



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI



CUSTODE:

Avv. Olga Savarese



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Serena Chiarelli

CF:CHRSNL80S44F152Y

con studio in OSTUNI (BR) VIA Luigi Miccoli, 7

telefono: 0831339180

email: serena.chiarelli80@gmail.com

PEC: arch.chiarelli@pcert.postcert.it



tecnico incaricato: Serena Chiarelli

Pagina 1 di 30



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORIA Via Giovanni Giolitti 10-12, della superficie commerciale di **128,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati come tre distinte unità, identificate con i subalterni 1, 2 e 3. Tuttavia, **gli accertamenti svolti hanno evidenziato una significativa difformità tra l'assetto edilizio assentito con Nulla Osta del 25/08/1965 e l'attuale configurazione catastale, che riflette lo stato di fatto.** In particolare, è emerso che il garage al piano terra (sub. 1) e il piano ammezzato (sub. 2), pur essendo oggi accessibili da ingressi distinti ai civici 10 e 8 della medesima via, e pur non risultando internamente collegati, costituivano originariamente un'unica unità funzionale, dotata di un solo accesso al civico 10. La loro attuale suddivisione in due entità indipendenti è stata realizzata in assenza di valido titolo edilizio configurando pertanto una situazione urbanisticamente non conforme. Inoltre, l'accesso autonomo al piano ammezzato è stato reso possibile attraverso una scala esterna abusiva, in cemento e ferro, realizzata su suolo pubblico. Alla luce di quanto accertato, con particolare riferimento alla difformità tra l'assetto edilizio legittimamente assentito e l'attuale configurazione dei locali al piano terra e al piano ammezzato, e **preso atto dell'impossibilità di regolarizzare l'abuso edilizio mediante strumenti di sanatoria, ai fini estimativi – in conformità ai principi metodologici che impongono di tener conto della consistenza edilizia effettiva e legittima – si è ritenuto necessario ricondurre i beni oggetto di espropriazione forzata alla configurazione urbanisticamente legittima.** Tale ricostruzione ha condotto all'individuazione di due sole unità immobiliari: una a destinazione residenziale al piano primo (sub. 3); una seconda unità, estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, derivante dall'accorpamento funzionale dei sub. 1 e 2. Questa impostazione è stata adottata per garantire una stima coerente con la reale natura edilizia e funzionale dei beni oggetto di espropriazione, superando le mere risultanze catastali e conformemente ai criteri estimativi e all'indirizzo consolidato in ambito tecnico. Si precisa, altresì, che tale approccio è in linea con la prassi urbanistica della Zona Omogenea B, nella quale è frequente la compresenza, all'interno dello stesso fabbricato, di abitazioni al piano primo e di locali accessori (garage e depositi) distribuiti tra il piano terra e i piani ammezzati. Nella presente relazione peritale, **pertanto, l'unità a destinazione residenziale corrispondente al sub. 3 è stata, identificata come Corpo A, mentre la seconda unità – estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, risultante dalla riconduzione unitaria dei sub. 1 e 2 – è stata identificata come Corpo A1.** Questa classificazione consente di rappresentare fedelmente la consistenza urbanistica dei beni, in coerenza con il titolo edilizio assentito e con la normativa vigente. Dopo questa doverosa e necessaria premessa si procede dunque alla descrizione sommaria dei beni oggetto della procedura esecutiva, rimandando quella puntuale e dettagliata al successivo paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA", e rimandando altresì all'*Allegato 3_Elaborati grafici* per la verifica dello stato di fatto dei luoghi, e all'*Allegato 6_Atti Amministrativi* per la verifica delle difformità edilizie.

Il **fabbricato** oggetto di valutazione, edificato nel 1965, si presenta come un edificio di tipo residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra (piano terra, piano ammezzato e primo piano), con accessi diretti dalla pubblica via. Esso fa parte di un tessuto edilizio di tipo urbano compatto, caratteristico della Zona Omogenea B del Comune di Oria, costituito prevalentemente da edifici a

schiera e in aderenza. Il contesto urbanistico circostante è, infatti, di tipo misto residenziale, con edifici adiacenti di simile volumetria e destinazione d'uso. L'estetica architettonica del fabbricato è caratterizzata da linee semplici e funzionali, con facciata intonacata e priva di particolari elementi decorativi, il cui colore predominante è il grigio. Al piano terra si trovano, un portoncino in vetro e alluminio che consente l'accesso al primo piano, un portone in lamiera metallica, che consente l'accesso all'unità immobiliare originariamente destinata a garage, e un varco carrabile, appartenente a proprietà distinta, situato al di sotto della scala esterna in cemento di accesso al piano ammezzato. Il piano ammezzato, parzialmente visibile dietro la scala, ospita una porta di accesso (civico n. 8) e una finestrella, mentre il piano primo è dotato di due aperture finestrate affaccianti su un balcone continuo, dotato di ringhiera metallica decorata e accessibile sia dal civico n. 10 che da una scala interna. Lo stato manutentivo generale del fabbricato appare mediocre: si riscontrano diffusi segni di degrado dell'intonaco, presenza di impianti esterni a vista (climatizzazione e utenze), e una generale necessità di interventi di manutenzione e risanamento.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (sub 3): L'unità immobiliare ad uso abitativo, con accesso autonomo al civico 12, è ubicata al primo piano del fabbricato. È raggiungibile tramite una scala a rampa singola che, dal piccolo androne a piano terra conduce al pianerottolo al primo piano dell'appartamento, e da qui poi prosegue fino al livello del terrazzo, consentendone l'accesso. L'appartamento si sviluppa secondo un impianto planimetrico razionale a "L" e risulta composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e disimpegno, con una distribuzione interna funzionale. Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di illuminazione e aerazione naturale. Nonostante lo stato manutentivo insufficiente, l'unità presenta finiture di base. I pavimenti sono piastrelle di graniglia, che, pur mostrando segni di usura, risultano complessivamente integri. Le pareti interne, rifinite con intonaco liscio e tinteggiate, manifestano fenomeni diffusi di scrostamento e scolorimento, principalmente causati da infiltrazioni di umidità. Il soffitto, generalmente stabile, presenta problematiche di degrado localizzate, con macchie e rigonfiamenti in alcune stanze. Sfondamenti critici sono rilevabili nel soggiorno, mentre gli altri ambienti risultano meno compromessi. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, televisivo, di distribuzione gas metano sotto traccia, idrico fognante e di adduzione dell'acqua calda sanitaria destinata al servizio igienico e alla cucina. Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia collegata a radiatori in ghisa posizionati all'interno di ciascun vano. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è garantito dalla rete fognaria comunale. Attualmente sia l'impianto elettrico che di riscaldamento sono staccati. Gli impianti elettrico e idrico, datati, richiedono verifiche di conformità normativa. Completano l'unità immobiliare un balcone con affaccio su via Giolitti, accessibile direttamente dal soggiorno e una terrazza praticabile, sulla quale insiste anche una tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1220 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Giolitti n. 12, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/05/2007 Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 881 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7792.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/06/2007

Coerenze: L'appartamento confina a ovest con la via comunale denominata Via Giovanni Giolitti; a est, in parte con il fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla particella 873 e in parte con la propria chiostrina; a nord-est con il fabbricato distinto alla particella 918; e a sud-ovest, in parte con il fabbricato individuato alla particella 640 e in parte con la terrazza a livello dello stesso.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (il piano interrato è di altra proprietà) piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2006.

A.1 box singolo, composto da un vano principale e un ripostiglio al PT e da vani accessori al piano



ammezzato, identificato con il numero 8-10.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1220 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Giolitti n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/05/2007 Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 881 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7792.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/06/2007

Coerenze: Il garage, nella sua attuale conformazione planimetrica, confina a ovest con la via comunale denominata Via Giovanni Giolitti che ne consente l'accesso; a est, in parte con la chiostrina di pertinenza del piano terra del fabbricato censito in NCEU alla particella 873; a nord-est con il fabbricato distinto alla particella 918; e a sud-ovest con l'unità immobiliare al piano ammezzato (sub. 2) della stessa proprietà.

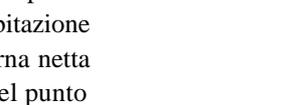
L'attuale configurazione planimetrica dell'immobile trae origine da un intervento di frazionamento privo di autorizzazione urbanistica, che ha alterato l'assetto dell'originaria unità immobiliare estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, un tempo dotata di un unico accesso dal civico 10.

- foglio 39 particella 1220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Giolitti n. 8, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/05/2007 Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 881 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7792.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/06/2007

Coerenze: L'unità immobiliare, nella sua attuale conformazione planimetrica e destinazione catastale, confina a ovest con la via comunale denominata Via Giovanni Giolitti che ne consente l'accesso; a est, in parte con fabbricato censito in NCEU alla particella 873; a nord-est con il garage (sub. 3) della stessa proprietà; e a sud-ovest con il fabbricato censito in NCEU alla p.lla 640.

L'attuale configurazione planimetrica dell'immobile trae origine da un intervento di frazionamento privo di autorizzazione urbanistica, che ha alterato l'assetto dell'originaria unità immobiliare estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, un tempo dotata di un unico accesso dal civico 10.

Come già illustrato al paragrafo 1, lettera A), la valutazione dell'unità immobiliare destinata a box singolo – che, per le sue caratteristiche dimensionali e funzionali, dovrebbe essere più propriamente definita come “garage” – riguarda un unico corpo che si sviluppa tra il piano terra e il piano ammezzato. Attualmente tale unità risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) come due distinte entità immobiliari, in assenza della necessaria legittimità urbanistica. La porzione al piano terra, identificata con il subalterno 1, consiste in un vano principale rettangolare di 24,43 mq, dal quale si accede a due piccoli ambienti di servizio: il primo ricavato nel sottoscala della scala che conduce all'appartamento del piano primo; il secondo, invece, realizzato in aderenza al muro perimetrale, al di sotto del servizio igienico del piano ammezzato, con la funzione di colmare la differenza di quota tra quest'ultimo e il livello del pavimento del garage. La porzione al piano ammezzato – identificata come subalterno 2 e impropriamente classificata come “abitazione popolare”, pur in assenza dei requisiti abitativi – è composta da due vani, con altezza interna netta pari a 2,20 m, e da un piccolo servizio igienico, anch'esso realizzato senza titolo edilizio, nel punto originariamente occupato dalla scala interna che collegava il piano terra con il piano ammezzato. Si evidenzia che l'attuale configurazione dell'immobile prevede un accesso indipendente al piano ammezzato, mediante una scala esterna in cemento e ferro, realizzata su suolo pubblico in assenza di



autorizzazione edilizia. Pertanto, l'immobile risulta urbanisticamente non conforme e, verificata l'impossibilità di regolarizzare l'abuso edilizio mediante strumenti di sanatoria, ai fini estimativi – in conformità ai principi metodologici che impongono di tener conto della consistenza edilizia effettiva e legittima – i beni oggetto di espropriazione forzata identificati ai subalterni 1 e 2 sono stati ricondotti alla configurazione urbanisticamente legittima. Ne consegue che la determinazione della consistenza reale – e quindi della superficie da considerare per la stima – terrà conto dell'impianto planimetrico originario assentito. Ai fini delle determinazioni, le due unità immobiliari saranno pertanto considerate come un unico corpo; non si terrà conto delle superfici derivanti da abusi edilizi e, come previsto dal D.P.R. 138/1998 nonché dalle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, predisposte dall'Agenzia delle Entrate, i vani ubicati al piano ammezzato saranno considerati superfici accessorie del vano principale. Per una descrizione puntuale e analitica dell'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui essa attualmente si presenta, si rinvia al paragrafo denominato "Descrizione dettagliata"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,38 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	54,67 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.358,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.254,96
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore Sig. *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 DELLA



PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/06/2007 a firma di Notaio Scialpi Umberto, sede Francavilla Fontana ai nn. 882/410 di repertorio, registrata il 01/06/2007 a Brindisi-Ufficio provinciale Territoriale ai nn. 2770 Reg. Part e 12349 Reg.Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su Oria Foglio 39, Particella 1220 sub. 3; Particella 1220 sub. 2; Particella 1220 sub. 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2024 a firma di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE BRINDISI ai nn. 1614 di repertorio, trascritta il 31/07/2024 a Brindisi-Ufficio provinciale Territoriale ai nn. 15159/12595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava su Oria Foglio 39, Particella 1220 sub. 3; Particella 1220 sub. 2; Particella 1220 sub. 1.

