

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
**TRIBUNALE ORDINARIO -
BRINDISI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
143/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Edvige Pagliara

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

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@pecert.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Serena Chiarelli

Pagina 1 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA FONTANA Viale Giuseppe Abbadessa 16-18, quartiere San Lorenzo - Zona 167, della superficie commerciale di **115,27 mq** per la quota di:

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

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono un **appartamento con cantina di pertinenza e un garage/box singolo**, situati all'interno della scala D dell'*Edificio 1* di un complesso di edilizia economica e popolare (ERP) costituito da tre blocchi abitativi (denominati *Edificio 1*, *Edificio 2* e *Edificio 3*), ubicati nel quartiere San Lorenzo-Zona 167 del Comune di Francavilla Fontana (BR), con accesso pedonale da Viale Giuseppe Abbadessa n°16 e 18, e accesso carrabile sia dal civico n°14 del predetto viale, che da via Giorgio Almirante.

Sebbene le unità immobiliari in oggetto (appartamento e garage/box auto) siano formalmente distinte, ciascuna con un proprio subalterno catastale, esse possono essere considerate come un unico corpo funzionale. Tale considerazione trova fondamento nella prassi urbanistica e tipologica adottata nei complessi di edilizia economica e popolare, i quali prevedevano la realizzazione congiunta di unità abitative, autorimesse e cantine all'interno dello stesso contesto edilizio, con accessi comuni e una distribuzione spaziale integrata. In questo caso specifico, il garage è ubicato al piano terra dello stesso fabbricato in cui si trova l'appartamento ed è direttamente accessibile anche dall'androne condominiale, consolidando ulteriormente la stretta relazione funzionale tra le due unità.

L'appartamento, situato al terzo piano, interno 5, della "scala D" dell'edificio "1", ha una superficie lorda complessiva pari a 109,32 mq, superficie utile abitativa di mq. 92,75 e superficie accessoria di ornamento utile complessiva (balconi) di mq. 12,72. L'impianto distributivo è razionale e prevede una chiara distinzione fra zona giorno e zona notte. La zona giorno comprende un'ambiente di medie dimensioni destinato a ingresso/soggiorno, esposto a nord, dal quale si accede direttamente alla cucina pranzo, esposta a sud. La zona notte è accessibile dal soggiorno tramite un corridoio/disimpegno lungo il quale si distribuiscono simmetricamente tre stanze da letto, il servizio igienico e un piccolo ripostiglio. L'unità immobiliare è completamente rifinita e dotata dei seguenti impianti: elettrico, citofonico, televisivo, distribuzione del gas metano, idrico-fognante e di adduzione dell'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa collegati a caldaia. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è garantito dalla rete fognaria comunale. Dal punto di vista della manutenzione e conservazione, l'abitazione risulta generalmente in buone condizioni, senza segni rilevanti di deterioramento delle strutture e delle finiture. Tuttavia, in diversi ambienti si riscontrano danni ai pavimenti, manifestati principalmente da lesioni visibili e da fenomeni di sollevamento delle piastrelle. Per la puntuale e dettagliata descrizione dell'unità immobiliare si rimanda al successivo paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA"

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento il piccolo vano cantina ubicato al piano terra, interno 4 della "Scala D", con accesso diretto dall'atrio condominiale. Il predetto vano con superficie lorda complessiva pari a 6,62 mq, superficie utile di 4,96 mq, è impianto planimetrico rettangolare, versa in discrete condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Per la puntuale e dettagliata descrizione dell'unità immobiliare si rimanda al successivo paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - T, interno 5 (appartamento) e 4 (cantina), scala D, ha un'altezza interna di 2,70 per l'appartamento e di 2,32 per la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 678 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 113 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Giuseppe Abbadessa n. 16-18, piano: 3, interno 5, scala D, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/10/2009 Pubblico ufficiale BALESTRA GIUSEPPINA Sede TORRE SANTA SUSANNA (BR) Repertorio n. 1318; raccolta n. 1049. Registrato a Brindisi il 27/10/2009 al n. 7835 Serie 1T - COMPRAVENDITA

Coerenze: L'appartamento confina a nord con via comunale denominata Viale Giuseppe Abbadessa, a est con via comunale denominata Via Giorgio Almirante, a sud con cortile comune e ad ovest in parte con vano scala condominiale e in parte con appartamento di altra proprietà (distinto in NCEU al sub 34 della medesima particella). La cantina, invece, confina con corridoio di accesso del vano scala D, con cantina di pertinenza dell'appartamento di altra proprietà distinto in NCEU al sub 34 della medesima particella e con cantina di pertinenza dell'appartamento di altra proprietà, distinto in NCEU al sub 31, sempre della medesima particella.

Il vano cantina, costituendo pertinenza esclusiva dell'appartamento, ha il medesimo identificativo catastale di quest'ultimo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

A.1 box singolo, composto da unico vano a pianta rettangolare, con superficie lorda complessiva di 16,72 mq; superficie utile di 13,60 mq., identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 678 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Viale Giuseppe Abbadessa n. 16-18 Scala D., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/10/2009 Pubblico ufficiale BALESTRA GIUSEPPINA Sede TORRE SANTA SUSANNA (BR) Repertorio n. 1318; raccolta n. 1049. Registrato a Brindisi il 27/10/2009 al n. 7835 Serie 1T - COMPRAVENDITA

Coerenze: Il garage/box auto confina a sud con cortile condominiale, a est con con box auto di altra proprietà distinto in NCEU al sub 38 della medesima particella, a ovest con vano scala condominiale e a nord con corridoio condominiale

Il garage presenta una configurazione funzionale coerente all'uso come autorimessa privata a servizio del fabbricato condominiale, con sufficiente spazio di manovra all'interno del cortile condominiale e una connessione diretta con le aree comuni interne dell'edificio. L'accessibilità è, infatti, garantita da un doppio ingresso. L'accesso pedonale avviene attraverso il corridoio condominiale adiacente al vano scala della "Scala D", con ingresso dal civico 18 di Viale Giuseppe Abbadessa, mentre l'accesso carrabile è garantito dal cortile condominiale, il quale è servito da due ingressi, quello principale, ubicato al civico 14 di Viale Giuseppe Abbadessa e quello secondario, con affaccio su via Giorgio Almirante SNC. Dal punto di vista delle finiture e dello stato di manutenzione e conservazione, l'unità immobiliare si presenta rifinita e in condizioni discrete. L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico, impianto di videosorveglianza, impianto idrico collegato alla rete pubblica di distribuzione dell'Acquedotto Pugliese (AQP). Per la puntuale e dettagliata descrizione dell'unità immobiliare si rimanda al paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,27 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,72 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.539,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00
Data della valutazione:	18/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Oltre al debitore sig.ra *** DATO OSCURATO *** , le unità immobiliari sono occupate anche dal coniuge *** DATO OSCURATO ***
*** 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 27/10/2009 a firma di Notaio Dott.ssa Balestra Giuseppina, sede Torre Santa Susanna (BR) ai nn. 319/1050 di repertorio, iscritta il 27/10/2009 a Brindisi-Ufficio provinciale Territoriale ai nn. 20330 Reg. Gen. / 3894 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 202.500,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/08/2024 a firma di Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 2802 di repertorio, trascritta il 01/10/2024 a Brindisi-Ufficio provinciale Territoriale ai nn. 18269 Reg. Gen. / 15208 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Presentazione n. 17 del 01/10/2024

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: €. 300,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

In merito alle spese condominiali fisse, nel corso del sopralluogo la debitrice, sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha dichiarato che i costi sostenuti riguardano esclusivamente le utenze relative all'illuminazione delle scale e dei corridoi condominiali, nonché le spese per la pulizia delle parti comuni interne. L'importo di tali oneri è pari a 25 euro mensili per ciascun alloggio. Per quanto riguarda, invece, la manutenzione delle aree esterne comuni, la pulizia viene effettuata una o due volte all'anno, con costi variabili a seconda della tipologia di intervento. Tuttavia, non è stata in grado di indicare un costo medio annuo per tali spese. Si rileva, infine, che il condominio non è amministrato da un amministratore di condominio formale, bensì la gestione delle spese comuni è affidata a un condomino designato informalmente dagli altri proprietari. Quest'ultimo si occupa di mantenere la contabilità e di ripartire le spese tra i condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2009), con atto stipulato il 26/10/2009 a firma di Notaio Balestra Giuseppina, sede Torre Santa Susanna (BR) ai nn. rep. 1318/ racc. 1049 di repertorio, registrato il 27/08/2009 a Brindisi ai nn. 7835 Serie 1T, trascritto il 27/10/2009 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi ai nn. 20329 Reg. Gen / 13563 Reg. part. .

