# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 156/2024

**PROCEDURA PROMOSSA DA:**
OMISSIS

**DEBITORE:**
OMISSIS

**GIUDICE:**
**Dott. Antonio Ivan NATALI**

**CUSTODE GIUDIZIALE:**
**Avv. Antonio MORLEO TONDO**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025

**TECNICO INCARICATO:**
**Ing. Maria Rita CARROZZO**
C.F. :CRRMRT58H57F152O
con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA PACE N.43
telefono: 0831654856
E-MAIL: carrozzo.mariarita@libero.it
PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu

## PREMESSA

Il giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ivan NATALI con provvedimento del 27/05/2025, depositato in Cancelleria in pari data, e trasmesso a mezzo PEC alla scrivente in data 29/05/2025, in riferimento alla procedura esecutiva sopraindicata, nominava CTU il sottoscritto Ing. Maria Rita CARROZZO, che con successiva PEC del 31/05/2025 trasmetteva accettazione di incarico e pedissequo giuramento telematico.

Dalla nota di iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento, l'Avv. OMISSIS , Creditore Procedente, ha promosso una procedura esecutiva / OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS avente ad oggetto il seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

A ***Comune: G187 – Ostuni(BR) – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 147 particella 1983 sub 4 – categoria A/7 – classe 4 – consistenza 5 vani - Superficie catastale Totale 120 mq – Rendita: Euro 593,93 – Indirizzo: Contrada Fiorentino Piano T ;***

B ***Comune: G187 – Ostuni(BR) – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 147 particella 1983 sub 5– categoria C/6 – classe 5 – consistenza 107 mq - Superficie catastale Totale 132 mq – Rendita: Euro 204,47 – Indirizzo: Contrada Fiorentino Piano S1 ;***

C ***Comune: G187 – Ostuni(BR) – Catasto Terreni – Foglio 147 particella 1953 – Qualità: Seminativo Arboreo – classe 3 – Superficie: ha 00.00.20 – R.D. Euro 0,05 – R.A. Euro 0,03;***

D ***Comune: G187 – Ostuni(BR) – Catasto Terreni – Foglio 147 particella 1988 – Qualità: Seminativo – classe 3 – Superficie: ha 00.22.62 – R.D. Euro 5,84 – R.A. 5,26;***

E ***Comune: G187 – Ostuni(BR) – Catasto Terreni – Foglio 147 particella 2126 – Qualità: Seminativo – classe 3 – Superficie: ha 00.27.98 – R.D. Euro 7,23 – R.A. 6,50.***

Gli immobili risultano intestati, per l'intero, a OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS , in forza di ATTO di COMPRAVENDITA del 27/04/2000 rogante dott. OMISSIS notaio in OSTUNI (BR) Repertorio n. 51117- Trascrizione n. 5626.1/2000 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 26/06/2000.
Si precisa che la proprietà non coincide con il soggetto esecutato, ma appartiene a persona estranea alla procedura esecutiva.

L'esecutata OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS , risiede nell'immobile in qualità di **erede del defunto** OMISSIS avendo accettato l'eredità con beneficio di inventario in data 13/10/2023 e detiene i beni a tale titolo.

Si precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per eseguire il sopralluogo tecnico presso il compendio staggito, nonché per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici, lo scrivente CTU si è avvalso dell'uso del proprio mezzo di locomozione.

Per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste relativamente all'immobile pignorato, lo scrivente ha espletato i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertare la posizione catastale, ipotecaria e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ostuni e l'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

Dall'analisi degli atti di causa di cui alla presente procedura esecutiva si è potuto procedere al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c. p. c. In particolare si è riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, dei certificati ipotecari a cura dell'Avv. OMISSIS e dello OMISSIS .

Ebbene, dopo aver effettuato il necessario controllo della documentazione depositata, nonché dopo aver esaminato i documenti reperiti presso gli Enti Pubblici si specifica quanto segue.

In data 24/07/2025 alle ore 18,00, il Custode Avv. Antonio MORLEO TONDO, nominato dal G.E., ha fissato l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile staggito ed allo stesso sono stati convocati:

- La sig.ra OMISSIS – OMISSIS , esecutata, mediante ***Lettera Raccomandata A/R;***
- Il sottoscritto **CTU**.

Alla data ed ora stabilite, la sottoscritta, unitamente al Custode giudiziario, si è recata presso l'immobile pignorato dove, alla presenza della sig.ra OMISSIS e del figlio OMISSIS , ha preso visione dei beni ed ha effettuato un rilievo grafico e fotografico.

Tutto quanto premesso e considerato, in base alla natura e consistenza dell' unità immobiliare pignorata è possibile definire il seguente Lotto di vendita.

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.156/2024

# LOTTO UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

**A** **ABITAZIONE** sita in Ostuni (BR) – Contrada Fiorentino s.n.c., della superficie commerciale di 133,99 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà di OMISSIS .

L'immobile consiste in una villa ubicata nel Comune di Ostuni nella contrada Fiorentino s.n.c., lo stesso risulta costituito da un piano rialzato, destinato a civile abitazione, e un piano seminterrato; il bene si trova a circa 4,00 Km dal centro di Ostuni.

All'interno della proprietà si accede da un ampio cancello carrabile posto sulla strada; il perimetro dell'intero lotto risulta recintato.