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/06/2007), con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di Notaio Umberto Scialpi ai nn. 881/409 di repertorio, registrato il 28/05/2007 a Brindisi ai nn. 2554 serie 1T, trascritto il 01/06/2007 a Brindisi ai nn. 12348/7792

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/06/2007), con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di Notaio Umberto Scialpi ai nn. 881/409 di repertorio, registrato il 28/05/2007 a Brindisi ai nn. 2554 serie 1T, trascritto il 01/06/2007 a Brindisi ai nn. 12348/7792

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 21/08/1964 fino

al 25/05/2007), con atto stipulato il 21/08/1964 a firma di Notaio Francesco Marsella ai nn. 16835/4612 di repertorio, trascritto il 21/09/1964 a Brindisi ai nn. 44529

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Prima di procedere con l'analisi puntuale delle pratiche edilizie afferenti al fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione, si ritiene opportuno esporre sinteticamente quanto emerso dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Oria, a seguito di regolare accesso agli atti e di un colloquio con il Dirigente responsabile dell'UTC.

Dagli atti reperiti risulta che, con **Nulla Osta del Sindaco del 1965**, veniva autorizzata l'edificazione di un fabbricato destinato a civile abitazione, composto da n. 4 vani utili, n. 3 vani accessori e un garage. L'elaborato grafico allegato a tale provvedimento evidenzia che il progetto assentito prevedeva un garage a piano terra con annesso ripostiglio, due vani posti al piano ammezzato accessibili unicamente dal garage, e un'unità abitativa principale al piano primo. Si segnala tuttavia che **l'elaborato progettuale allegato al Nulla Osta presenta alcune incongruenze tra le quote indicate e le misure effettive rilevate in sito. Tali discrepanze appaiono verosimilmente riconducibili ad approssimazioni grafiche o ad errori materiali di rappresentazione, piuttosto frequenti nella documentazione tecnica redatta in quegli anni, e non risultano di entità tale da compromettere la validità generale dell'elaborato ai fini della ricostruzione della conformazione originaria del fabbricato.**

Successivamente, con il rilascio del **Permesso di Costruire n. 57 del 12/04/2006 e successiva variante in corso d'opera n. 164 del 09.11.2006**, è stata autorizzata la ristrutturazione dell'appartamento al piano primo e la realizzazione di un volume tecnico (lavanderia) sulla terrazza praticabile, nonché l'innalzamento di mt. 1 del muro d'attico posto sul confine Nord-Ovest.

Dall'analisi degli elaborati grafici e della documentazione fotografica allegata a tale titolo edilizio, si rilevano, però, una serie di carene rappresentative e di incongruenze sostanziali fra lo stato dei luoghi alla data di presentazione della pratica edilizia n. 59 del 2006 e quanto assentito con Nulla Osta del 1965. Nello specifico, il confronto fra gli elaborati grafici rileva:

1. Mancata rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi del piano terra e piano ammezzato;
2. Errori nell'indicazione delle quote;
3. Diversa distribuzione interna dell'appartamento;
4. Altezza dell'appartamento all'intradosso inferiore (mt. 3,50 invece che mt. 3,80);
5. Prolungamento della scala di accesso sino alla terrazza di copertura;
6. Realizzazione del torrino scala;
7. Modifica del dimensionamento delle aperture in facciata al piano primo e prolungamento del balcone;
8. Modifica dimensionale dell'accesso al garage al piano terra;
9. Aperture di finestre al piano terra e piano ammezzato;
10. Apertura sul prospetto di un accesso per il piano ammezzato e realizzazione di scala esterna su suolo pubblico.

Si evidenzia che, **presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Oria, non risultano depositate pratiche edilizie intermedie in virtù delle quali le modifiche rispetto al progetto originario siano state legittimate. Ne consegue, dunque, che tutte le opere innanzi elencate sono state eseguite in assenza di titolo edilizio**, probabilmente in fase di edificazione del fabbricato, e comunque in data antecedente al 1986, ovvero all'anno di presentazione delle planimetrie catastali che sono coerenti con l'attuale stato dei luoghi



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta del sindaco N. **non indicato**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione della casa a uso di abitazione, rilasciata il 28/08/1965, agibilità del 17/08/1969.

Con Nulla Osta del Sindaco del 1965 veniva autorizzata la costruzione di una casa urbana composta da n. 4 vani utili e n. 3 vani accessori e garage.

Permesso di Costruire N. **57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e costruzione volume tecnico all'immobile a piano primo sito alla via Giolitti civ. 8, rilasciata il 12/04/2006 con il n. prot. 1438/06 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento al piano primo.

Nella pratica edilizia non vengono rappresentati i vani al piano terra e opiano ammezzato.

Permesso di Costruire N. **106/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 57 del 12/04/2006 limitatamente all'innalzamento di mt. 1.00 del muro d'attico posto sul confine Nord-Ovest, rilasciata il 06/11/2006 con il n. prot. 14326/06 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento al piano primo.

Nella pratica edilizia non vengono rappresentati i vani al piano terra e opiano ammezzato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P. n. 32268/49/URB del 29 ottobre 1971, e successivamente modificato con una Variante Generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 54 del 18 gennaio 1978, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici:
non indicati nelle NTA

Attualmente, il Comune ha avviato la procedura per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), con Delibera di Giunta Comunale n. 246 del 30 dicembre 2020, e la relativa Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto, il PdF vigente è quello approvato nel 1971 e modificato nel 1978, fino all'adozione del nuovo PUG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In assenza di pratiche edilizie intermedie tra il Nulla Osta del 1965 e i Permessi di Costruire rilasciati nel 2006 che documentino e legittimino le modifiche riscontrate, e considerato che tali trasformazioni risultano essere state realizzate anteriormente al 1986 (data di presentazione delle planimetrie catastali attualmente depositate), nonché tenuto conto che le pratiche del 2006 non riportano alcuna rappresentazione del piano terra e del piano ammezzato, la scrivente CTU ha ritenuto metodologicamente corretto assumere, quale riferimento per la verifica della conformità urbanistica, l'elaborato grafico allegato al Nulla Osta del 1965, in quanto unico titolo edilizio completo e coerente con la consistenza originaria dell'intero fabbricato. Per quanto concerne, invece, le modifiche apportate al terrazzo di copertura e la realizzazione del volume tecnico, il confronto è stato effettuato sulla base della planimetria allegata al Permesso di Costruire in variante n. 164/2006, unico titolo edilizio nel quale tali opere risultano espressamente assentite. La verifica della conformità urbanistica del piano terra, del piano ammezzato e del piano primo è stata pertanto condotta mediante confronto diretto tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto assentito nel 1965, con particolare attenzione alla distribuzione planimetrica, ai prospetti e alla volumetria complessiva dell'edificio.

La verifica della conformità catastale è stata invece eseguita attraverso il confronto tra lo stato attuale delle unità immobiliari e le planimetrie depositate in Catasto in data 04/04/1986, attualmente vigenti.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, documentato attraverso rilievi metrici, architettonici e fotografici, e gli elaborati grafici di riferimento, relativi al Nulla Osta del 28/05/1965 (per piano terra, piano ammezzato e piano primo), al Permesso di Costruire n. 57 del 12/04/2006 e alla successiva Variante in Corso d'Opera n. 164 del 12/04/2006 (per la tettoia), sono emerse numerose difformità, alcune delle quali sostanziali, che – pur essendo risalenti e in parte rispecchiate nella rappresentazione catastale – non risultano supportate da titoli edilizi legittimanti. La principale difformità riscontrata riguarda l'assetto edilizio assentito con Nulla Osta del 25/08/1965, che non coincide con l'attuale configurazione catastale, la quale riflette lo stato di fatto. In particolare, con riferimento al piano terra e al piano ammezzato, si segnala quanto segue:

Frazionamento dell'originaria unità immobiliare: Il vano al seminterrato non fa più parte del fabbricato oggetto di espropriazione, in quanto è stato annesso alla particella catastale 873, a seguito della sentenza dell'autorità giudiziaria, repertorio n. 410 del 03/05/2011, accompagnata dal verbale di conciliazione per lo scioglimento della comunione, registrato presso il Tribunale di Brindisi. Anche il ripostiglio e l'ortale non fanno più parte del fabbricato oggetto di espropriazione, essendo anch'essi annessi alla particella catastale 873, sempre in seguito alla medesima sentenza e verbale di conciliazione. Modifiche alla distribuzione interna: Il garage al piano terra (sub. 1) e l'appartamento al piano ammezzato (sub. 2), pur essendo oggi accessibili da ingressi distinti ai civici 10 e 8 della medesima via e non risultando internamente collegati, costituivano in origine un'unica unità funzionale con un solo accesso al civico 10. La loro attuale suddivisione in due entità autonome è avvenuta in assenza di valido titolo edilizio, configurando pertanto una situazione urbanisticamente non conforme. Inoltre, l'accesso autonomo al piano ammezzato è stato realizzato attraverso una scala esterna abusiva, in cemento e ferro, costruita su suolo pubblico. Modifiche strutturali e funzionali: A seguito di questo frazionamento, una parte della superficie del garage è stata sottratta per la realizzazione di un servizio igienico al piano ammezzato. Per colmare la differenza di quota tra il piano pavimento del garage e quello del servizio igienico, è stato costruito un ripostiglio. Inoltre, è stato rilevato uno spostamento e una modifica delle dimensioni dell'accesso al garage, sicuramente eseguiti in fase di realizzazione del fabbricato. Ulteriori modifiche al piano ammezzato: Nel piano ammezzato, sono state riscontrate ulteriori modifiche significative. È stata infatti aperta una porta di accesso al piano ammezzato sul prospetto, eseguita sicuramente in fase di frazionamento dell'originaria unità immobiliare. Inoltre, è stata praticata l'apertura di una finestrella sul prospetto, anch'essa realizzata durante il frazionamento. Le finestre originarie sono state tamponate, probabilmente a seguito dell'edificazione in aderenza di un altro fabbricato, che ha determinato la modifica delle condizioni di aerazione e illuminazione originarie. Il varco tra garage e piano ammezzato è stato successivamente tamponato, separando definitivamente l'originaria unità immobiliare in due entità distinte, modificando la configurazione funzionale e strutturale iniziale. Modifica delle dimensioni delle aperture interne: Infine, è stato rilevato uno spostamento e una modifica delle dimensioni della porta tra i due vani del piano ammezzato, che è stata eseguita con tutta probabilità in fase di realizzazione del fabbricato, non perfettamente rispondente agli elaborati grafici assentiti nel 1965. Piano primo – Modifiche rispetto alla configurazione iniziale: Per quanto riguarda il primo piano, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto iniziale e alla configurazione assentita con il Nulla Osta del 1965. In primo luogo, la terrazza non fa più parte del fabbricato oggetto di espropriazione, poiché è stata annessa alla particella catastale 873, come stabilito dalla sentenza dell'Autorità Giudiziaria, repertorio n. 410, del 03/05/2011, accompagnata dal verbale di conciliazione per lo scioglimento della comunione, registrato presso il Tribunale di Brindisi. Si segnala inoltre la tamponatura delle originarie finestre e/o porte-finestre, che potrebbe essere avvenuta in fase di edificazione o successivamente, in seguito alla costruzione di altri