Presentazione n. 100 del 27/10/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2009), con atto stipulato il 26/10/2009 a firma di Notaio Balestra Giuseppina, sede Torre Santa Susanna (BR) ai nn. rep. 1318/ racc. 1049 di repertorio, registrato il 27/08/2009 a Brindisi ai nn. 7835 Serie 1T, trascritto il 27/10/2009 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi ai nn. 20329 Reg. Gen / 13563 Reg. part. .

Presentazione n. 100 del 27/10/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Notarile pubblico di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 20/06/1990 fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 20/06/1990 a firma di Notaio Narciso Ernesto, sede di Brindisi (BR) ai nn. 4888/1831 di repertorio, registrato il 04/04/1990 a Brindisi ai nn. 567, trascritto il 29/06/1990 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di

Brindisi ai nn. 8554

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Notarile pubblico di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 20/06/1990 fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 20/06/1990 a firma di Notaio Narciso Ernesto, sede di Brindisi (BR) ai nn. 4888/1831 di repertorio, registrato il 04/04/1990 a Brindisi ai nn. 567, trascritto il 29/06/1990 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi ai nn. 8554

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Prima di procedere con l'elencazione puntuale delle pratiche edilizie relative alla realizzazione del complesso di edilizia economica e popolare in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione, si ritiene opportuno esplicitare quanto emerso dall'esame della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Francavilla Fontana, a seguito dell'accesso agli atti effettuato.

Con **Concessione Edilizia n. 197 del 19/06/1985** veniva autorizzata la costruzione di un complesso residenziale composto da 54 alloggi con annesso cantine di pertinenza esclusiva, 54 garage/box auto, oltre a locali di deposito e di servizio condominiale. Il complesso si articolava in tre edifici, ciascuno suddiviso in più vani scala. L'Edificio 1, all'interno del quale sono situate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultava composto da tre vani scala, identificati con le lettere A, B e C, ciascuno dei quali ospitava 6 abitazioni, 6 cantine e 6 box auto, per un totale, nell'intero edificio, di 18 abitazioni, 18 cantine e 18 box auto. L'Edificio 2 era costituito da due vani scala, ciascuno con 6 abitazioni, 6 cantine e 6 box auto, per un totale di 12 abitazioni, 12 cantine e 12 box auto. L'Edificio 3, invece, si sviluppava su quattro vani scala, con 6 abitazioni, 6 cantine e 6 box auto per ciascun vano scala, determinando un totale di 24 abitazioni, 24 cantine e 24 box auto.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 197/85 si evince che la distribuzione interna dell'Edificio 1 si basava sulla ripetizione di un modulo tipo con blocco scala centrale. Tale modulo prevedeva, al piano terra, la presenza di un vano scala in posizione centrale, con cantine e box auto disposti ai lati e serviti da corridoi condominiali. Ai piani primo, secondo e terzo, erano invece presenti due alloggi per piano, disposti simmetricamente rispetto al vano scala, con una distribuzione interna speculare. Si rileva inoltre che, nel progetto originario del 1985, il vano scala D, nel quale insistono le unità oggetto di valutazione, non era previsto.

Nel 1987, con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 78 del 10/03/1987** veniva rinnovata la precedente Concessione Edilizia n. 197/85 e, come evidenziato nella Tavola di Variante di ubicazione dei fabbricati, venivano apportate alcune modifiche all'impianto planimetrico del complesso edilizio. In particolare, nell'Edificio 2 veniva eliminato un vano scala, mentre nell'Edificio 1 veniva aggiunto un quarto vano scala, denominato vano scala D. Dall'esame del suddetto elaborato grafico, che costituisce l'unico documento agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Francavilla Fontana, si rileva che la rappresentazione si limita alla sagoma dei fabbricati con la loro nuova ubicazione, senza tuttavia riportare la distribuzione interna degli alloggi. Tale circostanza implica che, per definire la conformazione interna delle unità immobiliari, le planimetrie di riferimento restano quelle allegata alla Concessione Edilizia n. 197/85. Con specifico riferimento al blocco scala D dell'Edificio 1, si può ragionevolmente presumere che esso riproducesse il medesimo schema distributivo dei blocchi scala A, B e C.

Successivamente, nel 1989, con il rilascio del **Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 34 del 17/03/1989**, il Sindaco autorizzava alcune modifiche alle tramezzature interne del complesso. Dall'analisi della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e considerando che gli elaborati grafici disponibili relativi all'Edificio 1 si riferiscono esclusivamente ai piani primo, secondo e terzo, si può ragionevolmente presumere che le modifiche autorizzate abbiano interessato unicamente gli alloggi, senza coinvolgere le unità accessorie situate al piano terra, ovvero cantine e box auto. Di conseguenza, per tali spazi, le planimetrie di riferimento rimangono quelle allegata alla Concessione Edilizia n. 197/85, le quali continuano a rappresentare lo stato progettuale e autorizzato per queste unità immobiliari.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale N. **197/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 54 alloggi economici e popolari nel Piano di Zona "167", rilasciata il 29/06/1985 con il n. prot. 6666 di protocollo

Rinnovo Concessione n. 197/1985 del 29/06/85 N. **78/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 54 alloggi economici e popolari nel Piano di Zona "167", rilasciata il 10/03/1987 con il n. 78 di protocollo.

Rinnovo della Concessione e aggiunta di n. 1 blocco (scala D) all'Edificio n. 1 come da Tavola allegata. Parere commissione Edilizia del 02/03/1987

Nulla osta per esecuzione di Lavori edili N. **34/1989** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tramezzature interne negli alloggi di cui alle Concessioni n. 197/1985 e 78/1987, presentata il 15/04/1989 con il n. 9649/89 di protocollo, rilasciata il 17/04/1989 con il n. 9649 di protocollo. Le tavole allegate al Nulla Osta riportano il Visto del Sindaco, in quanto per le tramezzature interne non era necessario il parere della Commissione Edilizia.