Il corpo di fabbrica è dotato di circa 5.080,00 mq di pertinenza caratterizzato da ampio piazzale, vialetti, giardino con alberi ornamentali, sul lato Ovest della villa sono ubicati deposito, tettoia, forno-barbecue.

L'accesso principale all'interno è consentito da una scala esterna tramite un portoncino in legno. Una volta all'interno si è potuta constatare la diversa distribuzione dei vani, costituita da ingresso-soggiorno, cucina -pranzo, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere da letto.

L'abitazione presenta, nella sua generalità, ambienti con altezza interna pari a 3,00 mt, realizzati mediante solai in laterocemento con travetti precompressi. L'ingresso-soggiorno costituisce un unico ambiente caratterizzato da copertura a falda inclinata con altezza variabile da 2,50 mt (nel punto minimo) a 3,00 mt (nel punto massimo); la finitura interna del soffitto è costituita da rivestimento in legno con travoni a vista. *(si vedano l'**Allegato n.1**- Elaborati grafici e l'**Allegato n.2** - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi)*,

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1983 , sub 4 del catasto fabbricati**, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 120,00 mq, rendita € 593,93, indirizzo catastale Contrada Fiorentino s.n.c. Piano T, intestato a:
  - OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

  dati derivati da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2020 Pratica n. BR0020326 in atti dal 23/04/2020 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7740.1/2020) *(si veda l'**Allegato n.3**- Atti catastali).*

**Coerenze**: L'immobile confina su tutti i lati con terreni di proprietà.
Immobile realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n.237/97 del 01/07/1997 con successiva istanza di sanatoria ai sensi della L.S. 326/2003 e della L.R. n.28 del 23/12/2003.



PROSPETTO VILLA

B **GARAGE e DEPOSITO** sito in Ostuni (BR) – Contrada Fiorentino s.n.c., della superficie commerciale di 137,17 mq, per la quota di :

- 1/1 di piena proprietà di OMISSIS .

Tale locale originariamente progettato e censito in Catasto come garage/deposito a servizio dell'abitazione principale posta al piano rialzato, risulta, come emerso all'atto del sopralluogo, adibito a civile abitazione.
L'unità è occupata dal figlio della parte esecutata e dal relativo nucleo familiare.
Si evidenzia pertanto una difformità tra la destinazione urbanistica/catastale originaria e l'uso effettivo rilevato.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1983 , sub 5 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 5, consistenza 107,00 mq, superficie catastale totale 132,00 mq, rendita € 204,47, indirizzo catastale Contrada Fiorentino s.n.c. Piano S1, intestato a:
  - ➢ OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

  Dati derivati da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2020 Pratica n. BR0020326 in atti dal 23/04/2020 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7741.1/2020) *(si veda l'**Allegato n.3**- Atti catastali).*



C PORZIONE DI TERRENO della superficie catastale di circa **20,00 mq**, avente destinazione agricola a seminativo arboreo. Tale area costituisce parte integrante del lotto di pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1953 , del catasto terreni**, qualità: Seminativo Arborio, classe 3, superficie: 20 ca (20,00 mq), reddito Dominicale: Euro 0,05, reddito Agrario: 0,03, indirizzo catastale Contrada Fiorentino s.n.c. Piano S1, intestato a:
  - OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

  Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1999 in atti dal 14/10/1999 (n.3891.1/1999) *(si veda l'**Allegato n.3**- Atti catastali).*

D APPEZZAMENTO DI TERRENO della superficie catastale di circa **2.262,00 mq**, censito con destinazione seminativo, posto a servizio dell'abitazione. L'area risulta attualmente sistemata a verde con la presenza di piante ed alberi ornamentali.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1988 , del catasto terreni**, qualità: Seminativo, classe 3, superficie: 22 are 62 ca (2.262,00 mq), reddito Dominicale: Euro 5,84, reddito Agrario: 5,26, indirizzo catastale Contrada Fiorentino, intestato a:
  - OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

Dati derivati da FRAZIONAMENTO del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 (n.578.1/2000)*(si veda l'**Allegato n.3**- Atti catastali).*

E APPEZZAMENTO DI TERRENO della superficie catastale di circa **2.798,00 mq**, circostante l'unità immobiliare su tutti e quattro i lati, risulta catastalmente censito come seminativo. Allo stato attuale, il terreno non è utilizzato a fini agricoli, bensì adibito a viale di ingresso carrabile, camminamenti perimetrali, piazzale antistante l'abitazione e aiuole a verde.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 2126 , del catasto terreni**, qualità: Seminativo, classe 3, superficie: 27 are 98 ca (2.798,00 mq), reddito Dominicale: Euro 7,23, reddito Agrario: 6,50, indirizzo catastale Contrada Fiorentino, intestato a:
  - ➢ OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

  Dati derivati da TIPO MAPPALE del 26/01/2006: Pratica n.BR0003868 in atti dal 26/01/2006 (n.3868.1/2006)*(si veda l'**Allegato n.3**- Atti catastali).*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **268,33 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€ 685.452,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€ 580.000,00** |
| Data della valutazione: | **10/09/2025** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare posta al piano rialzato risulta occupata quale abitazione principale dalla Sig. OMISSIS , mentre il locale seminterrato, originariamente destinato a garage ed oggi adibito a civile abitazione, risulta stabilmente occupato dal figlio della stessa e dal suo nucleo familiare.

Il giorno 24/07/2025 alle ore 18,00, la sottoscritta unitamente al custode Avv. Antonio MORLEO TONDO si portava sul luogo oggetto di pignoramento per dare regolare inizio alle operazioni peritali, riscontrando la presenza della sig.ra OMISSIS e del figlio OMISSIS .