fabbricati in aderenza e alla cessione della terrazza alla particella catastale 873. Modifiche interne e strutturali al primo piano: Altra modifica riscontrata è la chiusura di passaggi interni, ovvero porte che, pur previste in progetto, risultano chiuse. Analogamente, è stata poi realizzata l'apertura di nuove porte interne, modificando la distribuzione originaria degli ambienti rispetto al progetto iniziale. In relazione alla distribuzione interna, sono stati eliminati alcuni tramezzi originari, alterando la configurazione iniziale degli spazi. Infine, è stato rilevato un aumento della superficie del balcone e una modifica delle dimensioni delle finestre in facciata, entrambe modifiche che hanno alterato la configurazione originaria prevista in progetto. Entrambi gli interventi sono sicuramente avvenuti durante la fase di edificazione. Per quanto riguarda la terrazza, il confronto tra gli elaborati grafici del Nulla Osta del 1965, del P.d.C. n. 164/2006 e il rilievo metrico architettonico ha evidenziato diverse difformità. In particolare, è emerso che l'altezza del muro d'attico, che doveva essere di 50 cm secondo quanto previsto nel Nulla Osta e di 90 cm secondo quanto previsto nel P.d.C. n. 164/2006, risulta in realtà pari a 1 metro. Inoltre, la porzione di muro d'attico che, secondo il P.d.C., doveva essere innalzata in muratura, è stata realizzata in pannelli in PVC e alluminio, con una sostanziale modifica rispetto a quanto previsto. Infine, è stato riscontrato che il vano tecnico, nello specifico la lavanderia, previsto nel progetto, non è stato realizzato. Al suo posto è stata realizzata una tettoia, caratterizzata da tre muri chiusi e da una copertura metallica, alterando ulteriormente la configurazione progettuale originale. Alla luce di quanto sopra esaminato, le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e i progetti originari sono di natura tale da incidere significativamente sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di espropriazione. In particolare, il frazionamento non conforme dell'originaria unità immobiliare, l'assenza di titoli edilizi per alcune modifiche strutturali e funzionali, nonché le alterazioni rispetto agli elaborati grafici assentiti nel 1965, determinano una situazione che non può considerarsi conforme alle normative urbanistiche e edilizie in vigore. Inoltre, la realizzazione di interventi senza titolo, come la scala esterna abusiva, le modifiche alle aperture e la trasformazione di alcune destinazioni d'uso, risultano ulteriori elementi che compromettono la regolarità dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dalle analisi effettuate emerge che alcune difformità riscontrate nel confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i progetti approvati non sono sanabili tramite procedura di sanatoria, mentre altre possono essere regolarizzate attraverso l'istituto della SCIA in Sanatoria, come previsto dalla normativa vigente. In particolare, non sono regolarizzabili le seguenti difformità: 1) Accesso al piano ammezzato dall'esterno: L'ingresso autonomo al piano ammezzato tramite scala esterna abusiva, realizzato su suolo pubblico senza titolo edilizio valido, è irregolare e non può essere sanato. È necessario rimuovere l'opera e ripristinare la configurazione originaria. 2) Servizio igienico al piano ammezzato: La creazione di un servizio igienico al piano ammezzato, sottraendo parte della superficie originaria del garage, è in contrasto con la destinazione d'uso del locale, non può essere sanata e richiede il ripristino dello stato dei luoghi. 3) Il piano ammezzato non soddisfa i requisiti minimi di abitabilità previsti dalla normativa edilizia e urbanistica, pertanto non è idoneo ad essere utilizzato come unità abitativa. Ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, tali interventi sono in contrasto con le normative urbanistiche e non possono essere oggetto di sanatoria. Pertanto, è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi per le opere non sanabili, come il ripristino della configurazione originaria del garage e la rimozione delle opere abusive (accesso esterno e servizio igienico). Per le opere che non rispettano la normativa, non è ammissibile una sanatoria, ma il ripristino è condizione sine qua non per la regolarizzazione dell'immobile. Le restanti difformità, quali la tamponatura delle finestre, la chiusura di passaggi interni, l'apertura di nuove porte, l'eliminazione di tramezzi, l'aumento della superficie del balcone e la modifica delle dimensioni delle finestre in facciata, possono essere sanate attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001. Per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, è necessario presentare una SCIA in sanatoria, condizionata al preventivo ripristino dello stato dei luoghi per le opere non regolarizzabili. Tale procedura consentirà di sanare le difformità

ammisibili, nel rispetto delle normative urbanistiche e edilizie vigenti

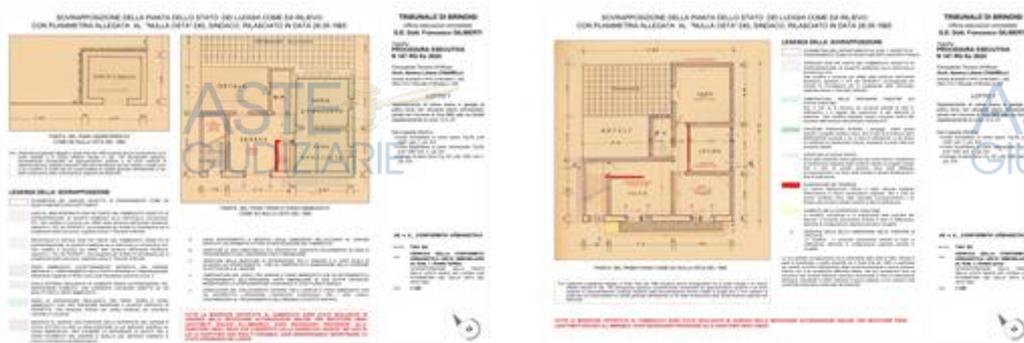
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per predisposizione pratica edilizia (Accesso agli Atti, verifica della conformità urbanistica, redazione e presentazione della SCIA in Sanatoria) : €3.000,00
- Onorario professionale per Direzione Lavori in fase di demolizione e Certificazione avvenuta demolizione: €1.500,00
- Diritti di Segreteria per Istruttoria Pratica Edilizia: €51,00
- Sanzione ai sensi dell' art. 37 comma 5 D.P.R. 380/00: €516,00
- Diritti di segreteria per Accesso agli Atti con estrazione di copie: €20,00
- Opere di ripristino dello stato dei luoghi (costi calcolati sulla base del Prezziario Regionale Puglia): €1.430,02

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire e comunque non inferiori 180 giorni.

Dalle analisi effettuate emerge che alcune difformità riscontrate nel confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i progetti approvati non sono sanabili tramite procedura di sanatoria, mentre altre possono essere regolarizzate attraverso l'istituto della SCIA in Sanatoria, come previsto dalla normativa vigente



Sovrapposizione fra pianta dello stato di fatto del piano terra e
pianta approvata con Nulla Osta del 1965

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le analisi condotte, sono state riscontrate lievi difformità catastali relative a spostamenti minimi dei vani porta, delle finestre, delle tramezzature e di alcuni muri perimetrali. Tali difformità sono da attribuirsi a errori di rappresentazione grafica e, come stabilito dalla Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, non comportano modifiche significative né del numero dei vani né della rendita catastale. Pertanto, per queste lievi incongruenze non è obbligatorio provvedere alla variazione catastale immediata, in quanto non incidono sulla consistenza dell'immobile. Tuttavia, a seguito dell'intervento di ripristino dello stato dei luoghi e della fusione dei subalterni 1 e 2 (già previsti nel computo edilizio), nonché in seguito alla regolarizzazione delle difformità edilizie, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale per evitare incongruenze future tra la realtà fisica dell'immobile e la sua rappresentazione catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) AGGIORNAMENTO DEL TIPO MAPPALE per modifica della sagoma del fabbricato con relativa elaborazione PREGEO 2) PVARIAZIONE CATASTALE Doc.Fa PER AGGIORNAMENTO DELLE PIANTE CATASTALI per allineare lo stato dei luoghi con la situazione catastale effettiva, conformandosi alle modifiche richieste dalla



pratica edilizia.

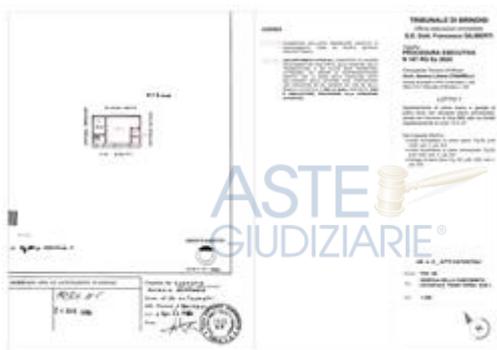
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

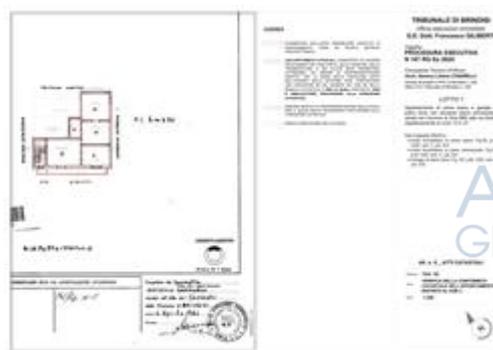
- Rilievo con GPS e redazione del Tipo mappale con pratica PREGEO per modifica della sagoma dell'intero fabbricato: €.500,00
- Diritti per estrazione del tipo mappale per aggiornamento e presentazione nuovo mappale: €.105,00
- Diritti per presentazione planimetrie catastali (€ 50,00 cad.): €.100,00
- Onorario professionale per predisposizione e e presentazione della Variazione catastale di n. 2 unità immobiliari: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore a 60 giorni dalla conclusione del procedimento amministrativo .

Per poter procedere con la variazione catastale delle unità immobiliari è necessario procedere prima con l'aggiornamento del Tipo mappale, per modificare la sagoma dell'intero fabbricato, che non risulta coerente con quanto rilevato in loco



Sovrapposizione fra planimetria dello stato di fatto del sub 1 e planimetria catastale del 04/04/1986



Sovrapposizione fra planimetria dello stato di fatto del sub 3 e planimetria catastale del 04/04/1986



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto già esposto con riferimento alla Conformità Edilizia, dall'analisi della documentazione progettuale agli atti e dal rilievo dello stato dei luoghi, è emersa una situazione di parziale difformità urbanistica dell'immobile oggetto di verifica. In particolare, sono state riscontrate opere eseguite in assenza di titolo edilizio o in difformità rispetto a quanto assentito, alcune delle quali non risultano regolarizzabili, poiché in contrasto con la normativa urbanistica e/o realizzate su suolo pubblico. Tra queste: 1) la realizzazione di un accesso autonomo al piano ammezzato mediante scala esterna, costruita su area pubblica in assenza di autorizzazione e titolo abilitativo; 2) la realizzazione di un servizio igienico al piano ammezzato, in ampliamento rispetto al volume originario del garage; 3) la trasformazione d'uso del piano ammezzato, privo dei requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente. Tali interventi, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, non possono essere oggetto di sanatoria, in quanto non conformi alla disciplina urbanistica vigente né a quella vigente al momento della realizzazione. Di conseguenza, non risulta possibile procedere alla loro regolarizzazione, e si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con la demolizione delle opere abusive e la ricomposizione dell'unità immobiliare originaria, attraverso la fusione funzionale tra il garage e il piano ammezzato. (normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione (D.P. n. 32268/49/URB del 29 ottobre 1971, e successivamente modificato con una Variante Generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 54 del 18





gennaio 1978) e Regolamento Edilizio (approvato con)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi, con la demolizione delle opere abusive e la ricomposizione dell'unità immobiliare originaria, attraverso la fusione funzionale tra il garage e il piano ammezzato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili ma comunque non inferiori a 30 giorni.