Abitabilità N. **59/1989** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/04/1989 con il n. 9649/89 di protocollo, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 34 di protocollo.
Relativa alle Concessioni n. 197/85, n. 78/87 e Nulla Osta 34/89

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 174 del 28.06.1979., l'immobile ricade in zona Zona Cp12 - Piano di Zona - Legge n. 167 del 18/04/1962.
Norme tecniche di attuazione ed indici: non indicati nelle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per la verifica della conformità edilizia e urbanistica, in coerenza con quanto esposto nel precedente Capitolo 7 (relativo all'iter autorizzativo del complesso di edilizia all'interno del quale ricadono le unità immobiliari oggetto di valutazione), nonché all'analisi degli elaborati grafici disponibili agli atti, si è proceduto con il confronto tra lo stato attuale delle unità immobiliari e la documentazione progettuale di riferimento. In particolare, per l'appartamento, il riscontro è stato effettuato mediante l'analisi della planimetria allegata al Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 34 del 17/03/1989, mentre, per la cantina di pertinenza esclusiva e il garage/box auto, la verifica è stata condotta sulla base delle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n. 197 del 19/06/1985, in quanto queste ultime rappresentano l'unico elaborato progettuale disponibile agli atti per tali unità immobiliari.

La verifica conformità catastale è stata, invece eseguita attraverso il confronto tra lo stato attuale delle unità immobiliari e le planimetrie catastali dichiarate in catasto in data 08/03/1989, con numero 40 di protocollo. Con specifico riferimento a queste ultime si rileva che le stesse, sono state presentate prima della presentazione dell'istanza volta ad ottenere il Nulla Osta 34/89 per le tramezzature interne.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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 n. 34/89 (per l'appartamento) e alla Concessione Edilizia n. 197/85 (per la cantina e il

garage/box auto), sono emerse alcune difformità nella realizzazione dell'Edificio 1. In particolare, sono state riscontrate modifiche lievi sia in facciata che nella distribuzione interna delle unità immobiliari oggetto di valutazione, rispetto al progetto originariamente approvato. Per quanto riguarda le modifiche in facciata, queste consistono principalmente in leggere traslazioni e un incremento della larghezza delle finestre degli alloggi ai piani 1-2-3e delle cantine al piano terra e dei vani porta dei garage, sempre a piano terra. Tali variazioni non hanno alterato in modo significativo l'aspetto esteriore dell'edificio, ma hanno comportato un cambiamento nelle proporzioni delle aperture rispetto al progetto iniziale. Per quanto concerne invece le modifiche interne all'appartamento, una delle principali variazioni riguarda la stanza da letto principale. In particolare, è stato traslato il tramezzo di separazione con la stanza adiacente, con un conseguente ampliamento della superficie utile della stanza da letto 1. Questo ha determinato una riduzione proporzionale della superficie della stanza da letto 2, che risulta quindi essere più piccola rispetto alla configurazione progettuale iniziale. Un altro intervento riguarda la modifica del ripostiglio e del corridoio, dove la riduzione della profondità del ripostiglio ha permesso l'allungamento del corridoio adiacente. Ciò ha determinato una riduzione della superficie utile del ripostiglio rispetto al progetto originale. Il bagno ha subito un ampliamento dovuto allo spostamento dei tramezzi di separazione con la cucina e la stanza da letto 3. Questa variazione ha aumentato la superficie del bagno, ma ha comportato una lieve riduzione delle dimensioni della stanza da letto 3 e della cucina. Inoltre, si è riscontrata una lieve traslazione della muratura divisoria tra la cucina e il vano scala comune, che è stata spostata leggermente verso quest'ultimo, rispetto alla posizione prevista nel progetto iniziale. Tale intervento non ha influito sulla superficie utile della cucina né sulla funzionalità del vano scala condominiale, ma ha determinato una modifica nella disposizione interna. Anche le porte interne hanno subito lievi modifiche nelle dimensioni e nel posizionamento, ma senza incidere in modo rilevante sulla distribuzione complessiva dell'appartamento. Infine, si segnala un leggero incremento della superficie utile del vano cantina, dovuto alla traslazione di pochi centimetri del tramezzo di separazione con l'adiacente cantina, che ha comportato un aumento minimo dello spazio utile rispetto al progetto originario. In sintesi, tutte le modifiche sopra descritte hanno comportato una redistribuzione degli ambienti interni, ma senza alterare le caratteristiche strutturali e funzionali dell'unità immobiliare. Le modifiche, pur presentando alcune variazioni nelle dimensioni e disposizioni, non hanno compromesso l'utilizzo degli spazi né la stabilità e la funzionalità complessiva dell'edificio. Le variazioni riscontrate nell'Edificio 1 riguardano principalmente la distribuzione degli spazi interni e l'aspetto delle facciate, con modifiche alla disposizione di alcune stanze e spostamenti limitati delle finestre in facciata. In particolare, gli spostamenti e ampliamenti limitati delle finestre non hanno comportato un cambiamento sostanziale del prospetto esterno, né la redistribuzione degli spazi interni ha compromesso la funzionalità degli ambienti. Le modifiche risultano quindi essere di natura sostanzialmente interna, limitandosi a un riposizionamento e un ridimensionamento di alcune stanze e locali di servizio, senza incidere sulla volumetria complessiva del fabbricato. La redistribuzione degli spazi non ha alterato la destinazione d'uso né compromesso le caratteristiche principali dell'immobile, rendendo l'intervento di tipo marginale rispetto alla configurazione progettuale originaria. Dal confronto tra la documentazione progettuale e lo stato di fatto riscontrato è emerso che le modifiche sono state certamente eseguite durante la fase di realizzazione dell'edificio. L'omogeneità e la simmetria delle finestre sui prospetti e la coerenza delle finiture interne con l'anno di edificazione confermano, infatti, che gli interventi sono stati effettuati in corso d'opera. Tali interventi, pur non dichiarati a fine lavori, si allineano con quelle che erano le consuetudini edilizie dell'epoca, periodo in cui modifiche di questa natura venivano comunemente considerate come sostanziali e non necessitanti di una nuova approvazione formale. Era prassi che, in quegli anni, modifiche minori in fase di costruzione, se non determinanti per l'assetto complessivo, non venissero formalmente presentate o dichiarate come varianti. Secondo la normativa vigente all'epoca delle difformità, non era necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria per modifiche di questa entità. Le

modifiche interne e le lievi variazioni alle facciate venivano comunemente considerate parte degli adattamenti in corso d'opera, senza la necessità di interventi formali presso gli uffici competenti, sempre che non vi fosse alterazione della volumetria o della destinazione d'uso dell'immobile. (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia) DPR 380/01)

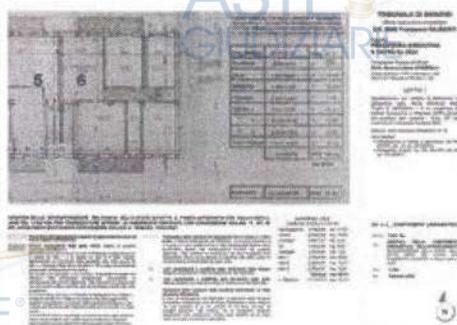
Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito dell'introduzione del DPR 380/01, le difformità riscontrate, seppur lievi, richiedono una sanatoria formale per essere regolarizzate. L'attuale normativa prevede che, anche per interventi di lieve entità, la conformità urbanistica debba essere accertata attraverso la regolarizzazione formale degli abusi edilizi, che prima non erano soggetti a tale obbligo. Pertanto, sebbene le modifiche siano da considerarsi lievi e non sostanziali rispetto al progetto originario, la normativa odierna richiede che queste vengano regolarizzate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria, per conformarsi pienamente alla disciplina urbanistica ed edilizia attuale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per predisposizione pratica edilizia (Accesso agli Atti, verifica della conformità urbanistica, redazione della documentazione tecnica necessaria e la presentazione della SCIA) : €.1.500,00
- Diritti di Segreteria per istruttoria pratica edilizia : €.36,00
- Sanzione ai sensi dell' art. 37 comma 5 D.P.R. 380/0: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire e comunque non inferiore a 60 giorni



Sovrapposizione fra pianta dello stato di fatto dell'appartamento e pianta approvata con Nulla Osta n. 34/89



Sovrapposizione fra piante dello stato di fatto della cantina e del garage e piante allegate a Concessione Edilizia n. 197/85

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità catastali, consistenti in piccoli spostamenti dei vani porta, delle finestre o delle tramezzature, riconducibili a imprecisioni nella rappresentazione grafica. Tali discrepanze, ai sensi della Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, non determinano una variazione né del numero dei vani né della rendita catastale e, pertanto, non rendono obbligatoria la presentazione di una variazione catastale. Tuttavia, dovendo procedere con la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, si ritiene opportuno procedere anche all'aggiornamento catastale, al fine di avere la piena corrispondenza tra lo stato di fatto delle unità immobiliari ed i relativi dati planimetrici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale Doc. fa per aggiornamento dei sub 33 e del sub 39

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione e presentazione della Variazione catastale per aggiornamento con pratica DOC.FA di n. 2 unità immobiliari : € 500,00
- diritti di segreteria per deposito di n. 2 variazioni catastali (€ 50,00 cad.): € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiori a 15 giorni.

