p.t., categoria A/3, classe 5, vani 4,5 R.C. € 290,51.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per effettuare i rilievi tecnici presso l'immobile pignorato nel corso del sopralluogo espletato in data 15/09/2025 (*si veda l'[Allegato 1: Verbale di sopralluogo](#)*), lo scrivente CTU si è avvalso della collaborazione di un coadiutore e dell'uso del mezzo proprio. Per rispondere ai quesiti formulati relativamente al bene immobile pignorato, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato sullo stesso bene i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale, catastale presso l'Agenzia del Territorio, di cui si espongono di seguito i risultati.

Preliminarmente lo scrivente ha eseguito il controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc, verificando l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare. Tutto quanto innanzi premesso e considerato, ed in base alla natura e consistenza dell'unità immobiliare pignorata, si è ritenuto di definire un unico lotto di vendita, come di seguito.

LOTTO 1

ABITAZIONE AL PIANO TERRA

SITA IN SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR), ALLA VIA CASTELLO N.164

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità abitativa al piano terra sita in San Pancrazio Salentino (BR), con accesso autonomo dal civico 164 della pubblica Via Castello. La stessa presenta superficie lorda complessiva pari a 102,00 mq e superficie utile complessiva di 83,70 mq con annesso cortile di pertinenza sul retro della superficie lorda di 29,87 mq e superficie utile di 27,89 mq, oltre ad un vano ripostiglio/lavanderia al piano copertura della superficie lorda di 9,92 mq e superficie utile di 8,57 mq e lastrico solare sopraelevabile per un ulteriore livello di piano. Il tutto per una **superficie commerciale dell'immobile pari a 108,96 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie dei vani principali dell'immobile ex DPR 138/98 (*si vedano [l'Allegato 2: Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 3: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 31, particella 1106 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale 101,00 mq, escluse aree scoperte 98,00 mq, rendita € 290,51, indirizzo catastale Via Castello n.164, piano T, intestata a _____, nato a _____ il _____, cf _____, proprietà 1/1, dati derivati da variazione del 28/05/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie (*si veda [l'Allegato n.4: Atti catastali](#)*).

1.3 Coerenze

L'unità abitativa di cui al presente LOTTO 1 confina a sud/est con la pubblica Via Castello da cui avviene l'accesso, ad ovest con particella 1052 dello stesso foglio 31, a nord/ovest con particelle 47 e 48 dell'attiguo foglio 29 e ad est con p.lla 930 del medesimo foglio 31, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'abitazione di cui al presente LOTTO 1 è in possesso e nella piena disponibilità del sig. _____, nato a _____ il _____, cf _____, in qualità di proprietario esclusivo del medesimo immobile.

Come accertato nel corso del sopralluogo espletato, ed a tutt'oggi, il predetto immobile risulta occupato dal medesimo sig. _____ unitamente al proprio nucleo familiare quale propria residenza a far data dal 03/06/2002 (*si veda [l'Allegato n.5: Certificati anagrafici](#)*).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Brindisi in data 27/01/2022 al n.1352 registro generale e n.118 registro particolare**, nascente da concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile n.19695 del 31/01/2002 per rogito del notaio Francesco DI GREGORIO, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in San Pancrazio Salentino (BR), in catasto fabbricati al f.31, p.lla 1106, cat. A/3, a favore di PENELOPE SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), cf 04934510266, contro _____, nato a _____ il _____, cf _____.
Importo ipoteca: € 82.633,10; Importo capitale: € 41.316,55.
Spese di cancellazione pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi in data 27/11/2017 al n.18231 registro generale e n.14291 registro particolare**, per atto giudiziario del Tribunale di Brindisi del 07/11/2017, repertorio n.4234, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in San Pancrazio Salentino (BR), in catasto fabbricati al f.31, p.lla 1106, cat. A/3, a favore di ITALFONDIARIO SPA, con sede in Roma (RM), cf 00880671003, contro _____, nato a _____ il _____, cf _____.