Il giudizio complessivo, pertanto, è di non conformità urbanistica dell'immobile allo stato attuale, con possibilità di regolarizzazione subordinata all'esecuzione degli interventi di ripristino, come sopra indicato.

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



BENI IN ORIA VIA GIOVANNI GIOLITTI 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORIA Via Giovanni Giolitti 10-12, della superficie commerciale di **128,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati come tre distinte unità, identificate con i subalterni 1, 2 e 3. Tuttavia, **gli accertamenti svolti hanno evidenziato una significativa difformità tra l'assetto edilizio assentito con Nulla Osta del 25/08/1965 e l'attuale configurazione catastale, che riflette lo stato di fatto**. In particolare, è emerso che il garage al piano terra (sub. 1) e il piano ammezzato (sub. 2), pur essendo oggi accessibili da ingressi distinti ai civici 10 e 8 della medesima via, e pur non risultando internamente collegati, costituivano originariamente un'unica unità funzionale, dotata di un solo accesso al civico 10. La loro attuale suddivisione in due entità indipendenti è stata realizzata in assenza di valido titolo edilizio configurando pertanto una situazione urbanisticamente non conforme. Inoltre, l'accesso autonomo al piano ammezzato è stato reso possibile attraverso una scala esterna abusiva, in cemento e ferro, realizzata su suolo pubblico. Alla luce di quanto accertato, con particolare riferimento alla difformità tra l'assetto edilizio legittimamente assentito e l'attuale configurazione dei locali al piano terra e al piano ammezzato, e **preso atto dell'impossibilità di regolarizzare l'abuso edilizio mediante strumenti di sanatoria, ai fini estimativi – in conformità ai principi metodologici che impongono di tener conto della consistenza edilizia effettiva e legittima – si è ritenuto necessario ricondurre i beni oggetto di espropriazione forzata alla configurazione urbanisticamente legittima**. Tale ricostruzione ha condotto all'individuazione di due sole unità immobiliari: una a destinazione residenziale al piano primo (sub. 3); una seconda unità, estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, derivante dall'accorpamento funzionale dei sub. 1 e 2. Questa impostazione è stata adottata per garantire una stima coerente con la reale natura edilizia e funzionale dei beni oggetto di espropriazione, superando le mere risultanze catastali e conformemente ai criteri estimativi e all'indirizzo consolidato in ambito tecnico. Si precisa, altresì, che tale approccio è in linea con la prassi urbanistica della Zona Omogenea B, nella quale è frequente la compresenza, all'interno dello stesso fabbricato, di abitazioni al piano primo e di locali accessori (garage e depositi) distribuiti tra il piano terra e i piani ammezzati. Nella presente relazione peritale, **pertanto, l'unità a destinazione residenziale corrispondente al sub. 3 è stata, identificata come Corpo A, mentre la seconda unità – estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, risultante dalla riconduzione unitaria dei sub. 1 e 2 – è stata identificata come Corpo A1**. Questa classificazione consente di





rappresentare fedelmente la consistenza urbanistica dei beni, in coerenza con il titolo edilizio assentito e con la normativa vigente. Dopo questa doverosa e necessaria premessa si procede dunque alla descrizione sommaria dei beni oggetto della procedura esecutiva, rimandando quella puntuale e dettagliata al successivo paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA", e rimandando altresì all'*Allegato 3_Elaborati grafici* per la verifica dello stato di fatto dei luoghi, e all'*Allegato 6_Atti Amministrativi* per la verifica delle difformità edilizie.

Il **fabbricato** oggetto di valutazione, edificato nel 1965, si presenta come un edificio di tipo residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra (piano terra, piano ammezzato e primo piano), con accessi diretti dalla pubblica via. Esso fa parte di un tessuto edilizio di tipo urbano compatto, caratteristico della Zona Omogenea B del Comune di Oria, costituito prevalentemente da edifici a schiera e in aderenza. Il contesto urbanistico circostante è, infatti, di tipo misto residenziale, con edifici adiacenti di simile volumetria e destinazione d'uso. L'estetica architettonica del fabbricato è caratterizzata da linee semplici e funzionali, con facciata intonacata e priva di particolari elementi decorativi, il cui colore predominante è il grigio. Al piano terra si trovano, un portoncino in vetro e alluminio che consente l'accesso al primo piano, un portone in lamiera metallica, che consente l'accesso all'unità immobiliare originariamente destinata a garage, e un varco carrabile, appartenente a proprietà distinta, situato al di sotto della scala esterna in cemento di accesso al piano ammezzato. Il piano ammezzato, parzialmente visibile dietro la scala, ospita una porta di accesso (civico n. 8) e una finestrella, mentre il piano primo è dotato di due aperture finestrate affaccianti su un balcone continuo, dotato di ringhiera metallica decorata e accessibile sia dal civico n. 10 che da una scala interna. Lo stato manutentivo generale del fabbricato appare mediocre: si riscontrano diffusi segni di degrado dell'intonaco, presenza di impianti esterni a vista (climatizzazione e utenze), e una generale necessità di interventi di manutenzione e risanamento.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (sub 3): L'unità immobiliare ad uso abitativo, con accesso autonomo al civico 12, è ubicata al primo piano del fabbricato. È raggiungibile tramite una scala a rampa singola che, dal piccolo androne a piano terra conduce al pianerottolo al primo piano dell'appartamento, e da qui poi prosegue fino al livello del terrazzo, consentendone l'accesso. L'appartamento si sviluppa secondo un impianto planimetrico razionale a "L" e risulta composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e disimpegno, con una distribuzione interna funzionale. Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di illuminazione e aerazione naturale. Nonostante lo stato manutentivo insufficiente, l'unità presenta finiture di base. I pavimenti sono piastrelle di graniglia, che, pur mostrando segni di usura, risultano complessivamente integri. Le pareti interne, rifinite con intonaco liscio e tinteggiate, manifestano fenomeni diffusi di scrostamento e scolorimento, principalmente causati da infiltrazioni di umidità. Il soffitto, generalmente stabile, presenta problematiche di degrado localizzate, con macchie e rigonfiamenti in alcune stanze. Sfondellamenti critici sono rilevabili nel soggiorno, mentre gli altri ambienti risultano meno compromessi. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, televisivo, di distribuzione gas metano sotto traccia, idrico fognante e di adduzione dell'acqua calda sanitaria destinata al servizio igienico e alla cucina. Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia collegata a radiatori in ghisa posizionati all'interno di ciascun vano. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è garantito dalla rete fognaria comunale. Attualmente sia l'impianto elettrico che di riscaldamento sono staccati. Gli impianti elettrico e idrico. Gli impianti elettrico e idrico, datati, richiedono verifiche di conformità normativa. Completano l'unità immobiliare un balcone con affaccio su via Giolitti, accessibile direttamente dal soggiorno e una terrazza praticabile, sulla quale insiste anche una tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1220 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Giolitti n. 12, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/05/2007 Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 881 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7792.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/06/2007

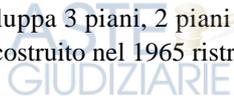




Coerenze: L'appartamento confina a ovest con la via comunale denominata Via Giovanni Giolitti; a est, in parte con il fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla particella 873 e in parte con la propria chiostрина; a nord-est con il fabbricato distinto alla particella 918; e a sud-ovest, in parte con il fabbricato individuato alla particella 640 e in parte con la terrazza a livello dello stesso.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (il piano interrato è di altra proprietà) piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2006.



Estratto di Mappa



Foto aerea estratta da Google Earth Pro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono il comune di Francavilla Fontana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il centro storico, il Castello Svevo di Oria e il Parco Montalbano a 850 metri; il Quartiere Ebraico a 450 metri.



SERVIZI
negozi al dettaglio
farmacie
scuola elementare



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5,4 km dallo svincolo Oria



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, come già descritto al paragrafo 1,



risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati come tre distinte unità, identificate con i subalterni 1, 2 e 3. Tuttavia, gli accertamenti svolti hanno evidenziato una **significativa difformità tra l'assetto edilizio assentito con Nulla Osta del 25/08/1965 e l'attuale configurazione catastale, che riflette lo stato di fatto. In particolare, è emerso che il garage al piano terra (sub. 1) e l'appartamento al piano ammezzato (sub. 2) - pur essendo oggi accessibili da ingressi distinti ai civici 10 e 8 della medesima via, e pur non risultando internamente collegati - costituivano originariamente un'unica unità funzionale**, dotata di un solo accesso al civico 10. **La loro attuale suddivisione in due entità indipendenti è stata realizzata in assenza di valido titolo edilizio**, configurando pertanto una situazione urbanisticamente non conforme. Inoltre, l'accesso autonomo al piano ammezzato è stato reso possibile attraverso una scala esterna abusiva, in cemento e ferro, realizzata su suolo pubblico. Alla luce di quanto accertato, con particolare riferimento alla difformità tra l'assetto edilizio legittimamente assentito e l'attuale configurazione dei locali al piano terra e al piano ammezzato, e **preso atto dell'impossibilità di regolarizzare l'abuso edilizio mediante strumenti di sanatoria, ai fini estimativi** – in conformità ai principi metodologici che impongono di tener conto della consistenza edilizia effettiva e legittima – **si è ritenuto necessario ricondurre i beni oggetto di espropriazione forzata alla configurazione urbanisticamente legittima. Tale ricostruzione ha condotto all'individuazione di due sole unità immobiliari: una a destinazione residenziale al piano primo (Corpo A); una seconda unità, estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, derivante dall'accorpamento dei sub. 1 e 2 (Corpo A1).** Questa impostazione è stata adottata per garantire una stima coerente con la reale natura edilizia e funzionale dei beni oggetto di espropriazione, superando le mere risultanze catastali e conformemente ai criteri estimativi e all'indirizzo consolidato in ambito tecnico. Si precisa, altresì, che tale approccio è in linea con la prassi urbanistica della Zona Omogenea B, nella quale è frequente la compresenza, all'interno dello stesso fabbricato, di abitazioni al piano primo e di locali accessori (garage e depositi) distribuiti tra il piano terra e i piani ammezzati. **Tuttavia, per una migliore comprensione del loro stato attuale, si procederà alla descrizione dettagliata dei beni distintamente, analizzando le condizioni di ogni singolo elemento nella loro configurazione di fatto.**