La verifica della conformità catastale è stata condotta confrontando lo stato attuale delle unità immobiliari con le planimetrie catastali depositate in catasto in data 08/03/1989, con numero di protocollo 40. È fondamentale evidenziare che tali planimetrie, attestanti la configurazione dell'immobile al momento della registrazione catastale, sono state presentate antecedentemente alla richiesta del Nulla Osta n. 34/89, il quale autorizzava modifiche alle tramezzature interne del complesso edilizio. Questo significa che le planimetrie catastali depositate dovrebbero riflettere lo stato dell'immobile prima degli interventi oggetto del Nulla Osta, senza dunque recepire le variazioni successivamente autorizzate. Tuttavia, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali emerge che, a eccezione di alcune lievi discrepanze riconducibili a imprecisioni nella rappresentazione grafica, la distribuzione interna degli spazi riportata nelle planimetrie catastali risulta sostanzialmente conforme a quella attuale. Tale riscontro suggerisce che le modifiche interne, per le quali è stato successivamente richiesto il Nulla Osta, fossero già state realizzate al momento della registrazione catastale e che, di conseguenza, la planimetria depositata in catasto abbia di fatto recepito tali trasformazioni prima ancora della loro ufficiale autorizzazione urbanistica.



Sovrapposizione fra planimetria dello stato reale dell'appartamento con cantina di pertinenza e planimetria catastale del 08/03/1989



Sovrapposizione fra planimetria dello stato reale del garage e planimetria catastale del 08/03/1989

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LEGGE N. 167 DEL 18/04/1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare" ; comma 5, art. 43 e art. 16 Legge n. 457 del 05/08/1978 "Norme per l'edilizia residenziale")

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIALE GIUSEPPE ABBADESSA 16-18,
QUARTIERE SAN LORENZO - ZONA 167

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA FONTANA Viale Giuseppe Abbadessa 16-18, quartiere San Lorenzo - Zona 167, della superficie commerciale di **115,27** mq per la quota di:

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

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono un **appartamento con cantina di pertinenza e un garage/box singolo**, situati all'interno della scala D dell'*Edificio 1* di un complesso di edilizia economica e popolare (ERP) costituito da tre blocchi abitativi (denominati *Edificio 1*, *Edificio 2* e *Edificio 3*), ubicati nel quartiere San Lorenzo-Zona 167 del Comune di Francavilla Fontana (BR), con accesso pedonale da Viale Giuseppe Abbadessa n°16 e 18, e accesso carrabile sia dal civico n°14 del predetto viale, che da via Giorgio Almirante.

Sebbene le unità immobiliari in oggetto (appartamento e garage/box auto) siano formalmente distinte, ciascuna con un proprio subalterno catastale, esse possono essere considerate come un unico corpo funzionale. Tale considerazione trova fondamento nella prassi urbanistica e tipologica adottata nei complessi di edilizia economica e popolare, i quali prevedevano la realizzazione congiunta di unità abitative, autorimesse e cantine all'interno dello stesso contesto edilizio, con accessi comuni e una distribuzione spaziale integrata. In questo caso specifico, il garage è ubicato al piano terra dello stesso fabbricato in cui si trova l'appartamento ed è direttamente accessibile anche dall'androne condominiale, consolidando ulteriormente la stretta relazione funzionale tra le due unità.

L'appartamento, situato al terzo piano, interno 5, della "scala D" dell'edificio "1", ha una superficie lorda complessiva pari a 109,32 mq, superficie utile abitativa di mq. 92,75 e superficie accessoria di ornamento utile complessiva (balconi) di mq. 12,72. L'impianto distributivo è razionale e prevede una chiara distinzione fra zona giorno e zona notte. La zona giorno comprende un'ambiente di medie dimensioni destinato a ingresso/soggiorno, esposto a nord, dal quale si accede direttamente alla cucina pranzo, esposta a sud. La zona notte è accessibile dal soggiorno tramite un corridoio/disimpegno lungo il quale si distribuiscono simmetricamente tre stanze da letto, il servizio igienico e un piccolo ripostiglio. L'unità immobiliare è completamente rifinita e dotata dei seguenti impianti: elettrico, citofonico, televisivo, distribuzione del gas metano, idrico-fognante e di adduzione dell'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa collegati a caldaia. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è garantito dalla rete fognaria comunale. Dal punto di vista della manutenzione e conservazione, l'abitazione risulta generalmente in buone condizioni, senza segni rilevanti di deterioramento delle strutture e delle finiture. Tuttavia, in diversi ambienti si riscontrano danni ai pavimenti, manifestati principalmente da lesioni visibili e da fenomeni di sollevamento delle piastrelle. Per la puntuale e dettagliata descrizione dell'unità immobiliare si rimanda al successivo paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA"

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento il piccolo vano cantina ubicato al piano terra, interno 4 della "Scala D", con accesso diretto dall'atrio condominiale. Il predetto vano con superficie lorda complessiva pari a 6,62 mq, superficie utile di 4,96 mq. e impianto planimetrico rettangolare, versa in discrete condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Per la puntuale e dettagliata descrizione dell'unità immobiliare si rimanda al successivo paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - T, interno 5 (appartamento) e 4 (cantina), scala D, ha un'altezza interna di 2,70 per l'appartamento e di 2,32 per la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 678 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 113 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Giuseppe Abbadessa n. 16-18, piano: 3, interno 5, scala D, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/10/2009

Pubblico ufficiale BALESTRA GIUSEPPINA Sede TORRE SANTA SUSANNA (BR) Repertorio n. 1318; raccolta n. 1049. Registrato a Brindisi il 27/10/2009 al n. 7835 Serie 1T - COMPRAVENDITA

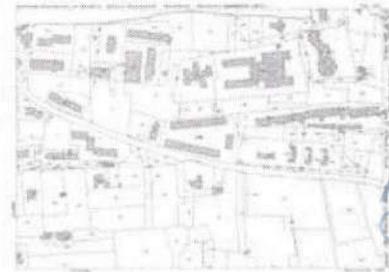
Coerenze: L' appartamento confina a nord con via comunale denominata Viale Giuseppe Abbadessa, a est con via comunale denominata Via Giorgio Almirante, a sud con cortile comune e ad ovest in parte con vano scala condominiale e in parte con appartamento di altra proprietà (distinto in NCEU al sub 34 della medesima particella). La cantina, invece, confina con corridoio di accesso del vano scala D, con cantina di pertinenza dell'appartamento di altra proprietà distinto in NCEU al sub 34 della medesima particella e con cantina di pertinenza dell'appartamento di altra proprietà, distinto in NCEU al sub 31, sempre della medesima particella.