Spese di cancellazione del pignoramento pari ad € 299,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria.

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi in data 29/05/2025 al n.10209 registro generale e n.8381 registro particolare**, per atto giudiziario del Tribunale di Brindisi del 14/05/2025, repertorio n.1593/2025, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in San Pancrazio Salentino (BR), in catasto fabbricati al f.31, p.lla 1106, cat. A/3, a favore di PENELOPE SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), cf 04934510266, contro _____, nato a _____, cf _____.

Detto pignoramento è trascritto per l'importo di € 45.872,59 oltre interessi e spese occorse e successive occorrente.

Spese di cancellazione del pignoramento pari ad € 299,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 non appartiene ad un contesto di tipo condominiale, pertanto non sussistono spese in tal senso.

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

Inoltre saranno a carico dell'acquirente gli oneri occorrenti per le necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali dell'unità immobiliare che, come meglio precisato in risposta al successivo paragrafo 7 – *Giudizi Conformità*, ammontano a circa € 10.000,00 (omnicomprensivi dei relativi oneri fiscali). Detto importo sarà pertanto decurtato dalla valutazione di stima del presente LOTTO 1.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dall'esame dello storico ventennale di cui al certificato notarile agli atti della presente Procedura Esecutiva l'immobile di che trattasi è di titolarità esclusiva del sig. _____, nato a _____ il _____, cf _____, per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita ante ventennio a rogito del notaio Francesco DI GREGORIO in data 31/01/2002, repertorio n.19694, trascritto a Brindisi il 07/02/2002 al n.2523 registro generale e n.2280 registro particolare, contro la sig.ra _____, nata a _____, cf _____.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie

A riscontro della richiesta di accesso agli atti amministrativi, trasmessa a mezzo PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di San Pancrazio Salentino in data 16/09/2025, l'Ufficio Tecnico comunale, con PEC del 23/09/2025, ha trasmesso allo scrivente la documentazione tecnica relativa all'unica pratica edilizia rinvenuta agli atti del medesimo Ufficio per l'unità abitativa in oggetto. Nello specifico, all'esito dell'esame della suddetta documentazione è emerso che l'unità abitativa di che trattasi risale ad epoca remota, antecedente al 1942, e che la stessa è stata interessata da un intervento di ristrutturazione edilizia in virtù del seguente titolo abilitativo:

- **Concessione edilizia n.46/1998 del 15/09/1998**, protocollo n.660, pratica edilizia n.7/98, rilasciata a _____, nata a _____, il _____ per "eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto in catasto al foglio 31, mappale 1106, i lavori di ristrutturazione di fabbricato da adibire a civile abitazione in via Castello n.206¹."

(si veda [l'Allegato 6: Documentazione amministrativa trasmessa dall'UTC di San Pancrazio Salentino](#)).

Tra la documentazione trasmessa dall'Ufficio non si sono riscontrata la comunicazione di fine lavori, oltre che il certificato di agibilità dell'immobile e la relativa certificazione energetica APE.

Al riguardo, considerato che il rilascio del titolo edilizio è avvenuto il 15/09/1998 e che in data 22/11/2001 è stata eseguita la variazione della planimetria catastale dell'immobile, in sostanziale conformità al titolo abilitativo, detta circostanza fa presupporre che i lavori di cui al titolo edilizio siano stati iniziati entro l'anno dal rilascio e terminati entro i tre anni successivi, con conseguente accatastamento.