Il **fabbricato** oggetto di valutazione è ubicato a una distanza di circa 850 metri dal centro storico in una zona periferica classificata come Zona Omogenea B del Piano di Fabbricazione che presenta un tessuto edilizio di tipo urbano compatto. Gli edifici circostanti sono prevalentemente a schiera o in aderenza, con volumetrie regolari e destinazioni d'uso principalmente residenziali. L'organizzazione urbanistica del quartiere si distingue per una coerenza architettonica visibile nelle facciate degli edifici, caratterizzate da linee sobrie e uniformi. Il sistema viario è ben articolato e garantisce un accesso agevole sia verso il centro storico sia verso le aree periferiche. Via Giovanni Giolitti si collega direttamente a arterie principali, consentendo una buona mobilità all'interno del quartiere. Il contesto urbanistico è contraddistinto da una rete di strade regolari, che favorisce una distribuzione funzionale del traffico veicolare e pedonale. La zona presenta una vocazione residenziale consolidata, arricchita dalla presenza di piccoli servizi di quartiere. Si possono individuare negozi di vicinato, scuole di primo grado e, aree verdi limitate dedicate ad attività ricreative. La presenza di strutture commerciali e di trasporto pubblico contribuisce a rendere il quartiere funzionale per i residenti. Nonostante alcune limitazioni, dovute al carattere periferico della zona, l'organizzazione compatta garantisce una buona coesione urbanistica e sociale. Il complesso edilizio, edificato nel 1965, riflette un'estetica architettonica improntata a linee essenziali e funzionali, tipiche dell'epoca di costruzione. La facciata, priva di elementi decorativi, è interamente intonacata in tonalità grigia e mostra evidenti segni di degrado. Si riscontrano, infatti, distacchi diffusi dell'intonaco e scolorimenti, causati dalla prolungata assenza di manutenzione. Al piano terra si trovano, un portoncino in vetro e alluminio che consente l'accesso al primo piano, un portone in lamiera metallica, che consente l'accesso all'unità immobiliare originariamente destinata a garage, e un varco carrabile, appartenente a proprietà distinta, situato al di sotto di una scala esterna. Quest'ultima, realizzata in cemento e ferro, collega il piano strada con il piano ammezzato e insiste abusivamente sul marciapiede pubblico, occupandone una porzione. La scala, coperta da una tenda a caduta in PVC, presenta caratteristiche costruttive precarie e non conformi, con parapetto metallico visibilmente ossidato, accentuando la percezione di degrado e trascuratezza dell'intero fabbricato. Al piano primo, due aperture finestrate si affacciano su un balcone continuo che percorre tutto il prospetto principale. Il balcone è dotato di una ringhiera metallica decorata con motivi geometrici, che presenta segni di ossidazione e richiede interventi di

manutenzione. Anche il sottobalcone è visibilmente danneggiato, con distacchi di materiali e verniciature ormai deteriorate. L'elemento superiore del corpo scala, noto come torrino scale, è privo di decorazioni e rivestito in semplice intonaco, anch'esso deteriorato in alcuni punti. Le finestre sono tutte dotate di infissi in legno, ma appaiono in condizioni compromesse. Il muro d'attico, situato a livello del terrazzo, è realizzato in intonaco cementizio semplice, con distacchi superficiali e scolorimenti dovuti all'esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Sul prospetto principale sono inoltre visibili impianti tecnologici esterni, come tubature e unità di climatizzazione, che contribuiscono a conferire all'intero fabbricato un'immagine di trascuratezza. Tali elementi evidenziano con chiarezza l'urgenza di interventi di risanamento, manutenzione e adeguamento estetico-funzionale.

Completata l'analisi generale del fabbricato e delle sue caratteristiche strutturali e architettoniche, si procede ora alla descrizione dettagliata delle unità immobiliari:

APPARTAMENTO (sub. 3): L'unità immobiliare, accessibile tramite un portone al piano terra e una scala interna a rampa unica, ha una superficie lorda complessiva di 116,24 mq, una superficie utile abitabile pari a 88,06 mq e un'altezza interna di 3,60 m. Dispone inoltre di una superficie utile accessoria di ornamento costituita da un balcone di circa 10,00 mq e da una terrazza praticabile di 95,74 mq, di cui 12,24 mq coperti da una tettoia chiusa su tre lati. L'appartamento si sviluppa secondo un impianto planimetrico razionale a "L" ed è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e disimpegno, con una distribuzione interna funzionale. Il soggiorno, avente una superficie utile di 25,53 mq e forma regolare, è esposto a ovest e beneficia di illuminazione e ventilazione naturale grazie a una porta-finestra a due battenti in legno e vetro, dotata di persiana anch'essa in legno. Essa consente l'accesso diretto al balcone con affaccio su Via Giovanni Giolitti, garantendo una relazione continua con l'esterno. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia scura, con segni evidenti di usura e alcune lesioni localizzate. Le pareti interne, rifinite con intonaco liscio e tinte in giallo paglierino fino a circa 1,80 m, mostrano diffusi fenomeni di distacco dell'intonaco, oltre a marcati segni di infiltrazioni di umidità, con macchie, scolorimenti e un aspetto complessivamente degradato. Il soffitto è in condizioni di grave deterioramento, con fenomeni di sfondellamento visibili, quali rigonfiamenti, crepe e distacchi di materiale, alcuni dei quali risultano depositati sul pavimento. Tale condizione rappresenta una criticità strutturale rilevante che necessita di interventi urgenti di risanamento. Lo stato manutentivo generale è scarso e richiede interventi significativi per il ripristino della funzionalità e del decoro. La cucina, di ampie dimensioni ed esposta a ovest, è illuminata e ventilata naturalmente da una finestra a due battenti in legno, dotata di tapparella, affacciata sul balcone. È accessibile direttamente dal soggiorno mediante un'apertura che contribuisce a una disposizione interna funzionale. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia beige, con un livello medio di usura e senza evidenti difetti strutturali. Le pareti, rifinite con intonaco liscio, sono tinte in verde pastello su tre lati fino a circa 1,80 m, mentre il quarto lato è rivestito con piastrelle ceramiche, presumibilmente in corrispondenza della zona operativa. Tuttavia, sono presenti fenomeni di scrostamento e macchie da infiltrazioni d'umidità, in particolare nella zona superiore e sul soffitto. Lo stato manutentivo complessivo è mediocre e richiede interventi di risanamento, soprattutto per prevenire danni da umidità. Il disimpegno, adiacente alla cucina e accessibile dal soggiorno, ha una superficie di circa 18 mq e funge da collegamento tra zona giorno e zona notte. Privo di aerazione e illuminazione naturale, si presenta come vano cieco, aspetto che può influire sul comfort abitativo. La pavimentazione, in piastrelle di graniglia beige, è integra ma necessita di pulizia profonda. Le pareti, rifinite con intonaco liscio, presentano scolorimenti, macchie e alcuni punti con intonaco danneggiato. Il soffitto non mostra sfondellamenti ma necessita di ritinteggiatura. Lo stato manutentivo generale è mediocre e richiede interventi di ripristino. Il servizio igienico, della superficie di 5,50 mq, presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche con segni di usura evidenti e sporco accumulato. Le pareti sono rivestite con piastrelle fino a media altezza e tinte nella parte superiore, dove si riscontrano scrostamenti e macchie da umidità. Tali infiltrazioni, pur non compromettendo la struttura, richiedono risanamento. Il soffitto appare stabile dal punto di vista strutturale, privo di segni di sfondellamento o cedimenti, ma evidenzia imperfezioni estetiche, come macchie attribuibili alla presenza di umidità. L'ambiente è dotato di sanitari essenziali, box doccia e radiatore a parete. Lo stato manutentivo è mediocre, con necessari interventi di risanamento delle superfici e verifica degli impianti, ma anche mirati a ripristinare la salubrità del locale. La camera da letto, con una superficie utile di 22,47 mq, presenta una pavimentazione in

piastrelle di graniglia beige, integra. Le pareti mostrano fenomeni localizzati di scrostamento e scolorimenti da umidità, richiedendo risanamenti mirati. Il soffitto, pur stabile, presenta macchie superficiali che suggeriscono infiltrazioni non risolte. Lo stato manutentivo è discreto. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, televisivo, di distribuzione gas metano sotto traccia, idrico fognante e di adduzione dell'acqua calda sanitaria destinata al servizio igienico e alla cucina. Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia collegata a radiatori in ghisa posizionati all'interno di ciascun vano. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è garantito dalla rete fognaria comunale. Attualmente sia l'impianto elettrico che di riscaldamento sono staccati. Gli impianti elettrico e idrico, datati, richiedono verifiche di conformità normativa. L'appartamento è dotato di un balcone, con affaccio su via Giolitti, il cui stato manutentivo è insufficiente. La ringhiera metallica mostra ossidazione evidente e necessità di trattamento antiruggine e ripristino. L'infitto in legno con persiane è deteriorato, con doghe rotte o mancanti. È presente una caldaia a gas montata sul prospetto principale, la cui efficienza va verificata. La pavimentazione in piastrelle presenta accumuli di sporco e degrado. Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento la terrazza praticabile, accessibile direttamente mediante la scala interna a rampa unica. Tale superficie accessoria si estende per circa 95,74 mq. Una porzione di 12,24 mq è coperta da una tettoia, realizzata nel 2006 con il Permesso di Costruire n. 57/2006 e successiva variante n. 164/2006. Tale autorizzazione prevedeva la realizzazione di un volume chiuso adibito a lavanderia, ma la struttura attualmente presente si configura come una tettoia chiusa su tre lati ma aperta sul fronte. La terrazza si presenta in condizioni manutentive complessivamente insufficienti. La pavimentazione in chianche di Corigliano, sebbene strutturalmente stabile, evidenzia una significativa diffusione di muschio, indice di prolungata trascuratezza e necessità, quindi, di interventi di pulizia approfondita e trattamento conservativo, volti a preservare il materiale e a ripristinarne la piena funzionalità. La presenza di un solo punto di scarico per il deflusso delle acque meteoriche rappresenta un elemento di criticità, potenzialmente insufficiente in caso di precipitazioni abbondanti. Risulta pertanto necessario un controllo tecnico approfondito e, se del caso, la predisposizione di sistemi di drenaggio integrativi. Il torrino scala presenta fenomeni di scrostamento e distacco dell'intonaco, che impongono interventi tempestivi di ripristino, sia sotto il profilo estetico che strutturale. La tettoia, costituita da una struttura metallica appoggiata su muratura in tufo, sebbene ancora funzionale, mostra segni di deterioramento, con fenomeni di scolorimento e corrosione sulla superficie e sui giunti. In sintesi, la terrazza necessita di una serie di interventi mirati, comprendenti il risanamento delle superfici, il trattamento del torrino scala, la manutenzione della tettoia e l'ottimizzazione del sistema di drenaggio, al fine di riportare l'area in condizioni ottimali di utilizzo e sicurezza.