Anzitutto si è proceduto con rilievi tecnici e fotografici dello stato dei luoghi, avendo avuto cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, il CTU e il Custode, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, alle ore 19,00 hanno dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo e si è proceduto alla stesura del relativo verbale sottoscritto dai presenti.

Espletati i rilievi del caso, in Comune e in Catasto, e quant'altro necessario per formulare le valutazioni di carattere tecnico, economico e amministrativo dei beni pignorati, si espongono nel seguito i risultati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da un controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo si è verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, il creditore procedente ha depositato la relazione attinente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2, oltre le provenienze del medesimo come riportate nel capitolo 6.

**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:* ***Nessuno.***

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

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura**

*4.2.1. Iscrizioni:* ***Nessuna***

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 21/07/2009 al n. 13887 Registro Generale ed al n. 9458 Registro Particolare,** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI BRINDISI rep.846 del 05/06/2009 a favore di BANCO DI NAPOLI SPA con sede in NAPOLI (NA).
- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 14/10/2024 al n. 19136 Reg. Generale ed al n. 15951 Reg. Particolare**, derivante da ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI BRINDISI rep. 2897 del 02/09/2024, a favore di OMISSIS .

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

- **Atto Notarile Pubblico trascritto in data 17/10/2023 al n.19766 Reg. Generale ed al n.16390 Reg. Particolare,** derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO rep.22641/16981 del 13/10/2023 a favore di OMISSIS contro OMISSIS .

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

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

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere.

## 6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS , C.F. : OMISSIS , *diritto di proprietà per la quota di 1/1* in virtù di Atto di COMPRAVENDITA del 27/04/2000 rogante Dott. OMISSIS OMISSIS , notaio in OSTUNI (BR), Rep. n. 51117 – UR Sede OSTUNI (BR) Registrazione n.970 registrato in data 17/05/2000 – Voltura n.3789.1/2000 – Pratica n.40193 in atti dal 09/03/2001.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

**Dal 21/12/1992 al 27/04/2000:**

- OMISSIS . nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. : OMISSIS , *diritto di proprietà per la quota di 1/1* in virtù di Atto del 21/12/1992 rogante Dott. OMISSIS , notaio in FRANCAVILLA FONTANA (BR), Rep. n. 6141-UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n.66 registrato in data 07/01/1993 – Voltura n.800.1/1993 in atti dal 24/02/1999.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dall'esito dell'accesso agli atti effettuato in data 09/07/2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni (BR), previa istanza online del 24/06/2025 con riferimento al compendio immobiliare di cui al presente LOTTO sono emerse le seguenti pratiche edilizie

- ***"Progetto di Variante alla Conc. Edil. N. 621/ 95 – COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE IN AGRO DI OSTUNI – C.da Fiorentino"*** in data 12/05/1997, proprietà OMISSIS a firma dell' Arch. OMISSIS iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi al OMISSIS ;
- ***"Concessione per eseguire attività edilizia di cui al progetto di Variante alla C.E. n.621/95"*** N. 237/97- Var., rilasciata al sig. OMISSIS in data 19/02/1998;
- ***"Atto di COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS "*** in data 27/04/2000 rogante Dott. OMISSIS notaio in OSTUNI (BR), Rep. n. 51117 – Pratica n.40193 in atti dal 09/03/2001;
- ***"Richiesta di Condono Edilizio ex art. 32 della L.47/85"*** in data 10/12/2004 a firma di OMISSIS , protocollo n. 3028 del 09/02/2005 e n. 1460/04 di pratica;
- *"**Progetto in sanatoria Legge n. 326/2003"*** in data 10/12/2004 proprietà OMISSIS , a firma dell' ing. OMISSIS iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al OMISSIS ;
- ***"Certificato di Idoneità Statica"*** in data 24/10/2007 a firma dell' ing. OMISSIS iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al deln. ;
- ***"Dichiarazione di Accatastamento"*** N.BR 0030793/ del 10/06/2019 a firma del geom. OMISSIS OMISSIS iscritto al Collegio Provinciale Geometri di Brindisi al OMISSIS ;
- *"**Nulla osta al rilascio del parere ex art. 32 della L.47/85 per le opere abusive di cui alla pratica n.1460/04"*** in data 06/03/2019 rilasciato a OMISSIS ;
  *(si veda l'**Allegato n.4**- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di OSTUNI).*

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, l'unità immobiliari di cui al presente **LOTTO** ricade in "**Zona E 1 –AGRICOLA e di RISERVA".**

Con riferimento a detta zona, la **NTA del PRG, adeguato alla L.R. n.56/80, all'Art. 13** prescrive quanto segue.