6.2. Situazione urbanistica

- **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, l'abitazione di cui al presente LOTTO 1 ricade in "Zona B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA" ai sensi del vigente strumento urbanistico comunale *(si veda [l'Allegato 7: Stralcio NTA del PRG di San Pancrazio Salentino, rif. articoli 46 e 49](#)).*

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

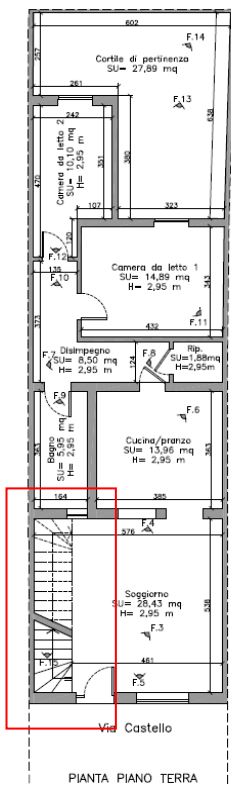
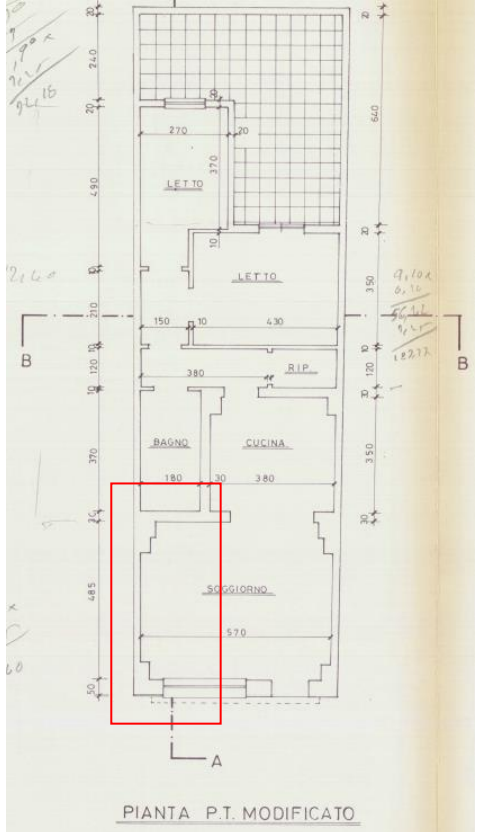
¹ Attualmente il numero civico è 164.

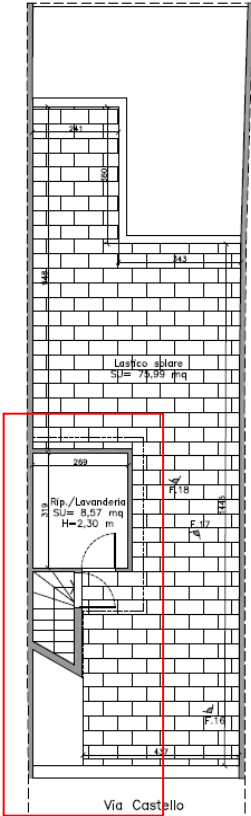
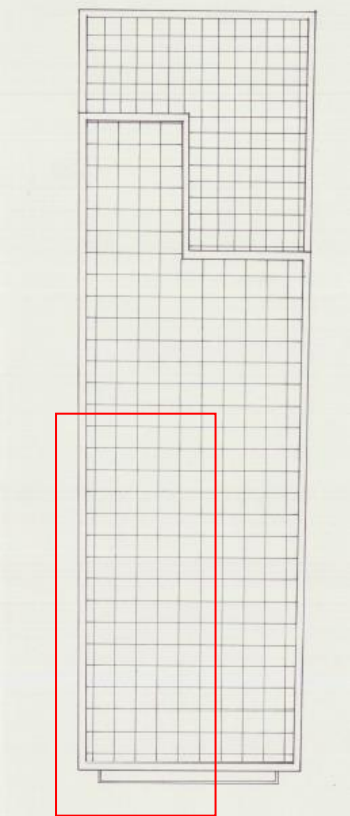