Il vano cantina, costituendo pertinenza esclusiva dell'appartamento, ha il medesimo identificativo catastale di quest'ultimo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



Foto aerea estratta da Google Earth Pro con indicazione dell'edificio nel quale insistono i beni immobili



Foglio di mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono i comuni di Latiano e Oria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Imperiali situato nel centro della città..

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
campo da calcio
campo da tennis
spazi verde
negozi al dettaglio
verde attrezzato

eccellente	★★★★★
eccellente	★★★★★
eccellente	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★
nella media	★★★★★
al di sotto della media	★★★★★
nella media	★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km
autobus distante 350 metri fermata STP
ferrovia distante 3,0 km

ottimo	★★★★★
ottimo	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buona ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

buona ★★★★★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono un appartamento con cantina di pertinenza e un garage/box singolo, situati nel quartiere San Lorenzo - Zona 167, nel Comune di Francavilla Fontana (BR), all'interno di un complesso di edilizia economica e popolare, composto da tre edifici residenziali denominati "Edificio 1", "Edificio 2" e "Edificio 3" realizzato alla fine degli anni '80' del 1900, dalla Cooperativa Edilizia *** DATO OSCURATO ***

Il quartiere, situato a circa 2 km dal centro storico, si sviluppa nella periferia nord-est della città ed è prevalentemente residenziale. L'area rientra nella pianificazione urbanistica agevolata e presenta una suddivisione funzionale tra lotti destinati all'edilizia residenziale pubblica e privata, nonché spazi destinati a servizi e verde urbano. Il tessuto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici di edilizia residenziale pubblica (ERP), realizzati principalmente tra gli anni '80 e '90, nell'ambito dell'espansione urbanistica programmata della città. L'organizzazione viaria del quartiere segue una maglia a griglia regolare, con assi principali a scorrimento veloce e strade secondarie di quartiere a bassa percorrenza. La rete viaria è dotata di un sistema di parcheggi e aree di sosta distribuite lungo le arterie principali e all'interno delle aree residenziali. Il contesto edilizio della zona è costituito prevalentemente da edifici a blocco in linea, con altezze comprese tra quattro e cinque piani, tipici degli interventi di edilizia economica e popolare, distanziati tra loro da spazi pertinenziali quali marciapiedi, aiuole e parcheggi. Il quartiere si configura come un'area residenziale con una buona dotazione di spazi verdi e servizi essenziali. Sono presenti alberature stradali, aree attrezzate con piste ciclabili e percorsi pedonali. L'offerta di servizi include istituti scolastici di vari gradi, nonché esercizi commerciali di vicinato, tra cui negozi di generi alimentari, farmacie e altri servizi essenziali per la comunità. La zona è servita dal trasporto pubblico gestito dalla STP Brindisi, che garantisce collegamenti con le principali aree urbane, compresa la zona 167. Negli ultimi anni, il quartiere è stato interessato da interventi di rigenerazione urbana finalizzati al miglioramento della qualità degli spazi pubblici. L'area antistante l'edificio risulta ben organizzata con marciapiedi ampi e una pista ciclabile di recente realizzazione, contribuendo alla riqualificazione del contesto urbano e al miglioramento della vivibilità dell'area.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono tutti situati all'interno della "Scala D" dell'Edificio 1 del complesso edilizio sopracitato, ovvero nella porzione di edificio corrispondente al blocco angolare su Viale Giuseppe Abbadessa e Via Giorgio Almirante. L'edificio, al quale si accede dai civici 14-16 e 18 del predetto viale, si sviluppa su quattro livelli fuori terra, ed è suddiviso in quattro blocchi distinti ma consecutivi, denominati rispettivamente "Scala A", "Scala B", "Scala C" e "Scala D", ai cui piani terra sono ubicati le cantine di pertinenza degli alloggi, i garage/box auto e i magazzini comuni (tutti accessibili sia direttamente dall'androne condominiale, attraverso i percorsi comuni interni, sia dal cortile condominiale con accesso carrabile), mentre ai piani 1-2 e 3 sono ubicati gli appartamenti in numero 2 (due) per piano. Tutti i blocchi risultano privi di ascensore.

Dal punto di vista architettonico e strutturale, l'edificio presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni di edilizia economico-popolare dell'epoca di realizzazione. Il sistema strutturale è di tipo misto: la struttura portante in elevazione è costituita da un telaio in cemento armato con pilastri, integrato con murature portanti, mentre gli orizzontamenti sono realizzati in latero-cemento. La compartimentazione interna è realizzata mediante murature di diverso spessore, mentre il tamponamento esterno è in muratura di chiusura verticale. Il linguaggio architettonico adottato è essenziale e privo di elementi decorativi significativi. I balconi aggettanti, con parapetti in cemento, si sviluppano sia lungo la facciata principale su Viale Giuseppe Abbadessa, sia lungo la facciata interna prospiciente il cortile comune ai tre blocchi. Il piano terra, destinato esclusivamente a locali

cantina e box auto, presenta lungo Viale Giuseppe Abbadessa una successione di finestre dei vani cantina, posizionate ad un'altezza tale da consentire l'ingresso di luce ed aria senza permettere l'affaccio. Sul lato interno, prospiciente il cortile condominiale, il piano terra è caratterizzato dalla sequenza di aperture destinate ai box auto, dotati di porte basculanti in alluminio. Oltre al cortile interno, l'edificio dispone di un'area esterna situata lungo Viale Giuseppe Abbadessa e Via Giorgio Almirante, utilizzata come spazio di servizio e transito per i residenti. Tale area è delimitata da una recinzione in ferro zincato, ancorata su un muretto in cemento di altezza medio-bassa.

Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato è mediocre, con segni di usura e degrado diffuso sulla facciata. L'involucro esterno presenta annerimenti e macchie di umidità, probabilmente derivanti dall'esposizione agli agenti atmosferici e dalla carenza di interventi manutentivi nel tempo. L'intonaco mostra disomogeneità cromatiche e segni di deterioramento in più punti. Le balconate in cemento evidenziano fenomeni di invecchiamento e scolorimento, con potenziali infiltrazioni d'acqua nelle zone più esposte. L'area interna recintata, situata tra la viabilità pubblica e l'edificio, necessita di interventi di manutenzione della pavimentazione in cemento, mentre la recinzione, seppur integra, manifesta segni di usura e scolorimento causati dagli agenti atmosferici. Nell'androne condominiale e nel vano scala si rilevano segni evidenti di umidità sulle pareti, con alterazioni superficiali dell'intonaco e fenomeni di efflorescenza, presumibilmente dovuti a infiltrazioni o risalita capillare. Tali manifestazioni si concentrano principalmente nelle porzioni inferiori delle pareti e lungo gli angoli di raccordo con il pavimento. Per quanto riguarda la pavimentazione delle parti comuni, si osservano danni riconducibili a fenomeni di sollevamento delle piastrelle, che compromettono la regolarità della superficie calpestabile. Complessivamente, l'edificio necessita di interventi di riqualificazione, in particolare sulle facciate, al fine di migliorarne l'estetica e la durabilità nel tempo.