*Tutte le parti di territorio che non riportano altra indicazione, vanno considerate come zona agricola e di riserva.*

*In esse sono permesse solo costruzioni a sevizio dell'agricoltura con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.*

*Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenza agricola, per la conduzione del fondo, l'altezza massima è di ml 4,00, una distanza dai confini e da strada di ml 15,00 e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1404 o secondo quanto previsto dall'art.26 del Titolo I.*

*Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad attività produttive, correlate alla conduzione del fondo, allo stoccaggio e alla lavorazione dei prodotti agricoli, l'altezza massima di ml 8,00, salvo maggiore altezza rinveniente da particolari esigenze di lavorazione, la distanza dai confini e da strada di ml 15,00 e/o secondo quanto previsto dal D.M.1.4.1968 n.1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 o secondo quanto previsto dall'art.26 del Titolo I.*
*Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, ex art.31, comma g della legge regionale 56/80 e successive modifiche ed integrazioni, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto scritto e registrato a cura e spese del richiedente, a condizione che l'insediamento, avvenga sull'area di proprietà di maggior dimensione e che abbia superficie minima non inferiore ad 1 ha, salvo che l'ampliamento riguardi abitazioni o aziende già esistenti.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO risulta **conforme** al progetto presentato al Comune in data 10/12/2004 nell'ambito della pratica di condono edilizio. Per tale istanza è stato rilasciato nulla osta favorevole, tuttavia la concessione in sanatoria non risulta ancora emessa in quanto la richiedente non ha provveduto al versamento degli oneri concessori richiesti dall'Amministrazione Comunale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

L'unità abitativa posta al piano rialzato è **conforme** all'ultimo Rilievo per la richiesta di Condono presente agli atti dell'UTC di Ostuni e corrisponde allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

L'unica difformità riscontrata riguarda **il piano seminterrato**, originariamente autorizzato e catastalmente destinato a Deposito/Garage, risulta attualmente utilizzato come civile abitazione e stabilmente occupato dal figlio dell'esecutata e dal suo nucleo familiare. L'immobile risulta **conforme al progetto di Condono presentato** previa richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso. Somma definita a forfait: € 2.000,00.
- Per il rilascio della Concessione in Sanatoria richiesta occorre adempiere a:
  1) Pagamento **oneri di urbanizzazione,** quantificati in circa € 10.000,00 (adeguati alla delibera Comunale n.135 del 09/06/2022);
  2) Versamento dell'oblazione, pari a circa € 7.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali attualmente presenti agli atti del NCEU, inerenti gli immobili di cui al presente LOTTO, risultano **conformi** ma occorre richiedere il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato da C6 ad abitazione.

Costi di regolarizzazione:

• DOCFA per cambio di destinazione d'uso : € 500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## BENE IN OSTUNI (BR) LOCALITA' FIORENTINO SNC

## **ABITAZIONE** di cui al punto **A**

**ABITAZIONE** sita in Ostuni (BR) – Contrada Fiorentino s.n.c., della superficie commerciale di 133,99 mq, per la quota di :

- 1/1 di piena proprietà di OMISSIS .

L'immobile consiste in una villa ubicata nel Comune di Ostuni nella contrada Fiorentino s.n.c, lo stesso risulta costituito da un piano rialzato, destinato a civile abitazione, e un piano seminterrato; il bene si trova a circa 4,00 Km dal centro di Ostuni.

All'interno della proprietà si accede da un ampio cancello carrabile posto sulla strada; il perimetro dell'intero lotto risulta recintato.

Il corpo di fabbrica è dotato di circa 5.080,00 mq di pertinenza caratterizzato da ampio piazzale, vialetti, giardino con alberi ornamentali, sul lato Ovest della villa sono ubicati box/deposito, tettoia, forno-barbecue.

L'accesso principale all'interno è consentito da una scala esterna tramite un portoncino in legno. Una volta all'interno si è potuta constatare la diversa distribuzione dei vani, costituita da ingresso-soggiorno, cucina -pranzo, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere da letto.

L'abitazione presenta, nella sua generalità, ambienti con altezza interna pari a 3,00 mt, realizzati mediante solai in laterocemento con travetti precompressi. L'ingresso-soggiorno costituisce un unico ambiente caratterizzato da copertura a falda inclinata con altezza variabile da 2,50 mt (nel punto minimo) a 3,00 mt (nel punto massimo); la finitura interna del soffitto è costituita da rivestimento in legno con travoni a vista.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1983 , sub 4 del catasto fabbricati**, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 120,00 mq, rendita € 593,93, indirizzo catastale Contrada Fiorentino s.n.c. Piano T, intestato a:
  - OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

Dati derivati da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2020 Pratica n. BR0020326 in atti dal 23/04/2020 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7740.1/2020) L'immobile sviluppa due piani fuori terra ed è stato costruito nel 1991.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nella zona agricola e di riserva E.1 di Ostuni, il traffico è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
La tipologia edilizia prevalente vede ville di tipo residenziale.

## COLLEGAMENTI:

| | |
|---|---|
| Collegamento con superstrada 8 Km circa | ottimo |
| aeroporto del Salento distante 40 Km | nella media |
| ferrovia Brindisi distante 47 Km circa | nella media |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| - livello di piano | eccellente |
| - esposizione | eccellente |
| - luminosità | eccellente |
| - panoramicità | ottimo |
| - impianti tecnici | ottimo |
| - stato di manutenzione generale | ottimo |
| - servizi | ottimo |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La descrizione degli ambienti e delle caratteristiche costruttive dell'immobile sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 24/05/2024, dalla documentazione catastale, dalle planimetrie fornite e dagli elaborati grafici di progetto reperiti dal Comune di Ostuni.

L'abitazione al piano rialzato, oggetto della presente relazione di perizia, ha una superficie interna di circa 88,60 mq si sviluppa planimetricamente attraverso un ampio soggiorno dal quale si accede direttamente al vano cucina; tramite un disimpegno si raggiunge la zona notte composta da due camere da letto un bagno con vasca idromassaggio ed un locale lavanderia.