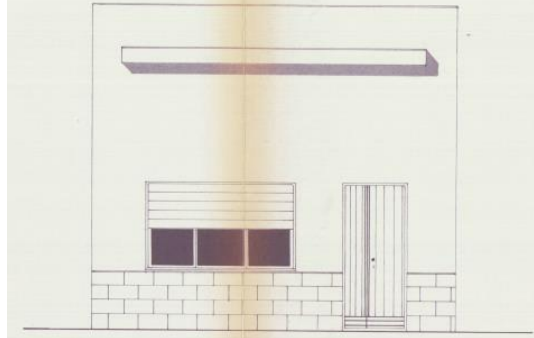
7.1. Conformità edilizia ed urbanistica

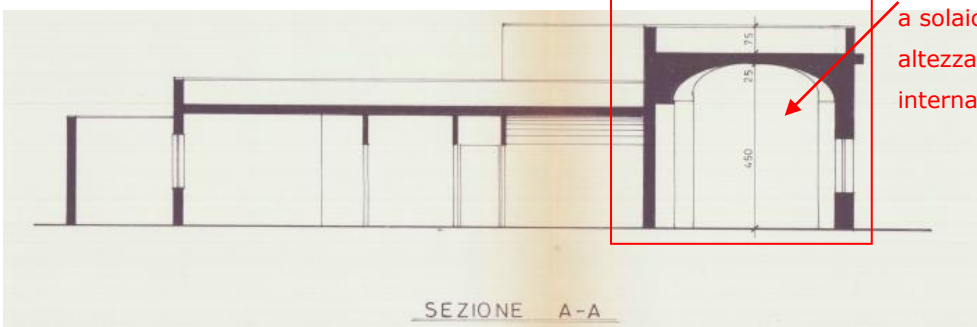
Dal confronto tra la realtà dello stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente nel sopralluogo espletato, con l'elaborato grafico di cui al titolo autorizzativo acquisito presso l'UTC di San Pancrazio Salentino, ovvero la Concessione edilizia n.46/1998 del 15/09/1998, si evincono le seguenti difformità:

- Realizzazione di un vano ripostiglio/lavanderia al piano copertura e di una scala interna di collegamento tra l'abitazione al piano terra ed il piano di copertura della stessa;
- Demolizione dell'originaria volta di copertura del vano ingresso/soggiorno (avente altezza in chiave pari a 4,50 m, come riportato nella sezione A-A dell'elaborato grafico di progetto) e realizzazione, in sostituzione della stessa, di un nuovo solaio piano in latero cemento, di altezza netta interna pari a 2,95 m;
- Diversità di prospetto, consistenti nell'aver invertito tra di loro il posizionamento dell'originaria porta di accesso e dell'attigua finestra (*si vedano: l'[Allegato n.2](#) - rif. Tav. 3 e l'[Allegato n.6](#)*).

Il tutto come riquadrato in rosso nel seguente confronto lo stato attuale dei luoghi e le rappresentazioni grafiche di cui al progetto approvato con CE n.46/1998.

ATTUALE STATO DEI LUOGHI	STATO DI PROGETTO DI CUI ALLA CE N.46/1998
	

ATTUALE STATO DEI LUOGHI	STATO DI PROGETTO DI CUI ALLA CE N.46/1998
 <p>PIANTA PIANO COPERTURA</p>	 <p>PIANTA DELLA COPERTURA</p>
<p>Foto del prospetto attuale</p> 	 <p>PROSPETTO SCALA 1:50</p>

STATO DI PROGETTO DI CUI ALLA CE N.46/1998	
 <p>SEZIONE A-A</p>	<p>Vano attualmente a solaio piano con altezza netta interna di 2,95 m</p>

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

In particolare, ai sensi dell'articolo 46, comma 5, del DPR 380/01 - Testo Unico dell'Edilizia l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia.

Allo scopo occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria volta a regolarizzare le difformità edilizie riscontrate presso l'immobile, onde poter procedere con la segnalazione certificata di agibilità.

Nello specifico, dall'esame delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG comunale, le difformità edilizie riscontrate presso l'immobile risultano regolarizzabili in sanatoria per accertamento di conformità ex artt.36 e 37, DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Il tutto fatto salva una diversa interpretazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in fase istruttoria.