PIANO AMMEZZATO (sub. 2): L'unità immobiliare, situata al civico 8, è accessibile mediante una scala esterna in cemento che occupa abusivamente una porzione del marciapiede pubblico. Sebbene priva dei requisiti igienico-sanitari per l'abitabilità, è censita catastalmente come abitazione popolare ed è attualmente utilizzata come residenza da uno dei debitori. Si rileva che il piano ammezzato e l'adiacente garage a piano terra costituivano originariamente un'unica unità immobiliare, funzionalmente distribuita su due livelli e collegata da una scala interna. In epoca non documentata, tale unità è stata oggetto di un frazionamento, non autorizzato, che ha determinato la formazione di due distinte proprietà, successivamente accatastate, nel 1986, come subalterno 1 (garage) e subalterno 2 (piano ammezzato). Nella configurazione attuale, il piano ammezzato sviluppa una superficie lorda di 47,85 mq, una superficie utile pari a 38,55 mq e un'altezza interna di 2,20 metri. L'ingresso immette direttamente nel vano principale di 14,49 mq, attualmente adibito a soggiorno/cucina, naturalmente illuminato e ventilato grazie alla porta d'accesso e a una piccola finestra. Dal vano principale si accede a un secondo ambiente di 18,40 mq, privo di aperture verso l'esterno. Completa la configurazione dell'unità un piccolo servizio igienico, realizzato in assenza di titolo edilizio nel punto in cui originariamente era collocata la scala interna di collegamento tra piano terra e piano ammezzato. Le finiture interne sono essenziali, mentre lo stato manutentivo e igienico risulta mediocre e insufficiente. I due vani principali presentano pavimentazione in mattonelle di graniglia beige chiaro, visibilmente usurate e sporche. Le pareti, intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, mostrano segni di degrado: distacchi localizzati, macchie di umidità concentrate lungo il perimetro inferiore e agli angoli. La tinteggiatura si presenta opaca e non uniforme, denotando la necessità di interventi di ripristino per migliorarne l'aspetto e garantire la protezione delle superfici. Il soffitto,

anch'esso intonacato, presenta irregolarità, con microlesioni e sporadiche fessurazioni, riconducibili a movimenti strutturali o a problematiche pregresse di umidità. Pur in assenza di infiltrazioni attive, le macchie presenti impongono verifiche tecniche per accertare eventuali criticità residue. Il servizio igienico presenta finiture semplici, con pareti rivestite in piastrelle ceramiche bianche che evidenziano segni di sporco e deterioramento. Il pavimento, anch'esso in ceramica, appare danneggiato e macchiato, in particolare in corrispondenza del lavabo. Il soffitto, pur privo di sfondellamenti o cedimenti visibili, necessita di ritinteggiatura per migliorarne la resa estetica. La finestra e la grata di protezione risultano trascurate, con depositi di sporco e segni di utilizzo frequente. Dal punto di vista igienico-sanitario, lo stato generale del servizio risulta carente, con superfici che richiedono pulizia approfondita e impianti da sottoporre a verifica per accertarne l'efficienza. Non si riscontrano infiltrazioni in atto, ma il degrado delle finiture suggerisce la necessità di interventi mirati per prevenire ulteriori deterioramenti. Sotto il profilo impiantistico, l'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico e televisivo sottotraccia, impianto idrico-fognante e sistema per l'adduzione di acqua calda sanitaria destinata al servizio igienico e alla cucina, mediante scaldabagno elettrico. Il riscaldamento minimo è garantito da un climatizzatore a split collocato nel vano principale. L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete di distribuzione pubblica AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è assicurato dalla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico e idrico, datati, richiedono verifiche tecniche per accertarne la conformità alla normativa vigente.

GARAGE (sub. 1): L'unità immobiliare, situata al civico 10, è direttamente accessibile da via G. Giolitti ed è attualmente utilizzata come deposito. Nella sua configurazione attuale, sviluppa una superficie lorda di 31,47 mq, una superficie utile di circa 29,00 mq. La planimetria evidenzia un vano principale rettangolare di 24,43 mq, con altezza interna all'intradosso di 3,44 mt., dal quale si accede a due ripostigli: il primo ricavato nel sottoscala della scala di accesso all'appartamento al primo piano, con altezza utile dal punto più basso superiore a 1,50 m; il secondo, realizzato sotto il servizio igienico del piano ammezzato. Tale ambiente presenta un'altezza interna di 1,00 m ed è stato, probabilmente, realizzato al fine di colmare la differenza di altezza fra il piano di pavimento del garage e quello del servizio igienico del piano ammezzato. Dal punto di vista delle finiture e dello stato di manutenzione e conservazione, l'unità si presenta in condizioni mediocri. Il pavimento, in cemento grezzo, risulta visibilmente deteriorato, con segni di usura quali macchie, zone scolorite e crepe superficiali. La superficie appare disomogenea e presenta depositi in più punti, rendendo necessari interventi di pulizia e risanamento per ripristinare condizioni decorose e funzionali. Le pareti interne, intonacate, mostrano un avanzato stato di deterioramento, con distacchi e screpolature diffusi. Sono presenti macchie di umidità, particolarmente concentrate nelle aree prossime al pavimento e agli angoli. Nel ripostiglio ricavato nel sottoscala l'intonaco risulta assente, lasciando a vista la muratura, che appare degradata e necessita di interventi di ripristino. Il solaio appare strutturalmente integro, privo di segni evidenti di sfondellamenti o cedimenti. Tuttavia, l'aspetto generale dell'ambiente denota la necessità di interventi volti a migliorarne l'estetica e a prevenire eventuali problematiche future. In sintesi, lo stato manutentivo dell'immobile riflette una prolungata assenza di cure, con evidenti segni di trascuratezza che rendono necessari interventi mirati per il risanamento e la conservazione delle condizioni strutturali e funzionali dell'unità. Sotto il profilo impiantistico, l'unità immobiliare risulta dotata esclusivamente di impianto elettrico.

Si rimanda all'Allegato 3_Elaborati Grafici e all'Allegato 4_Documentazione fotografica per la verifica di dettaglio dello stato dei luoghi e all'Allegato 6_Atti Amministrativi per la verifica delle difformità edilizie.

Dopo aver dettagliatamente descritto il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, nella sua attuale conformazione planimetrica e distributiva, al fine di garantire una corretta verifica dello stato dei luoghi, e alla luce di quanto accertato, nonché preso atto dell'impossibilità di regolarizzare l'abuso edilizio mediante strumenti di sanatoria, **ai fini estimativi – in conformità ai principi metodologici che impongono di tenere conto della consistenza edilizia effettiva e legittima – i beni oggetto di espropriazione forzata sono stati ricondotti alla configurazione urbanisticamente legittima. Pertanto, la determinazione della consistenza reale – e quindi della superficie da considerare per la stima – terrà conto dell'impianto planimetrico originario assentito, anziché dell'attuale suddivisione catastale nei subalterni 1 e 2.** Si rimanda all'Allegato 3c_Elaborati Grafici per la verifica della consistenza reale al piano terra e piano ammezzato.



Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: persiana a doppia anta realizzate in legno. Porta finestra dell'appartamento

portone di ingresso: a due battenti realizzato in alluminio e vetro. portone di ingresso appartamento al primo piano

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro e vetro. finestra vano scala

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc. cucina

infissi esterni: singola a battente realizzati in legno e vetro. stanza da letto

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia di marmo

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di eceramica. Servizio igienico

rivestimento interno: posto in servizio igienico e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica. balcone

pavimentazione esterna: realizzata in chianche di Corigliano. Lastrico solare

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco

scale: rampa di dal dal piano terra al primo piano con rivestimento in marmo

scale: di accesso al piano ammezzato con rivestimento in battuto di cemento. parapetto in ferro visibilmente ossidato

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di graniglia. vani principali del piano ammezzato

rivestimento interno: posto in servizio igienico realizzato in piastrelle di ceramica

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di ceramica. servizio igienico

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro. piano ammezzato

protezioni infissi esterni: grate realizzate in ferro. piano ammezzato

portone di ingresso: Portone tamponato a due ante con apertura a libro realizzato in pannelli di lamiera . Accesso al garage

pavimentazione interna: realizzata in cemento grezzo. garage



pessimo ★★★★★★★★★★

scaro ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★

scaro ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★

scaro ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

scaro ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★

scaro ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★



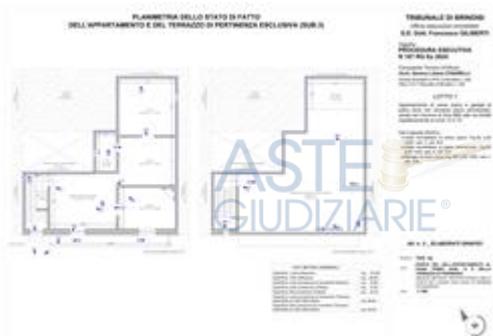


CONSISTENZA:

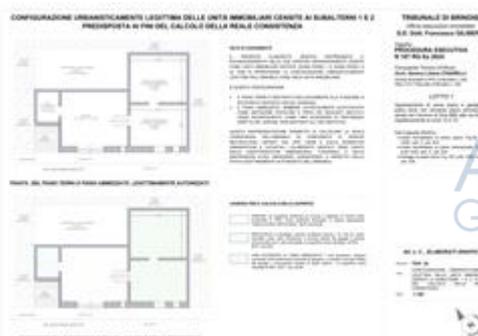
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano 1 (sup. al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Murature perimetrali considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).	116,24	x	100 %	=	116,24
Balcone (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante)	10,00	x	30 %	=	3,00
Tettoia sulla terrazza praticabile (pertinenza esclusiva accessoria, non comunicante)	14,30	x	15 %	=	2,15
Terrazza praticabile (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali)	25,00	x	15 %	=	3,75
Terrazza praticabile (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali)	64,90	x	5 %	=	3,25
Totale:	230,44				128,38



Planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento come da rilievo metrico architettonico



Planimetria dello stato urbanisticamente legittimo delle unità immobiliari censite ai sub. 1 e 2, predisposta ai fini del calcolo della reale consistenza

ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano principale e un ripostiglio al PT e da vani accessori al piano





ammezzato, identificato con il numero 8-10.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1220 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Giolitti n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/05/2007 Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 881 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7792.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/06/2007

Coerenze: Il garage, nella sua attuale conformazione planimetrica, confina a ovest con la via comunale denominata Via Giovanni Giolitti che ne consente l'accesso; a est, in parte con la chiostrina di pertinenza del piano terra del fabbricato censito in NCEU alla particella 873; a nord-est con il fabbricato distinto alla particella 918; e a sud-ovest con l'unità immobiliare al piano ammezzato (sub. 2) della stessa proprietà.

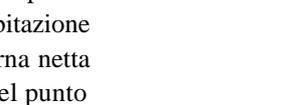
L'attuale configurazione planimetrica dell'immobile trae origine da un intervento di frazionamento privo di autorizzazione urbanistica, che ha alterato l'assetto dell'originaria unità immobiliare estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, un tempo dotata di un unico accesso dal civico 10.

- foglio 39 particella 1220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Giolitti n. 8, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/05/2007 Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 881 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7792.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/06/2007

Coerenze: L'unità immobiliare, nella sua attuale conformazione planimetrica e destinazione catastale, confina a ovest con la via comunale denominata Via Giovanni Giolitti che ne consente l'accesso; a est, in parte con fabbricato censito in NCEU alla particella 873; a nord-est con il garage (sub. 3) della stessa proprietà; e a sud-ovest con il fabbricato censito in NCEU alla p.lla 640.

L'attuale configurazione planimetrica dell'immobile trae origine da un intervento di frazionamento privo di autorizzazione urbanistica, che ha alterato l'assetto dell'originaria unità immobiliare estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, un tempo dotata di un unico accesso dal civico 10.