Attraverso scale interne si accede al piano seminterrato, dal vano lavanderia si accede al piazzale retrostante dove trovano ubicazione un box auto di circa 19,38 mq, una tettoia  e un forno-barbecue.
Gli ambienti presenti nei singoli piani sono caratterizzati dalle seguenti aree (Superficie Interna Netta):

## CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

| VANI | SUPERFICIE UTILE |
|---|---|
| Soggiorno | 21,90 mq |
| Cucina | 26,19 mq |
| Disimpegno zona notte | 1,30 mq |
| Camera letto matrimoniale 1 | 16,81 mq |
| Camera letto matrimoniale 2 | 12,22 mq |
| Lavanderia | 3,78 mq |

| | |
|---|---|
| Bagno | 6,40 mq |
| **TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI** | **88,60 mq** |
| Balcone | 1,85 mq |
| Scala interna | 8,33 mq |
| Scala esterna | 8,00 mq |
| Box/Deposito | 19,38 mq |
| **TOTALE SUPERFICIE UTILE PERTINENZE** | **37,56 mq** |

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato con struttura portante costituita da pilastri e murature perimetrali di spessore pari a circa 35 cm; la copertura è del tipo piano con solai latero-cementizi del tipo alleggerito, ad eccezione del vano soggiorno, che presenta tetto inclinato con altezza media pari a 2,75, rivestito in legno con travi a vista; le partizioni interne sono realizzate in muratura mediante tramezzature in tufo dello spessore di 10 cm.

L'abitazione è esposta su quattro lati ed è dotata di buona illuminazione e aerazione naturale per la presenza di aperture in ogni stanza.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono realizzati con intonaco civile, nei servizi igienici invece le pareti sono piastrellate con ceramica.

La pavimentazione dell'intero alloggio è realizzata in gres porcellanato opaco, con tonalità predominante beige , con battiscopa sempre in materiale ceramico; nelle zone soggiorno e cucina-pranzo il pavimento presenta motivi decorativi con inserti sui toni del verde e del mattone.

Il bagno è completo di accessori e rubinetterie in genere, è dotato di sanitari di buona qualità e di vasca idromassaggio; i rivestimenti verticali e orizzontali (pavimenti e pareti) risultano di buona fattura e in buono stato di manutenzione.

I serramenti interni, quali le porte di accesso alle varie stanze, sono realizzati in legno di ottima qualità con maniglie in ottone, mentre, quelli esterni sono costituiti da infissi aventi telaio in legno e pannelli in vetro camera; sono dotati di sistemi di oscuramento realizzati con persiane in legno.

I paramenti murari esterni del piano rialzato sono intonacati a civile di tipo cementizio e trattati con pittura plastica di colore chiaro; nella parte inferiore tali paramenti sono caratterizzati da un rivestimento in mattoni faccia a vista posati in corsi orizzontali regolari.

Sul prospetto Sud dell'immobile vi è una piccola tettoia in legno della superficie di 2,67 mq.

In merito allo stato manutentivo si può tranquillamente affermare che il compendio immobiliare versa in buono stato manutentivo.
Per quanto riguarda la **dotazione impiantistica**, l'unità abitativa è dotata di:

- ***Impianto elettrico, televisivo***: sottotraccia con interruttori e prese, la tensione è di 220 V; conformità non rilevabile;
- ***Impianto idrico:*** sottotraccia con alimentazione da pozzo cisterna che funge da deposito per l'acqua potabile prelevata, con mezzo di traporto tipo autobotti, dalla rete E.A.A.P.;
- ***Impianto fognante:*** sottotraccia con fossa biologica IMHOFF situata nei pressi del cancello d'ingresso;

- ***Impianto termico***: sottotraccia ed autonomo con radiatori alimentato a GPL collegato con idonea tubazione al serbatoio in acciaio che contiene la riserva; conformità non rilevabile.
- ***Impianto di climatizzazione***: sottotraccia con condizionatori con unità esterne installate;

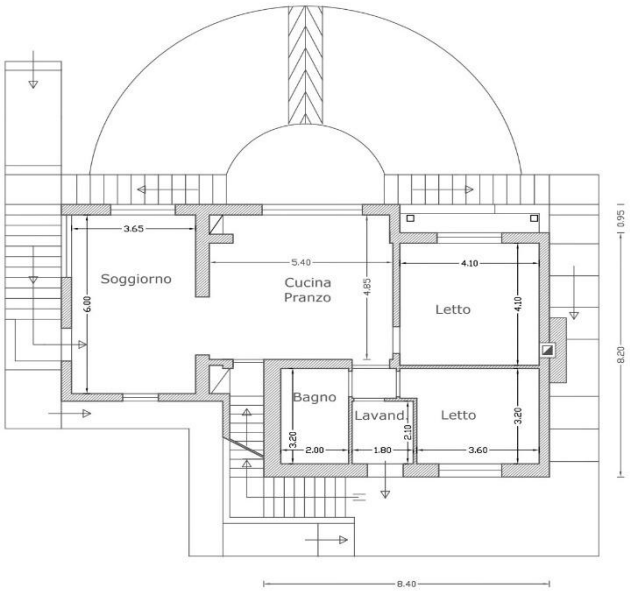
(si *vedano l'**Allegato n.1**: Elaborati grafici e l'**Allegato n.2**: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi)*.

**CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 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**<br>Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più 50% muri in comune. | **Consistenza Reale [mq]** | **Coefficiente di omogeneizzazione** | **Superficie commerciale [mq]** |
|---|---|---|---|
| **Abitazione Piano Rialzato** | 113,84 | 100% | 113,84 |
| **Scala interna** | 9,30 | 80% | 7,44 |
| **Scala esterna** | 8,00 | 80% | 6,40 |
| **Tettoia** | 2,67 | 20% | 0,53 |
| **Box/Deposito** | 23,10 | 25% | 5,78 |
| **Totale:** | **156,91** | | **133,99** |

**STATO DI FATTO**



## BENE IN OSTUNI (BR) LOCALITA' FIORENTINO SNC
## GARAGE E DEPOSITO di cui al punto B

**GARAGE e DEPOSITO** sito in Ostuni (BR) – Contrada Fiorentino s.n.c., della superficie commerciale di 137,17 mq, per la quota di :

- 1/1 di piena proprietà di OMISSIS .

Tale locale originariamente progettato e accatastato come garage a servizio dell'abitazione principale posta al piano rialzato, risulta, come emerso dall'attività di sopralluogo, adibito a civile abitazione, in cui dimorano il figlio dell'esecutata e dal suo nucleo familiare.

Si evidenzia pertanto una difformità di destinazione d'uso rispetto a quanto assentito negli atti urbanistici e catastali.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1983 , sub 5 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 5, consistenza 107,00 mq, superficie catastale totale 132,00 mq, rendita € 204,47, indirizzo catastale Contrada Fiorentino s.n.c. Piano S1, intestato a:
  - OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

Dati derivati da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2020 Pratica n. BR0020326 in atti dal 23/04/2020 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7741.1/2020).

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile ubicato al piano seminterrato e destinato catastalmente come autorimessa (categoria C/6) attualmente è adibito a civile abitazione.

L'unità si compone di un ampio soggiorno open space con cucina a vista e camino, un disimpegno che serve la zona notte, una camera da letto e un bagno.

L'accesso avviene sia dall'interno dell'abitazione principale, tramite la scala interna che collega i due piani, sia dall'esterno, attraverso un'area di discesa a pianta semicircolare, pavimentata con piastrelle in gres ceramico posate diagonalmente. Dalla quota del giardino superiore si sviluppano più rampe di scale a ventaglio, disposte radialmente e raccordate all'area di arrivo in modo da seguire la curva della semicirconferenza. I gradini, rivestiti nello stesso materiale ceramico, conducono all'ampia zona di sbarco antistante l'ingresso dell'abitazione. L'area semicircolare è delimitata da un cordolo perimetrale e da aiuole a verde con siepi sagomate che raccordano il dislivello tra il piazzale superiore e il piano di ingresso al bene in parola.

Tale unità ha altezza interna pari a 2,80 mt, presenta una superficie utile complessiva pari a 112,48 mq; gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (Superficie Interna Netta):

- Soggiorno- Pranzo-Cucina: 88,65 mq
- Letto: 16,34 mq
- Bagno: 5,18 mq
- Disimpegno: 2,31 mq.

L'edificio presenta un'intercapedine perimetrale su tre lati, che consente l'isolamento delle murature controterra e garantisce la ventilazione degli ambienti seminterrati che risultano illuminati con luce naturale.

I paramenti murari e le superficie di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile tipo fine; la pavimentazione è in gres porcellanato con superficie opaca sui toni caldi del marrone e del beige e sistema di battiscopa di analogo materiale. Una parete della zona giorno è rivestita in mattoni faccia a vista di laterizio di colore beige chiaro disposti in posa regolare a giunto sfasato.

Le porte interne all'alloggio sono del tipo ad un'anta in legno ivi compresi gli stipiti e le mostrine; le porte finestre esterne sono dotate di serramenti con telaio in legno di colore marrone e pannelli in vetro doppio, con la presenza di ulteriore serramento del tipo persiana avente funzione di oscuramento.

Per quanto riguarda la **dotazione impiantistica**, l'unità abitativa è dotata di:

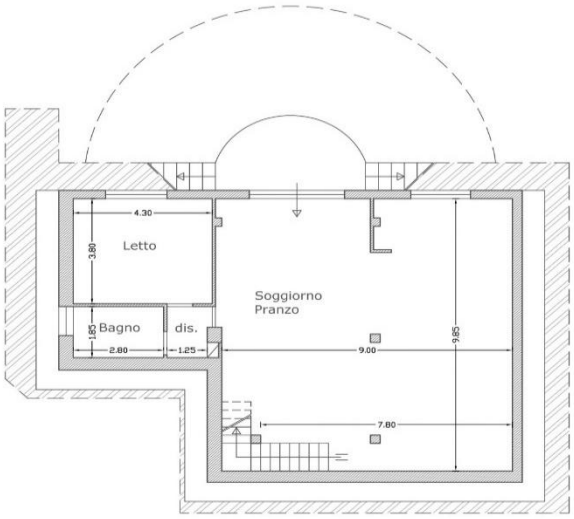
- ***Impianto elettrico, televisivo***: sottotraccia con interruttori e prese, la tensione è di 220 V; conformità non rilevabile;
- ***Impianto idrico:*** sottotraccia con alimentazione da pozzo cisterna che funge da deposito per l'acqua potabile prelevata, con mezzo di traporto tipo autobotti, dalla rete E.A.A.P.;
- ***Impianto fognante:*** sottotraccia con fossa biologica IMHOFF posizionata in corrispondenza del cancello di ingresso;
- ***Impianto termico***: sottotraccia ed autonomo con radiatori alimentato a GPL collegato con idonea tubazione al serbatoio in acciaio che contiene la riserva; conformità non rilevabile. (si *vedano l'**Allegato n.1**: Elaborati grafici e l'**Allegato n.2**: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi)*.

## CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 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**<br>Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più 50% muri in comune. | **Consistenza Reale [mq]** | **Coefficiente di omogeneizzazione** | **Superficie commerciale [mq]** |
|---|---|---|---|
| **Immobile Piano Seminterrato** | 128,69 | 100% | 128,69 |
| **Piazzale e giardino antistante ingresso abitazione** | 56,52 | 10% | 5,65 |
| **Totale:** | **185,21** | | **134,34** |

## STATO DI FATTO




### RIEPILOGO CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARI

| Descrizione | Consistenza reale[mq] | Superficie commerciale[mq] |
|---|---|---|
| Abitazione Piano Rialzato | 156,91 | 133,99 |
| Abitazione Piano Seminterrato | 185,21 | 134,34 |
| **Totale** | **342,12** | **268,33** |

### 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: 06/09/2025
Fonte di informazione: **Alto Salento Immobiliare Cavallo**
Descrizione: Villa unifamiliare 6 locali
Indirizzo: Contrada Fiorentino- OSTUNI (BR)
Superfici principali e secondarie: 250,00 mq
Superfici accessorie :
Prezzo: 420.000,00 pari a 1.680,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:06/09/2025
Fonte di informazione: **Immobiliare Centro Storico**
Descrizione: Villa -8 locali

Indirizzo: Contrada Fiorentino- OSTUNI (BR)
Superfici principali e secondarie: 150,00 mq
Superfici accessorie:
Prezzo: 595.000,00 pari a 3.967,00 Euro/mq

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/09/2025
Fonte di informazione: **Trulli & Dimore**
Descrizione: Villa -5 locali
Indirizzo: Contrada Fiorentino- OSTUNI (BR)
Superfici principali e secondarie: 120,00 mq
Superfici accessorie: -
Prezzo:600.000,00 pari a 5.000,00 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (08/09/2025)
Valore minimo: 2.000,00
Valore massimo: 2.800,00

*(si veda l'**Allegato n.5**: Quotazioni OMI, Ostuni –– zona R/3, destinazione Ville e Villini, Anno 2024, Semestre 2).*

**SVILUPPO VALUTAZIONE**

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, e del Borsino Immobiliare per poi confrontarli con i dati desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI è emerso che nella zona "Fiorentino-Campanile-Fumarola-Cavallerizza zona OMI: R3, con riferimento ad abitazioni di tipo Ville-Villini con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di € 2.000,00 ad un prezzo massimo di € 2.800,00 per metro quadrato. Considerando il valore "Normale" e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche OMI (taglio superficie ed il livello di piano) riferite al cespite in stima risulta un prezzo ordinario pari a 2.400,00 €/mq.

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 1.680,00 ad un massimo di € 5.000,00.

Tanto premesso, considerato il livello di finitura dell'immobile, il buono stato di manutenzione, la scrivente ritiene di applicare un valore venale unitario pari ad €/mq 2.400,00; pertanto, **il più probabile valore di stima** delle due unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato, è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale poc'anzi indicato, pari ad €/mq 2.400,00 e la superficie commerciale.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

- Valore superficie Abitazione Piano Rialzato: €/mq 2.400,00 x mq 133,99 = € 321.576,00
- Valore superficie immobile piano seminterrato: €/mq 2.400,00 x mq 134,34 = € 322.416,00

**€ 643.992,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore compendio immobiliare (1000/1000 di piena proprietà) € 643.992,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 643.992,00

## BENE IN OSTUNI (BR) LOCALITA' FIORENTINO SNC
## PORZIONE DI TERRENO di cui al punto C

**PORZIONE DI TERRENO** della superficie catastale di circa **20,00 mq**, avente destinazione agricola a seminativo arboreo. Tale area costituisce parte integrante del lotto di pertinenza dell'unità immobiliare principale e risulta effettivamente utilizzata per tale destinazione, con presenza di colture erbacee e piante di tipo arboreo.
Il terreno risulta accessibile dall'area principale di pertinenza dell'immobile.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1953 , del catasto terreni**, qualità: Seminativo Arborio, classe 3, superficie: 20 ca (20,00 mq), reddito Dominicale: Euro 0,05, reddito Agrario: 0,03, indirizzo catastale Contrada Fiorentino s.n.c. Piano S1, intestato a:
  - OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1999 in atti dal 14/10/1999 (n.3891.1/1999)

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola e di riserva sulla via per Martina Franca e fanno parte integrante del compendio immobiliare staggito. Il traffico nella zona è regolare.

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza reale | | coeff. omogeneizzazione | | sup. commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno agricolo | 20,00 | x | 100% | = | 20,00 |
| **Totale** | **20,00** | | | | **20,00** |




## BENE IN OSTUNI (BR) LOCALITA' FIORENTINO SNC

## TERRENO di cui al punto D

**APPEZZAMENTO DI TERRENO** della superficie catastale di circa **2.262,00 mq**, censito con destinazione seminativo, posto a servizio dell'abitazione. L'area risulta attualmente sistemata a verde con la presenza di piante ed alberi ornamentali e costituisce pertinenza delle unità abitative, in quanto destinata in modo durevole a servizio e ornamento delle stesse. .