I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, stimati pari a circa € 10.000,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), saranno posti a carico dell'aggiudicatario, pertanto detto importo sarà opportunamente detratto dalla valutazione di stima dell'immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria;
- Aggiornamento della planimetria catastale in conformità allo stato attuale dei luoghi previa elaborazione di apposita pratica DocFa;
- Conseguimento del certificato di agibilità, previa attestazione di conformità di tutte le componenti impiantistiche oltre che delle prestazioni energetiche dello stesso immobile (elaborazione APE);

b) Sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia ex art.37, comma 1, DPR 06.06.2001, n.380 e ss.mm.ii., che prescrive: *"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro."*

Con riferimento al costo di regolarizzazione, poc'anzi indicato per complessivi € 10.000,00, è il caso di precisare che l'eventuale maggiore importo a titolo di sanzione applicato dall'Ufficio e/o dovuto ad eventuali ulteriori spese, potrà trovare copertura nell'ambito della decurtazione forfettaria del 15% che sarà apportata al valore di stima di cui all'apposito paragrafo.

7.2. Conformità catastale

L'attuale planimetria catastale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme con il reale stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione del vano ripostiglio/lavanderia al piano copertura. Al riguardo, come già detto in risposta al precedente paragrafo, all'esito della regolarizzazione edilizia dell'immobile, occorrerà procedere con la variazione della planimetria catastale in conformità al reale stato dei luoghi.

7.3. Corrispondenza dati catastali/atto

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è sita nel Comune di San Pancrazio Salentino (BR), avente popolazione residente di circa 8.971 abitanti, situato nella piana brindisina, al confine delle province di Brindisi, Lecce e Taranto. Il suo territorio ha un'estensione di 55,93 km² e un profilo orografico pressoché uniforme: risulta compreso tra i 40 e i 67 metri s.l.m.. Le coltivazioni agricole coprono un'area di 33,2 km² circa; la principale coltivazione, come numero di aziende impegnate e superficie utilizzata, è quella dell'olivo, seguita in ordine dalla vite e dal frumento. In particolare l'abitazione di che trattasi è ubicata nell'ambito urbano centrale del suddetto comune, con accesso indipendente dalla Via Castello n.164 (*si veda l'Allegato 2: Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 - 2*).

Collegamenti:

- aeroporto distante 34,50 km circa (Brindisi)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante: 96,60 km circa (A14-Taranto) 146,00 Km circa (A14-Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 1,10 km circa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto distante 37,50 km circa (Brindisi)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- superstrada distante circa 30,00 km (SS 379 BA-LE)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

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

8.2 Descrizione dettagliata dell’immobile

L’unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 si sviluppa interamente al piano terra con la presenza di un vano ripostiglio lavanderia al piano copertura, accessibile a mezzo di una scala interna di collegamento.

Il fabbricato, costituito dalla sola unità immobiliare di cui innanzi, è realizzato a mezzo di un sistema strutturale in elevazione in muratura portante con sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero - cemento. Il paramento murario esterno del fabbricato, sulla facciata prospiciente la pubblica viabilità, da cui avviene l’accesso, è intonacato a civile e tinteggiato di colore tortora con fascia marcapiano e di coronamento tinteggiata di colore marrone, mentre la parte basamentale, per l’altezza di circa 1,00 m presenta un rivestimento in materiale calcareo. I paramenti murari esterni prospicienti il cortile sono anch’essi intonacati a civile ma tinteggiati di colore bianco. L’abitazione al piano terra, di altezza netta interna pari a 2,95 m, presenta superficie lorda complessiva pari a 102,00 mq ed ha superficie utile complessiva pari a 83,70 mq, oltre ad un cortile di pertinenza esclusiva posto sul retro dell’immobile, avente superficie lorda di 29,87 mq e superficie utile pari a 27,89 mq. L’immobile è altresì dotato di un vano ripostiglio/lavanderia al piano copertura, avente superficie lorda di 9,92 mq e superficie utile di 8,57 mq, quest’ultimo avente altezza netta interna di 2,30 m, accessibile a mezzo di una scala interna di collegamento tra piano terra e piano copertura *(si vedano l’Allegato n.2: Elaborati grafici – rif. Tav. 3 e l’Allegato n.3: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).*