Come già illustrato al paragrafo 1, lettera A), la valutazione dell'unità immobiliare destinata a box singolo – che, per le sue caratteristiche dimensionali e funzionali, dovrebbe essere più propriamente definita come “garage” – riguarda un unico corpo che si sviluppa tra il piano terra e il piano ammezzato. Attualmente tale unità risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) come due distinte entità immobiliari, in assenza della necessaria legittimità urbanistica. La porzione al piano terra, identificata con il subalterno 1, consiste in un vano principale rettangolare di 24,43 mq, dal quale si accede a due piccoli ambienti di servizio: il primo ricavato nel sottoscala della scala che conduce all'appartamento del piano primo; il secondo, invece, realizzato in aderenza al muro perimetrale, al di sotto del servizio igienico del piano ammezzato, con la funzione di colmare la differenza di quota tra quest'ultimo e il livello del pavimento del garage. La porzione al piano ammezzato – identificata come subalterno 2 e impropriamente classificata come “abitazione popolare”, pur in assenza dei requisiti abitativi – è composta da due vani, con altezza interna netta pari a 2,20 m, e da un piccolo servizio igienico, anch'esso realizzato senza titolo edilizio, nel punto originariamente occupato dalla scala interna che collegava il piano terra con il piano ammezzato. Si evidenzia che l'attuale configurazione dell'immobile prevede un accesso indipendente al piano ammezzato, mediante una scala esterna in cemento e ferro, realizzata su suolo pubblico in assenza di



autorizzazione edilizia. Pertanto, l'immobile risulta urbanisticamente non conforme e, verificata l'impossibilità di regolarizzare l'abuso edilizio mediante strumenti di sanatoria, ai fini estimativi – in conformità ai principi metodologici che impongono di tener conto della consistenza edilizia effettiva e legittima – i beni oggetto di espropriazione forzata identificati ai subalterni 1 e 2 sono stati ricondotti alla configurazione urbanisticamente legittima. Ne consegue che la determinazione della consistenza reale – e quindi della superficie da considerare per la stima – terrà conto dell'impianto planimetrico originario assentito. Ai fini delle determinazioni, le due unità immobiliari saranno pertanto considerate come un unico corpo; non si terrà conto delle superfici derivanti da abusi edilizi e, come previsto dal D.P.R. 138/1998 nonché dalle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, predisposte dall'Agenzia delle Entrate, i vani ubicati al piano ammezzato saranno considerati superfici accessorie del vano principale. Per una descrizione puntuale e analitica dell'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui essa attualmente si presenta, si rinvia al paragrafo denominato "Descrizione dettagliata"

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	30,45	x	100 %	=	30,45
Ripostiglio al piano terra (accessorio a servizio diretto del garage, comunicante)	5,93	x	50 %	=	2,97
Vani al piano ammezzato (pertinenze funzionali a servizio diretto del garage, comunicanti)	42,50	x	50 %	=	21,25
Totale:	78,88				54,67

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: 11/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Oria (annuncio su portale Immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al primo piano da ristrutturare composto da ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio al piano ammezzato, lastrico solare e garage al piano terra

Indirizzo: Vicolo Pistoia angolo Vicolo Catania

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 55.000,00 pari a 578,95 Euro/mq

Distanza: 650.00 m

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare di Oria (annuncio su portale immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento appartamento indipendente al primo piano di complessivi mq 105 oltre a locale commerciale e locale garage a piano terra. Da ristrutturare

Indirizzo: via Senatore Martini angolo via Tripoli

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 65.000,00 pari a 460,99 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m



COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Oria (annuncio su portale Immobiliare.it)

Descrizione: Terratetto unifamiliare, da ristrutturare, composto da da tre camere da letto, un ampio salone con caminetto, una cucina, uno studio con sala d'attesa e una scala interna che collega il piano rialzato con il piano terra e seminterrato, dove si trova

Indirizzo: via Pasquale Astore

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 150.000,00 pari a 678,73 Euro/mq

Distanza: 900.00 m



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 2 (09/04/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

Note: Ricerca del valore effettuata per "Abitazioni di tipo economico" site nel Comune di Oria (BR), in zona Periferica/VIA IPPOCRATE, TOTI DI FRANCAIA, TRENTO,D'ORIA, ECC. Si rileva che la rilevazione dell'Osservatorio riguarda abitazioni in stato conservativo normale. Per quanto riguarda i box auto, invece, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non fornisce alcun dato. Questa assenza di quotazioni specifiche conferma la scelta metodologica di considerare il box auto come parte integrante dell'unità abitativa principale, in quanto elemento funzionale strettamente connesso all'appartamento e non valutabile in modo autonomo in quello specifico contesto urbano.

Borsino Immobiliare (piattaforma che raccoglie e organizza dati relativi ai valori di mercato degli immobili)

Valore minimo: 471,00

Valore massimo: 585,00

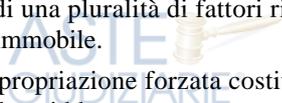
Note: La ricerca è stata condotta su Abitazioni in stabili di 2° fascia (immobili situati in edifici di qualità inferiore rispetto alla media della zona in cui si trovano), in zona periferica del Comune di Oria (BR). Si rileva che il Borsino, a differenza dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, inserisce la via su cui insiste il fabbricato in Zona Unica Regione agraria 2, invece che in zona Periferica.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione è stata condotta tenendo conto di una pluralità di fattori rilevanti, necessari per una corretta e fondata determinazione del valore dell'immobile.

In primo luogo, si è considerato che i beni oggetto di espropriazione forzata costituiscono un unico corpo di fabbrica riconducibile alla tipologia edilizia del cosiddetto terratetto, ovvero un'abitazione unifamiliare articolata su due o più livelli distinti. Tale tipologia caratterizza non solo l'immobile oggetto di stima, ma rappresenta anche la configurazione prevalente del tessuto urbano della zona



periferica in cui esso si colloca. Il contesto edilizio di riferimento è infatti costituito prevalentemente da edifici in linea o in aderenza, sviluppati su più livelli secondo uno schema ricorrente: autorimesse al piano terra, locali deposito o piccole abitazioni al piano ammezzato, e unità residenziali di media o ampia superficie al primo piano. L'immobile analizzato si inserisce coerentemente in questo scenario, riproducendo fedelmente l'organizzazione funzionale e morfologica tipica della zona.

Un secondo fattore determinante è rappresentato dalla significativa difformità riscontrata tra l'assetto edilizio originariamente assentito con Nulla Osta del 25/08/1965 e la configurazione attuale, quale risultante sia dal rilievo in sito che dalla documentazione catastale. In origine, l'unità immobiliare si estendeva tra il piano terra e il piano ammezzato, con un unico accesso dal civico 10. L'attuale articolazione in due distinte unità, rispettivamente censite al subalterno 1 (piano terra) e al subalterno 2 (piano ammezzato), è il risultato di un frazionamento non autorizzato dal punto di vista urbanistico. Inoltre, l'accesso indipendente al piano ammezzato è stato ottenuto mediante la realizzazione abusiva di una scala esterna in cemento e ferro su suolo pubblico, in assenza di titolo abilitativo. Tale intervento ha compromesso la possibilità di regolarizzare la trasformazione mediante strumenti di sanatoria.

Alla luce delle risultanze istruttorie – e in applicazione dei principi estimativi che impongono di tener conto esclusivamente della consistenza edilizia effettiva e legittima – si è proceduto a ricondurre l'immobile alla configurazione originaria assentita. In tal modo, sono state individuate due sole unità immobiliari: una a destinazione residenziale al primo piano (sub. 3) e una seconda, estesa tra il piano terra e il piano ammezzato, ottenuta dall'accorpamento funzionale dei subalterni 1 e 2. Tale impostazione consente di operare una valutazione coerente con la reale consistenza edilizia e con le caratteristiche urbanistiche della Zona Omogenea B, dove è consuetudine riscontrare, all'interno dello stesso fabbricato, residenze al primo piano e locali accessori ai livelli inferiori. L'appartamento al primo piano e i vani distribuiti tra il piano terra e l'ammezzato sono stati quindi considerati, ai fini estimativi, come un insieme funzionale unitario, in linea con la configurazione originaria e con la destinazione d'uso effettiva dei beni. A supporto delle scelte metodologiche sopra illustrate, si evidenzia che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non riporta quotazioni specifiche per box auto o locali deposito relativi alla microzona di riferimento. Analogamente, le indagini svolte sul mercato locale, mediante consultazione diretta di agenzie immobiliari operanti in zona, non hanno restituito dati significativi relativi a compravendite recenti o valori di mercato riferibili a tali categorie immobiliari. Tale assenza di riscontri ha reso necessario adottare un criterio valutativo fondato sulla funzionalità effettiva dei locali, inquadrandoli nell'ambito della configurazione unitaria dell'immobile, come sopra descritto. In continuità con tale impostazione, e al fine di riflettere correttamente l'effettiva utilizzabilità e il valore riconosciuto dal mercato ai vani ubicati al piano terra e al piano ammezzato, si è proceduto alla determinazione della consistenza commerciale in conformità ai criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998, nonché alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

In coerenza con quanto sopra esposto e in considerazione della configurazione funzionale unitaria dell'immobile, si è ritenuto metodologicamente corretto includere il garage/box auto (piano terra) come parte integrante dell'unità immobiliare principale (Corpo A), e non come mera pertinenza esclusiva. Conseguentemente, la relativa superficie è stata computata per intero (100%) ai fini della determinazione della superficie commerciale. I vani ubicati al piano ammezzato, direttamente connessi all'autorimessa e privi di autonomia funzionale, sono stati considerati superfici accessorie del garage. Ai fini del calcolo della consistenza, la loro superficie è stata ponderata al 50%, in conformità ai criteri sopra richiamati.

Dopo aver effettuato il calcolo della consistenza, in aderenza ai criteri d'indagine e di valutazione indicati al punto R.4.4. delle Linee Guida ABI – ispirati ai principi di trasparenza e verificabilità delle assunzioni di base – si è proceduto con l'individuazione del criterio estimativo più idoneo alla determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di stima. Sebbene il mercato immobiliare del comune di Oria sia attualmente caratterizzato da una bassa dinamicità, e benché i beni in oggetto – per il loro stato di semi abbandono e per le specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche – non appartengano a una tipologia per la quale esista un mercato locale particolarmente attivo, si è ritenuto opportuno **adottare il criterio della comparazione diretta**. Tale metodo, fondato sul principio della

sostituibilità, assume che un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore a quello necessario per acquisirne un altro di pari caratteristiche e funzionalità. La stima è pertanto basata sul confronto con immobili simili, recentemente oggetto di compravendita o attualmente offerti sul mercato. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, mediante il metodo comparativo precedentemente illustrato, si è fatto riferimento ai seguenti dati di mercato:

1. Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
2. Borsino Immobiliare;
3. Quotazioni ricavate da indagini di mercato locale, condotte attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nell'area interessata.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al Comune di Oria, classifica gli immobili oggetto di stima nella Zona D1 – Periferica (VIA IPPOCRATE, TOTI DI FRANCIA, TRENTO, D'ORIA, ecc.). Nella rilevazione più recente disponibile (II- anno 2024), per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, è indicato un **range di valori compreso tra € 800,00/mq e € 900,00/mq di superficie lorda**. Tuttavia, in merito all'attendibilità delle quotazioni OMI, si ritiene opportuno precisare che tali valori rappresentano medie riferite a specifici ambiti territoriali e tipologici, ma non tengono conto delle caratteristiche peculiari del singolo immobile (quali lo stato manutentivo, la tipologia edilizia, il piano, la presenza di accessori, ecc.). Pertanto, assumere in modo automatico e non contestualizzato uno qualunque dei valori indicati (minimo, medio o massimo) può condurre a una rappresentazione non corretta del reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Nel caso specifico, tenuto conto che i beni si collocano all'interno di un edificio di tipologia "terratetto" e versano in condizioni di degrado tali da richiedere interventi rilevanti di risanamento e manutenzione – sia alle facciate, sia alle singole unità immobiliari – si è ritenuto non congruo l'impiego diretto delle quotazioni OMI, optando invece per un'integrazione tramite ulteriori fonti informative e nello specifico il Borsino Immobiliare.