Sebbene le unità immobiliari oggetto di valutazione – appartamento e box auto – risultino formalmente distinte sotto il profilo catastale, in quanto dotate di subalterni autonomi, esse possono essere considerate come un unico corpo funzionale in virtù della loro stretta correlazione tipologica e distributiva. Tale configurazione è coerente con la prassi urbanistica adottata nei complessi di edilizia economica e popolare, nei quali l'integrazione tra unità abitative, autorimesse e cantine costituiva un elemento progettuale essenziale per garantire un'adeguata dotazione di servizi accessori a supporto delle residenze. Nel caso specifico, il box auto è ubicato al piano terra dello stesso edificio in cui insiste l'unità abitativa e risulta accessibile sia direttamente dall'androne condominiale, attraverso i percorsi comuni interni, sia dal cortile condominiale con accesso carrabile. Questa collocazione ne rafforza il carattere di pertinenza funzionale rispetto all'appartamento, indipendentemente dalla distinta identificazione catastale. Inoltre, l'organizzazione spaziale e distributiva del fabbricato, così come prevista nell'ambito della pianificazione urbanistica attuata ai sensi della Legge n. 167/1962, rispecchia un modello insediativo nel quale gli spazi destinati a box auto sono stati concepiti per rispondere alle esigenze di parcheggio e ricovero dei veicoli dei residenti, configurandosi quindi come elementi strettamente connessi all'uso abitativo delle unità immobiliari sovrastanti. Questa caratteristica, unita alla prossimità fisica e all'accessibilità diretta tramite le parti comuni dell'edificio, consente di considerare l'appartamento e il box auto come componenti di un unico corpo immobiliare sotto il profilo funzionale e valutativo.

L'**appartamento** oggetto di esecuzione è situato al terzo piano, interno 5 della Scala D, ed ha una superficie lorda complessiva pari a mq. 109,32, superficie utile abitabile di 92,75 mq, altezza interna all'intradosso di 2,70 m e superficie utile complessiva di ornamento (balconi) pari a 12,72 mq. L'impianto distributivo è razionale e prevede una chiara distinzione tra zona giorno e zona notte. La zona giorno comprende un ambiente di medie dimensioni destinato a ingresso/soggiorno, esposto a nord dal quale si accede direttamente alla cucina/pranzo. Il soggiorno, con una superficie utile di circa 22,00 mq, è esposto a nord e riceve illuminazione e ventilazione naturale attraverso una porta finestra a due battenti, che conduce al balcone con affaccio su Viale Giuseppe Abbadessa. La cucina/pranzo, con una superficie utile di 19,00 mq, è invece esposta a sud e beneficia di illuminazione e aerazione sia dalla porta finestra a due battenti che conduce al balcone con affaccio sul cortile condominiale, sia da una finestra affacciata sullo stesso balcone. La zona notte è accessibile dal soggiorno tramite un corridoio/disimpegno di 5,04 mq lungo il quale si distribuiscono simmetricamente gli ambienti. Sul lato nord si trovano due stanze da letto, mentre sul lato sud, in posizione speculare, si trovano una terza stanza da letto e il bagno; un ripostiglio è collocato al termine del corridoio. La stanza da letto "Letto 1", adiacente al soggiorno, ha una superficie utile di

16,61 mq ed è esposta a nord. La sua illuminazione e aereazione naturale sono garantite da una porta finestra a due battenti con accesso al balcone su Viale Giuseppe Abbadessa. La stanza "Letto 2" ha una superficie utile di 10,41 mq ed è esposta a nord-est, con illuminazione e aerazione fornite da una finestra a due battenti su Viale Giuseppe Abbadessa. La stanza "Letto 3", anch'essa di 10,41 mq, è esposta a sud-est e si affaccia sul cortile interno condominiale attraverso una finestra a due battenti. Il bagno, situato tra la cucina e la terza camera, ha una superficie utile di 6,50 mq e dispone di illuminazione e aerazione naturale tramite una finestra a battente affacciata sul balcone interno.

L'unità immobiliare si presenta completamente rifinita. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con una finitura decorativa effetto stucco in tonalità tortora o beige chiaro. La cucina è rivestita lungo l'intero perimetro con piastrelle ceramiche bianche (20x20 cm), fino a un'altezza di 2,50 m. Il bagno presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche lucide celesti (20x20 cm), con pavimentazione in piastrelle celesti di tonalità più scura. La porzione di prospetto che si affaccia sul balcone rivolto verso il cortile interno condominiale e il parapetto interno, sono invece, rivestiti con piastrelle a mosaico specifiche per esterni. La pavimentazione generale dell'abitazione e dei balconi è in piastrelle ceramiche beige sfumato (30x30 cm), con battiscopa coordinato di altezza di circa 8 cm e spessore di circa 0,5 cm.. I serramenti interni sono, invece, in legno bianco; quelli delle stanze e del bagno sono a singola anta, mentre quelli della cucina e del corridoio presentano inserti vetrati. I serramenti esterni sono in legno color noce con vetro singolo, alcune finestre sono dotate di zanzariere deteriorate.

Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione è dotata di impianti elettrico, citofonico, televisivo, di distribuzione del gas metano sotto traccia, idrico-fognante e di adduzione dell'acqua calda sanitaria destinata al servizio igienico, alla cucina e al punto acqua ubicato sul balcone con affaccio sul cortile condominiale. 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. Si rileva, inoltre, che l'impianto di adduzione e distribuzione dell'acqua calda è attualmente installato a vista. Tale configurazione impiantistica è il risultato di un intervento successivo alla realizzazione dell'immobile, eseguito al fine di evitare opere murarie invasive, quali la realizzazione di tracce nei muri o nel pavimento, che avrebbero comportato maggiori costi e disagi. Gli impianti risultano funzionanti e conformi alla tipologia dell'unità immobiliare, sebbene non siano presenti evidenze documentali attestanti la conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza impiantistica.

Dal punto di vista della manutenzione e conservazione, l'abitazione risulta generalmente in buone condizioni, senza segni rilevanti di deterioramento strutturale. Non sono presenti lesioni significative nelle strutture murarie, né distaccamenti di intonaco o fenomeni di umidità visibili che possano compromettere la solidità strutturale o la salubrità degli ambienti. Tuttavia, in diverse aree dell'unità immobiliare si riscontrano danni ai pavimenti, manifestati principalmente da lesioni visibili e da fenomeni di sollevamento delle piastrelle. Tali problematiche possono essere imputabili a diversi fattori, tra cui: difetti nel sottofondo (quali una preparazione inadeguata, irregolarità o instabilità), l'utilizzo di malte o colle di scarsa qualità per il fissaggio delle piastrelle, assestamenti strutturali del terreno, o, infine, una posa non eseguita correttamente.

Costituisce **pertinenza esclusiva dell'appartamento il piccolo vano cantina** ubicato al piano terra, interno 4 della "Scala D". La cantina con accesso diretto dall'androne condominiale ha una superficie lorda di 6,62 mq, superficie utile di 4,96 mq, altezza all'intradosso di 2,32 mt e impianto planimetrico rettangolare. La sua illuminazione e aerazione naturale sono garantite da una finestra posizionata ad un'altezza tale da consentire l'ingresso di luce ed aria, ma non l'affaccio sull'area esterna condominiale recintata situata lungo Viale Giuseppe Abbadessa. Dal punto di vista della manutenzione e conservazione, la cantina risulta in buone condizioni, rifinita e dotata di impianto elettrico sotto traccia. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cemento tipo "marmette" di dimensioni 30x30 cm, caratterizzate da una superficie levigata con inserzioni di graniglia, tipica delle finiture impiegate negli edifici di edilizia economica e popolare realizzati tra gli anni '60 e '80. Non sono presenti lesioni nelle strutture murarie, né distaccamenti di intonaco o fenomeni di umidità visibili che possano compromettere la solidità e la salubrità dell'ambiente.