L'abitazione è composta dai seguenti ambienti: ingresso/soggiorno della superficie utile pari a 28,43 mq, cucina/pranzo della superficie utile di 13,96 mq, spazio di connettivo a corridoio a L della superficie utile di 8,50 mq, ripostiglio della superficie utile di 1,88 mq, locale igienico della superficie utile pari a 5,95 mq sprovvisto di aerazione diretta con l'esterno, camera da letto 1, della superficie utile di 14,89 mq e camera da letto 2 della superficie utile di 10,10 mq. Le finiture interne all'unità immobiliare sono le seguenti: pavimentazione in gres porcellanato (formato 40 cm X 40 cm) di colore marrone chiaro, venato bianco, in tutti gli ambienti, ad esclusione del locale igienico, con sistema di battiscopa di analogo materiale. I paramenti murari dei vari ambienti e le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiate di colore bianco. Alcuni paramenti murari del vano soggiorno, del disimpegno e della camera da letto 2 presentano rivestimenti in materiale calcareo. Nel vano cucina pranzo, i paramenti murari della zona destinata alla preparazione dei cibi e lavaggio stoviglie presentano un rivestimento, fino ad un'altezza di circa 1,60 m, con piastrelle in gres porcellanato (formato 10 cm x 10 cm) di colore bianco, disposte in parte ortogonalmente ed in parte a 45°. Il locale igienico è pavimentato con piastrelle rettangolari in gres porcellanato (formato 30 cm X 20 cm circa) di colore beige chiaro venato; il rivestimento delle murature perimetrali dello stesso vano è realizzato con le medesime piastrelle del pavimento, fino all'altezza di circa 80 cm, e con piastrelle analoghe ma di un tono più chiaro nella parte soprastante, fino all'altezza di circa 2,10 m circa, con interposta fascia ornamentale a decori floreali. Detto locale igienico è dotato di elementi sanitari in vetro-china di colore bianco, quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico interna ed un bidet, oltre ad una vasca da bagno. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio. Le porte interne all'unità immobiliare sono in legno di colore marrone, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in ottone, con apertura del tipo ad un'anta battente. La porta d'ingresso all'unità abitativa è ad un'anta del tipo blindata in legno massello e decorazioni a rilievo sul fronte strada. Le finestre e porte finestra esterne dell'abitazione sono dotate di serramenti con telaio in legno di colore marrone e pannelli in vetro camera, con la presenza di un ulteriore serramento del tipo a persiana in alluminio anticorrosione di colore marrone, avente funzione di oscuramento.

Il vano ripostiglio/lavanderia al piano copertura, della superficie utile di 8,57 mq ed altezza netta interna di 2,30 m, è realizzato con tecnologia costruttiva alquanto precaria, costituita da muratura portante a mezzo di blocchi in tufo o similare tipo "SIPOREX" dello spessore di 10 cm, e copertura a mezzo di pannelli in lamiera grecata coibentata sostenuti da travature metalliche.

Il lastrico solare, avente capacità edificatoria per la realizzazione di un piano primo in sopraelevazione, presenta pavimentazione in lastre di Cursi.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'abitazione è dotata di:

- impianto elettrico, citofonico e televisivo sottotraccia con interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore nero;
- impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- impianto di climatizzazione con split ubicati nel vano ingresso/soggiorno e nelle due camere da letto e macchinari moto condensanti installati al piano di copertura;
- impianto di riscaldamento autonomo, dotato di radiatori in alluminio, con caldaia alimentata a gas metano ubicata nel cortile di pertinenza, predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, l'abitazione di cui al presente LOTTO 1, si trova in buono stato di conservazione.