Il Borsino Immobiliare, ovvero la piattaforma che rileva e organizza i dati relativi alle transazioni immobiliari registrate sul territorio, colloca via Giovanni Giolitti nella *Zona UNICA – Regione Agraria n. 2*, e attribuisce alle abitazioni situate in "stabili di 2ª fascia" – ovvero edifici di qualità inferiore alla media locale – **valori compresi tra € 471,00/mq (valore minimo) e € 585,00/mq (valore massimo)**. Con il termine "stabili di 2ª fascia" si fa specifico riferimento a immobili che presentano un livello qualitativo basso, con finiture obsolete e condizioni manutentive carenti, e che necessitano di interventi, anche significativi, di manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino della funzionalità e del decoro (es. risanamento strutturale, adeguamento impiantistico, interventi su finiture e serramenti). Tra i valori forniti dalle fonti ufficiali sopra indicate, la scrivente ha ritenuto che le quotazioni del Borsino Immobiliare risultassero maggiormente aderenti alle caratteristiche tipologiche e allo stato manutentivo delle unità immobiliari oggetto di valutazione, rispetto a quelle dell'OMI, il cui range appare meno rappresentativo del caso specifico.

Nel rispetto del principio di verifica incrociata delle fonti, e al fine di affinare la definizione del valore comparativo unitario, è stata quindi condotta una ricerca di mercato locale mediante **consultazione di operatori del settore immobiliare** attivi stabilmente nell'area oggetto di stima. A seguito della consultazione con agenzie immobiliari locali e delle successive interviste dirette con operatori del settore attivi nella zona, è emerso che, attualmente, nell'area di interesse e più in generale nell'intero tessuto urbano, non si rinvengono immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche realmente comparabili a quelle dei beni sottoposti ad espropriazione forzata. La maggior parte degli annunci immobiliari riguarda infatti unità abitative al piano terra o al piano primo, e solo alcune di queste sono dotate di garage, ma quasi sempre ubicato al piano interrato. Estendendo l'area di ricerca e escludendo tutte le unità immobiliari con tipologia di copertura esclusivamente a volta, in tutto il comune di Oria è stato possibile individuare solo tre immobili con caratteristiche in qualche modo comparabili a quelle del fabbricato oggetto di esecuzione. Tali immobili sono tutti edifici di tipologia "terratetto", con garage e/o locali deposito al piano terra/ammezzato e appartamento al primo piano. Inoltre, tutti e tre (due in particolare) versano in condizioni di degrado tale da richiedere



interventi significativi di risanamento e manutenzione, sia alle facciate che alle singole unità immobiliari.

Alla luce di quanto esposto e sulla base delle indagini comparative svolte, delle relative risultanze e della conoscenza diretta del mercato immobiliare locale, si ritiene di possedere gli strumenti necessari per determinare con il criterio della comparazione diretta il valore di mercato dell'immobile in modo coerente e fondato. Considerando le caratteristiche intrinseche (tipologia, superficie, distribuzione interna, stato di conservazione) ed estrinseche (ubicazione, contesto urbanistico) dei beni individuati, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno scartare il comparabile n. 3 e determinare il valore unitario al mq sulla base della media tra i valori dei due comparabili ritenuti più significativi (n. 1 e n. 2), in quanto ciascuno presenta caratteristiche che, pur discostandosi sotto alcuni aspetti da quelle dell'immobile oggetto di valutazione, risultano nel complesso bilanciarsi tra loro. In particolare, il comparabile n. 1, pur presentando finiture e stato conservativo in parte assimilabili a quello dell'immobile pignorato, risulta sensibilmente più piccolo (95 mq contro i 183 mq del bene oggetto di stima), con garage di dimensioni inferiori e assenza di informazioni sulle superfici accessorie. Il comparabile n. 2, invece, più affine per superficie e articolazione degli ambienti, risulta localizzato in posizione potenzialmente più pregiata (tra due strade del centro storico), e dispone di maggiori accessi e spazi accessori, ma conserva finiture e condizioni analoghe, se non lievemente migliori, rispetto a quelle del bene oggetto di stima. Considerato che entrambi gli immobili mostrano analogie ma anche differenze sostanziali, e non essendovi un comparabile che possa essere assunto come riferimento assoluto, la scrivente ha ritenuto corretto adottare un criterio di media aritmetica semplice tra i valori unitari al mq rilevati, così da riflettere in modo equilibrato e coerente le caratteristiche del bene sottoposto ad esecuzione forzata. **Il valore medio** così determinato **risulta pari a €/mq 519,97, arrotondato a €/mq 520,00**. Inoltre, si osserva che tale valore è perfettamente in linea con i dati del borsino per abitazioni situate in "stabili di 2ª fascia", il quale attribuisce un valore minimo di 471 €/mq, un valore medio di 528 €/mq e un valore massimo di 585 €/mq, confermando così la congruità e la coerenza della valutazione effettuata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,38	x	520,00	=	66.757,60
Valore superficie accessori:	54,66	x	520,00	=	28.423,20
					95.180,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 95.180,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 95.180,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata condotta tenendo conto di una pluralità di fattori rilevanti, necessari per una corretta e fondata determinazione del valore dell'immobile. In primo luogo, si è considerato che i beni oggetto di espropriazione forzata costituiscono un unico corpo di fabbrica riconducibile alla tipologia edilizia del cosiddetto terratetto, ovvero un'abitazione unifamiliare articolata su due o più livelli distinti. Un secondo fattore determinante è rappresentato dalla significativa difformità riscontrata tra l'assetto edilizio originariamente assentito con Nulla Osta del 25/08/1965 e la configurazione attuale. L'attuale suddivisione in più subalterni deriva da un frazionamento non autorizzato, con la realizzazione abusiva di una scala esterna. Non essendo sanabile, si è ricondotta la valutazione alla configurazione originaria assentita nel 1965, accorpando funzionalmente i subalterni 1 e 2 come un'unica unità, e trattando il subalterno 3 (abitazione al primo piano) come unità separata.

La valutazione degli immobili è stata condotta seguendo un approccio coerente con i principi degli

International Valuation Standards (IVS), i quali stabiliscono che la determinazione del valore di mercato debba basarsi su metodologie riconosciute e su dati comparabili attendibili. Nello specifico, si è adottato il metodo del confronto di mercato, che prevede l'analisi di transazioni recenti relative a immobili aventi caratteristiche analoghe, situati nella medesima area di riferimento. In assenza di quotazioni OMI specifiche per box auto e locali deposito, e avendo rilevato che, in questi contesti urbanistici, le autorimesse non assumono un valore autonomo rispetto all'abitazione, bensì rappresentano un'estensione funzionale dell'unità principale, contribuendo direttamente alla sua fruibilità e, di conseguenza, alla determinazione del valore complessivo del cespite, si è proceduto a valutare i locali inferiori in base alla loro reale funzionalità. Il box auto è stato incluso integralmente nella superficie commerciale dell'unità principale, mentre i vani dell'ammezzato sono stati considerati superfici accessorie e ponderati al 50%.

Per la determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento a tre principali fonti di dati. In primo luogo, sono state analizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che, per l'area di riferimento identificata come Zona D1 – Periferica (VIA IPPOCRATE, TOTI DI FRANCIA, TRENTO, D'ORIA, ecc.), riportano valori compresi tra 800,00 €/mq e 900,00 €/mq per unità abitative di tipo economico in condizioni ordinarie di manutenzione. Va evidenziato che l'OMI non fornisce indicazioni specifiche per i box auto, confermando così la prassi di considerarli parte integrante dell'unità abitativa principale. Tenuto conto che i beni si collocano all'interno di un edificio di tipologia terratetto e versano in condizioni di degrado tali da richiedere interventi rilevanti di risanamento e manutenzione – sia alle facciate, sia alle singole unità immobiliari – si è ritenuto non congruo l'impiego diretto delle quotazioni OMI, optando invece per un'integrazione tramite ulteriori fonti informative, e nello specifico il Borsino Immobiliare.

Il Borsino Immobiliare, ovvero la piattaforma che rileva e organizza i dati relativi alle transazioni immobiliari registrate sul territorio, colloca via Giovanni Giolitti nella Zona UNICA – Regione Agraria n. 2, e attribuisce alle abitazioni situate in “stabili di 2ª fascia” – ovvero edifici di qualità inferiore alla media locale – valori compresi tra € 471,00/mq (valore minimo) e € 585,00/mq (valore massimo).

Nel rispetto del principio di verifica incrociata delle fonti, e al fine di affinare la definizione del valore comparativo unitario, è stata quindi condotta una ricerca di mercato locale mediante consultazione di operatori del settore immobiliare attivi stabilmente nell'area oggetto di stima. A seguito della consultazione con agenzie immobiliari locali e delle successive interviste dirette con operatori del settore attivi nella zona, è emerso che attualmente, nell'area di interesse e, più in generale, nell'intero tessuto urbano, non si rinvenivano immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche realmente comparabili a quelle dei beni sottoposti ad espropriazione forzata. Estendendo l'area di ricerca ed escludendo tutte le unità immobiliari con tipologia di copertura esclusivamente a volta, in tutto il comune di Oria è stato possibile individuare tre immobili con caratteristiche in qualche modo comparabili a quelle del fabbricato oggetto di esecuzione. Considerando le caratteristiche intrinseche (tipologia, superficie, distribuzione interna, stato di conservazione) ed estrinseche (ubicazione, contesto urbanistico) dei beni individuati, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno scartare il comparabile n. 3 e determinare il valore unitario al mq sulla base della media tra i valori dei due comparabili ritenuti più significativi (n. 1 e n. 2), in quanto ciascuno presenta caratteristiche che, pur discostandosi sotto alcuni aspetti da quelle dell'immobile oggetto di valutazione, risultano nel complesso bilanciarsi tra loro.

Considerato che entrambi gli immobili mostrano analogie ma anche differenze sostanziali, e non essendovi un comparabile che possa essere assunto come riferimento assoluto, la scrivente ha ritenuto corretto adottare un criterio di media aritmetica semplice tra i valori unitari al mq rilevati, così da riflettere in modo equilibrato e coerente le caratteristiche del bene sottoposto ad esecuzione forzata. Il valore medio così determinato risulta pari a €/mq 519,97, arrotondato a €/mq 520,00. Inoltre, si osserva che tale valore è perfettamente in linea con i dati del Borsino per abitazioni situate in “stabili di 2ª fascia”, il quale attribuisce un valore minimo di € 471,00/mq, un valore medio di € 528,00/mq e un valore massimo di € 585,00/mq, confermando così la congruità e la coerenza della valutazione effettuata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi (BR), ufficio del registro di Brindisi (BR), conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi (BR), ufficio tecnico di Oria (B), agenzie:



Oria (Br), osservatori del mercato immobiliare OMI- Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare



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):



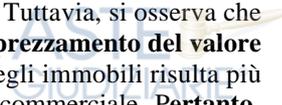
RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,38	54,66	95.180,80	95.180,80
				95.180,80 €	95.180,80 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Alla luce dell'analisi condotta e delle risultanze documentali e oggettive, si ritiene che la quota oggetto di valutazione presenti caratteristiche tali da renderla astrattamente divisibile. Le due porzioni immobiliari che la compongono – l'appartamento al piano primo e il garage al piano terra con annessi vani al piano ammezzato – risultano dotate di accessi autonomi e distinti, tale da rendere ipotizzabile una attribuzione separata a soggetti diversi. Tuttavia, si osserva che un'eventuale **divisione comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni**, in quanto la fruizione unitaria degli immobili risulta più coerente dal punto di vista funzionale, architettonico e commerciale. **Pertanto, pur essendo tecnicamente divisibile, la quota presenta una maggiore valorizzazione se mantenuta in forma unitaria.**



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.822,02

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 87.358,78

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:

€. 13.103,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€. 74.254,96





stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 16/04/2025



il tecnico incaricato
Serena Chiarelli