Sempre al piano terra, interno 4 della scala D, è ubicato anche il **Garage/box auto** costituito da un unico vano a pianta rettangolare, con superficie lorda complessiva pari a 16,72 mq, superficie utile di 13,60 mq e altezza all'intradosso di 2,32 m. L'accessibilità è garantita da un doppio ingresso. L'accesso pedonale avviene attraverso il corridoio condominiale adiacente al vano scala della "Scala D", mentre quello carrabile è garantito dal cortile condominiale, il quale è servito da due ingressi, quello principale, ubicato al civico 14 di Viale Giuseppe Abbadessa e quello secondario, con affaccio su via Giorgio Almirante SNC. Il garage presenta una configurazione funzionale coerente all'uso come autorimessa privata a servizio del fabbricato condominiale, con sufficiente spazio di manovra all'interno del cortile condominiale e una connessione diretta con le aree comuni interne dell'edificio.

Dal punto di vista delle finiture e dello stato di manutenzione e conservazione, l'unità immobiliare si presenta in condizioni discrete. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in bianco, con un rivestimento ceramico lucido di colore celeste, applicato fino a un'altezza di circa 80 cm, costituito da piastrelle di formato 20x20 cm. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cemento tipo "marmette" di dimensioni 30x30 cm, caratterizzate da una superficie levigata con inserzioni di graniglia, tipica delle finiture impiegate negli edifici di edilizia economica e popolare realizzati tra gli anni '60 e '80. Il rivestimento presenta segni di usura riconducibili all'epoca di posa, con alterazioni cromatiche e opacizzazione della superficie dovute all'azione del tempo e al calpestio prolungato.

Dal punto di vista dello stato conservativo, non si riscontrano fessurazioni o distacchi evidenti delle piastrelle, tuttavia si evidenziano fenomeni di umidità risalente, localizzati sia sulla pavimentazione che sulla parete adiacente al vano scala. In particolare, si osservano aloni e macchie di umidità con variazioni cromatiche sulla pavimentazione in prossimità dello scarico a pavimento, potenzialmente attribuibili a infiltrazioni o a fenomeni di risalita capillare. Analogamente, sulla parete si rilevano segni di degrado superficiale, con parziali rigonfiamenti dell'intonaco e alterazioni della finitura pittorica.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia e in parte con canaline esterne in PVC a vista, distribuite lungo le pareti perimetrali. I punti presa e i dispositivi di comando sono di tipo standard, con placche in materiale plastico. L'impianto elettrico risulta funzionale e conforme alla tipologia dell'unità immobiliare, sebbene non siano presenti evidenze documentali attestanti la conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza impiantistica. È presente un impianto di videosorveglianza con canalizzazione esterna, costituito da tubazioni a vista in materiale plastico che ospitano il cablaggio dedicato. L'infrastruttura consente il monitoraggio dell'area di pertinenza, tuttavia non si dispone di informazioni dettagliate in merito alla tipologia e alla funzionalità delle apparecchiature installate. L'impianto idrico è collegato alla rete pubblica di distribuzione dell'Acquedotto Pugliese (AQP), garantendo l'approvvigionamento idrico tramite allaccio diretto. Il sistema di scarico è connesso alla rete fognaria comunale, assicurando lo smaltimento dei reflui domestici secondo le normative vigenti. Si rileva l'assenza di un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e di un impianto per la distribuzione del gas combustibile.

Si rimanda all'Allegato 3 "Elaborati Grafici" e all'Allegato 4 " Documentazione fotografica" per la verifica di dettaglio dello stato dei luoghi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta basculante realizzati in alluminio, di accesso al Garage/Box singolo da cortile condominiale.

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro, cucina e corridoio

infissi interni: a battente realizzati in legno, stanze da letto, servizio igienico, ripostiglio.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica dimensione cm. 30x30, balconi

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica dimensioni cm. 30x30. In diverse aree dell'unità immobiliare si riscontrano danni ai

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

pavimenti, manifestati principalmente da lesioni visibili e da fenomeni di sollevamento delle piastrelle

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: pomello

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica dimensioni cm. 20x20

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica di dimensioni cm. 20x20

rivestimento esterno: realizzato in piastrelle a mosaico per esterni. il rivestimento interessa la porzione di prospetto che si affaccia sul balcone rivolto verso il cortile interno condominiale e il parapetto interno

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in cemento (marmette) m. 30x30. vano cantina

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in cemento (marmette) dimensioni cm. 30x30. Garage/BOX singolo. Si evidenziano fenomeni di umidità risalente e aloni e macchie di umidità con variazioni cromatiche in prossimità dello scarico a pavimento.

rivestimento interno: posto in Garage, pareti perimetrali per un'altezza di 80 cm realizzato in piastrelle di ceramica dimensioni cm. 20x20

infissi interni: a battente realizzati in ferro. porta di accesso alla Cantina

infissi interni: a battente realizzati in ferro. porta di accesso interna al Garage

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica dimensioni cm.20x20. servizio igienico

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

buoni ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento (sup. al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Murature perimetrali considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).	109,32	x	100 %	109,32

tecnico incaricato: Serena Chiarelli
Pagina 17 di 25

balconi (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, comunicanti)	14,32	x	30 %	=	4,30
Cantina (superficie accessoria di servizio di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare)	6,62	x	25 %	=	1,66
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	130,26				115,27



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



Planimetria dello stato dei luoghi della cantina di pertinenza dell'appartamento e del garage/Box auto, come da rilievo metrico architettonico

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano a pianta rettangolare, con superficie lorda complessiva di 16,72 mq; superficie utile di 13,60 mq., identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 678 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Viale Giuseppe Abbadessa n. 16-18 Scala D., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/10/2009 Pubblico ufficiale BALESTRA GIUSEPPINA Sede TORRE SANTA SUSANNA (BR) Repertorio n. 1318; raccolta n. 1049. Registrato a Brindisi il 27/10/2009 al n. 7835 Serie 1T - COMPRAVENDITA

Coerenze: Il garage/box auto confina a sud con cortile condominiale, a est con con box auto di altra proprietà distinto in NCEU al sub 38 della medesima particella, a ovest con vano scala condominiale e a nord con corridoio condominiale

Il garage presenta una configurazione funzionale coerente all'uso come autorimessa privata a servizio del fabbricato condominiale, con sufficiente spazio di manovra all'interno del cortile condominiale e una connessione diretta con le aree comuni interne dell'edificio. L'accessibilità è, infatti, garantita da un doppio ingresso. L'accesso pedonale avviene attraverso il corridoio condominiale adiacente al vano scala della "Scala D", con ingresso dal civico 18 di Viale Giuseppe Abbadessa, mentre l'accesso carrabile è garantito dal cortile condominiale, il quale è servito da due ingressi, quello principale, ubicato al civico 14 di Viale Giuseppe Abbadessa e quello secondario, con affaccio su via Giorgio Almirante SNC. Dal punto di vista delle finiture e dello stato di manutenzione e conservazione, l'unità immobiliare si presenta rifinita e in condizioni discrete. L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico, impianto di videosorveglianza, impianto idrico collegato alla rete pubblica di

distribuzione dell'Acquedotto Pugliese (AQP). Per la puntuale e dettagliata descrizione dell'unità immobiliare si rimanda al paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA"

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage/ Box singolo ad uso privato di pertinenza del fabbricato (superficie computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune)	16,72	x	100 %	=	16,72
Totale:	16,72				16,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Francavilla Fontana (annuncio su portale immobiliare.it)

Descrizione: Quadrilocale composto da soggiorno, cucina, 3 stanze, bagno, 2 balconi. L'unità immobiliare fa parte dello stesso complesso edilizio dell'immobile oggetto di valutazione ed è dotato di cantinola, box auto e posto auto interno e fa