8.3 Consistenza

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

Descrizione	Consistenza reale [mq]	Coefficiente di confronto superfici accessorie	Superfici Commerciali [mq]
Abitazione al piano terra	102,00	100%	102,00
Cortile di pertinenza esclusiva al piano terra	29,87	10%	2,99
Ripostiglio/Lavanderia al piano copertura	9,92	40%	3,97
Totale:	141,79		108,96

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione del compendio immobiliare di cui al presente lotto 1, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

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

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

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

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

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è

quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente LOTTO 1.

9.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità abitativa oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il presente LOTTO 1 è posto in ambito urbano centrale del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), alla Via Castello n.164;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zona B – Residenziali di completamento e di ristrutturazione edilizia", ai sensi del vigente PRG del Comune di San Pancrazio Salentino (BR);
- **Vetustà:** L'unità abitativa, nella sua configurazione originaria, risale a epoca remota, antecedente al 1942. L'immobile è stato tuttavia oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia e di adeguamento impiantistico eseguito circa 25 anni fa, a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 46/98 del 15/09/1998, cui è seguita la variazione della planimetria catastale in data 22/11/2001.
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** ordinarie ed in buono stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'immobile è dotato di impianto elettrico, di climatizzazione, idrico/fognante e di riscaldamento a gas metano con i rispettivi allacci alle pubbliche reti;
- **Barriere architettoniche:** non presenti data l'ubicazione al piano terra. Tuttavia si segnala la presenza di un gradino di circa 16 cm.

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

esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

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

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

Premesso quanto innanzi, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel medesimo settore, è emerso che per detta tipologia di immobile ad uso residenziale, costituente la tipologia prevalente nella zona di che trattasi, il valore unitario di mercato in condizioni ordinarie è pari a circa €/mq 750,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente valutazione di stima, e tenuto conto in particolare del buono stato di conservazione e manutenzione dell'unità abitativa a seguito dell'intervento di ristrutturazione edilizio eseguito circa 25 anni addietro, si ritiene opportuno, a parere dello scrivente, applicare un incremento forfettario del 30% al valore ordinario unitario (€/mq 750,00), determinando così il **valore venale unitario in €/mq 975,00.**

Tanto premesso il **più probabile valore di stima** dell'immobile di cui al presente LOTTO 1, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 975,00, e la superficie totale commerciale di 108,96 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{Abitazione}} = \text{€/mq } 975,00 \times 108,96 \text{ mq} = \text{€}106.236,00$$

Inoltre, si ritiene congruo apportare un incremento pari al 15% al valore di stima dell'unità abitativa in considerazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal vigente strumento urbanistico che, nel caso di specie, consente la

sopraelevazione di un ulteriore livello di piano per la superficie massima di circa 98,00 mq, tenuto conto della volumetria già esistente al piano terra.

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

$$V_{\text{Lastrico solare}} = €106.236,00 \times 0,15 = €15.935,40$$

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

$$V_{\text{LOTTO 1}} = €106.236,00 + €15.935,40 = €122.171,40$$

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

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo pari ad € 10.000,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

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

In particolare tali differenze possano concretizzarsi:

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

Ne consegue che per il presente

LOTTO 1
PIENA PROPRIETÀ DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA SITA IN SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR) ALLA VIA CASTELLO N.164, CENSITA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 31, P.LLA 1106, CAT. A/3,SUP. CATASTALE 101,00 MQ, ESCLUSE AREE SCOPERTE 98,00 MQ, RENDITA 290,51 EURO.
Il più probabile Valore di vendita giudiziaria risulterà pari a:
$V = (\text{€}122.171,40 \times 0,85) - \text{€}10.000,00 = \text{€} 93.845,69$
Che si ritiene di poter arrotondare a
V = € 94.000,00
(euro novantaquattromila/00)

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

Brindisi, 13/01/2025

In fede

Ing. Giovanni CELLIE