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 1988 , del catasto terreni**, qualità: Seminativo, classe 3, superficie: 22 are 62 ca (2.262,00 mq), reddito Dominicale: Euro 5,84, reddito Agrario: 5,26, indirizzo catastale Contrada Fiorentino, intestato a:

- OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

Dati derivati da FRAZIONAMENTO del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 (n.578.1/2000)*(si veda l'**Allegato n.3**- Atti catastali).*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola e di riserva sulla via per Martina Franca e fanno parte integrante del compendio immobiliare staggito. Il traffico nella zona è regolare.

## CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza reale | | coeff. omogeneizzazione | | sup. commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno agricolo | 2.262,00 | x | 100% | = | 2.262,00 |
| **Totale** | **2,262,00** | | | | **2.262,00** |



## BENE IN OSTUNI (BR) LOCALITA' FIORENTINO SNC

## TERRENO di cui al punto E

**APPEZZAMENTO DI TERRENO** della superficie catastale di circa **2.798,00 mq**, circostante l'unità immobiliare su tutti e quattro i lati, risulta catastalmente censito come seminativo. Allo stato attuale, il terreno non è utilizzato a fini agricoli, bensì adibito a viale di ingresso carrabile, camminamenti perimetrali, piazzale antistante l'abitazione e aiuole a verde.

Identificazione catastale:

- **foglio 147, particella 2126 , del catasto terreni**, qualità: Seminativo, classe 3, superficie: 27 are 98 ca (2.798,00 mq), reddito Dominicale: Euro 7,23, reddito Agrario: 6,50, indirizzo catastale Contrada Fiorentino, intestato a:
  - OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS *per diritto di proprietà 1/1.*

  Dati derivati da TIPO MAPPALE del 26/01/2006: Pratica n.BR0003868 in atti dal 26/01/2006 (n.3868.1/2006)*(si veda l'**Allegato n.3**- Atti catastali).*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola e di riserva sulla via per Martina Franca e fanno parte integrante del compendio immobiliare staggito. Il traffico nella zona è regolare.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare è circondata da un'ampia area di terreno avente superficie complessiva di circa 2.798,00 mq, catastalmente censita come seminativo.
Allo stato di fatto, **tale area** non è utilizzata a fini agricoli, ma **è sistemata come pertinenza esclusiva delle unità immobiliari**, comprendente **viale di ingresso carrabile e pedonale** che collega l'accesso principale alla via pubblica per Martina Franca; **viali di distribuzione** che si sviluppano intorno al perimetro dell'abitazione, consentendo la percorrenza e l'accessibilità ai diversi fronti dell'edificio; **aiuole a verde** con piantumazioni di essenze arboree e arbustive di tipo ornamentale.

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indici | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno agricolo | 2.798,00 | x | 100% | = | 2.798,00 |
| **Totale** | **2.798,00** | | | | **2.798,00** |




## CONSISTENZA TOTALE TERRENI

| Descrizione | Consistenza Reale [mq] | Coefficiente di omogeneizzazione | Superficie commerciale [mq] |
|---|---|---|---|
| C Porzione di terreno | 20,00 | 100% | 20,00 |
| D Appezzamento di terreno | 2.262,00 | 100% | 2.262,00 |
| E Appezzamento di terreno | 2.798,00 | 100% | 2.798,00 |
| **Totale:** | **5.080,00** | | **5.080,00** |

**VALUTAZIONE**

**SVILUPPO VALUTAZIONE**

Per quanto attiene **i terreni pertinenziali**, si precisa che la superficie fondiaria, pur censita catastalmente come seminativo/seminativo arboreo, non viene utilizzata a fini agricoli ma esclusivamente come area di servizio, accesso e ornamento delle unità abitative.

In tale contesto , non viene applicato il mero valore agricolo medio(VAM), che risulterebbe inadeguato a rappresentare il reale contributo economico della pertinenza, bensì un criterio proporzionale rispetto al valore del fabbricato.

Si è ritenuto, pertanto, attribuire **un indice di incidenza pari allo 0,5% del valore unitario venale dell'unità immobiliare principale** ( 2.400,00 €/mq x 0,5% = 12,00 €/mq), superiore al classico valore agricolo, al fine di riflettere l'effettivo apporto del terreno in termini di decoro, fruibilità e valorizzazione dell'immobile**.**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

- Valore terreni agricoli pertinenziali: €/mq 12,00 x mq 5.080,00 mq = € 60.960,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO**

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) | € 60.960,00 |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 60.960,00 |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile 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.

**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** | Abitazioni | 268,33 | | 643.992,00 | 643.992,00 |
| **B** | Terreni | 5.080,00 | | 60.960,00 | 60.960,00 |
| | | | | **704.952,00 €** | **704.952 ,00€** |

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 704.952,00**

Ai fini della valutazione finale occorre tener presente che vi sono delle difformità urbanistiche.
Dai documenti in atti e reperiti presso gli uffici pubblici non vi è traccia di titoli abilitativi di suddetta maggiore superficie e volume.

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI**

| Descrizione | Importo |
|---|---|
| Decurtazione monetaria per regolarizzazione amministrativa, come descritto nel paragrafo 8 | € 19.500,00 |

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 685.452,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 102.817,80**

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

Diminuzione per arrotondamento: **€ 2.634,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. **€ 580.000,00**

Il tecnico incaricato

Ing. MARIA RITA CARROZZO