Indirizzo: via Carlo Alberto Dalla Chiesa 21, Francavilla Fontana

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 100.000,00 pari a 781,25 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Francavilla Fontana (annuncio su portale immobiliare.it)

Descrizione: Trilocale composto da soggiorno, cucina, 3 stanze, bagno, 2 balconi. L'unità immobiliare fa parte dello stesso complesso edilizio dell'immobile oggetto di valutazione. Incluso nella vendita il box auto di mq. 14 e una piccola cantina

Indirizzo: via Carlo Alberto Dalla Chiesa 21, Francavilla Fontana

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 110.000,00 pari a 852,71 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Royal immobiliare di Francavilla Fontana

Descrizione: VENDUTO Appartamento di 120 mq commerciali composto da soggiorno, sala pranzo, cucinotto, tre camere da letto e bagno. Due affaccia (balconi), Cantina e BOX Auto

Indirizzo: Viale Giuseppe Abbadessa n. 6

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 18

Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 927,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 115.200,00 pari a 834,78 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre I (06/02/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Ricerca del valore effettuata per "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale, Comune di Francavilla Fontana, Zona Periferica/QUARTIERE M.DELLE GRAZIE,S.LORENZO,PESCHIERA. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non fornisce alcun dato relativamente ai box auto. 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 nel contesto dei complessi di edilizia economica e popolare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si fonda sulla constatazione che gli immobili sottoposti ad espropriazione forzata fanno parte di un complesso di edilizia economica e popolare, ubicato in una zona ERP, pianificata con standard urbanistici omogenei in base ai quali le unità abitative presentano un'integrazione funzionale con le relative pertinenze, quali box auto e cantine. Questo tipo di edilizia, progettato per garantire un'adeguata dotazione di servizi ai residenti prevede, infatti, che il box auto non sia un elemento autonomo e separato, ma costituisca un'estensione naturale dell'unità abitativa, funzionale alla sua fruizione e al soddisfacimento delle esigenze quotidiane degli abitanti. In questo contesto, l'appartamento e il garage/box auto, benché risultino formalmente distinti sotto il profilo catastale, costituiscono, di fatto, un insieme funzionale unitario, essendo concepiti e realizzati all'interno dello stesso complesso edilizio e in virtù della loro stretta correlazione tipologica e distributiva. Come già ampiamente esposto nel paragrafo dedicato alla descrizione dettagliata dei beni oggetto di valutazione, il garage/box auto è ubicato al piano terra dello stesso edificio in cui insiste l'unità abitativa e risulta accessibile sia direttamente dall'androne condominiale, attraverso i percorsi comuni interni, sia dal cortile condominiale con accesso carrabile. Questa collocazione ne rafforza il carattere di "pertinenza" funzionale (ma non esclusiva) rispetto all'appartamento. Inoltre, l'organizzazione spaziale e distributiva dell'intero fabbricato, così come prevista nell'ambito della pianificazione urbanistica attuata ai sensi della Legge n. 167/1962, rispecchia un modello insediativo nel quale gli spazi destinati a box auto sono stati concepiti per rispondere alle esigenze di parcheggio e ricovero dei veicoli dei residenti, configurandosi quindi come elementi connessi all'uso abitativo delle unità immobiliari sovrastanti. Questa caratteristica, unita alla prossimità fisica e all'accessibilità diretta tramite le parti comuni dell'edificio, consente di considerare l'appartamento e il box auto come componenti autonome di un unico corpo immobiliare sotto il profilo funzionale e valutativo. Per quanto innanzi e al fine di riflettere correttamente l'effettiva utilizzabilità e il valore attribuito dal

mercato a tale dotazione, per la determinazione delle consistenze commerciali, si è ritenuto opportuno considerare **il garage/box auto come parte integrante dell'unità principale (Corpo A) e non come sua è pertinenza esclusiva, e calcolare quindi la sua superficie al 100%**. Questa scelta trova giustificazione nella normativa urbanistica di riferimento e negli standard adottati per gli insediamenti ERP, in cui il box auto non è un elemento accessorio facoltativo, ma un componente strutturale del complesso residenziale.

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 dell'ABI, ispirati alla trasparenza e verificabilità delle assunzioni dei dati, si è proceduto con l'individuazione del criterio di stima più idoneo a determinare il valore commerciale dei beni in oggetto. Verificato che i beni oggetto di stima rientrano, per condizioni intrinseche ed estrinseche, in una tipologia di beni per i quali esiste un mercato locale di compravendita attivo, e che vi è quindi la possibilità di effettuare un confronto tra gli immobili oggetto di valutazione e quelli presi a riferimento e di acquisire dati ed elementi oggettivi e verificabili, la scrivente CTU ha ritenuto corretto adottare **il metodo di stima per comparazione diretta**, ovvero un metodo di valutazione immobiliare basato sul confronto con immobili simili, recentemente venduti o in offerta sul mercato, e che si fonda sul principio della sostituibilità, secondo cui un acquirente razionale non pagherebbe per un immobile più di quanto costerebbe acquistare un altro bene con pari caratteristiche e funzionalità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, con il metodo di stima di cui innanzi, si è fatto riferimento ai seguenti dati comparativi:

1. Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
2. Quotazioni immobiliari nell'area interessata tratte da agenzie immobiliari.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al comune di Francavilla Fontana, classifica gli immobili oggetto di stima nella Zona Periferica/QUARTIERE M.DELLE GRAZIE, S.LORENZO, PESCHIERA e nel 2024 (ultima rilevazione disponibile) per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale **prevede un range di valori compreso tra € 800,00 e € 1.050,00 per superficie lorda**. Si evidenzia, tuttavia, che l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non fornisce alcun dato relativamente ai box auto. 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 nel contesto dei complessi di edilizia economica e popolare. Circa l'attendibilità delle quotazioni OMI, si ritiene necessario precisare che le stesse forniscono una media dei valori per determinati settori o zone geografiche, ma non riflettono le peculiarità specifiche di un immobile (ad esempio, caratteristiche strutturali, stato di conservazione, piano, accessori) e quindi assumere *sic et simpliciter* il valore unitario minimo, medio o massimo OMI, senza integrarlo con ulteriori elementi di valutazione, risulta spesso inappropriato e non consente di rappresentare correttamente l'effettivo valore del bene oggetto di stima.

Nel caso specifico, considerando che gli immobili oggetto di stima si inseriscono in un edificio di 4 piani senza ascensore, che necessita di interventi manutentivi delle facciate e delle aree interne ed esterne comuni, la scrivente ritenendo inappropriato assumere come valore medio standard quello delle quotazioni OMI, ha proceduto con un' **indagine di mercato locale mediante consultazione di agenzie immobiliari**, limitando la ricerca alle compravendite recenti di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A seguito della consultazione di agenzie immobiliari locali e successive interviste dirette ad operatori del settore attivi nella zona, è emerso che attualmente nell'area di interesse è possibile individuare n. 3 (tre) appartamenti con cantina di pertinenza e box auto: dei quali due sono ubicati nell'Edificio 3 del complesso edilizio di edilizia economica e popolare, in cui insistono le unità immobiliari oggetto di valutazione ed ancora sul mercato, e uno oggetto di recente compravendita ubicato in un vicino complesso di edilizia economica e popolare. In particolare, le due unità immobiliari situati nel predetto Edificio 3, ubicate anch'esse al terzo piano, presentano le stesse caratteristiche architettoniche, strutturali e distributive, nonché un equivalente livello di finiture rispetto ai beni oggetto di stima. Tali similitudini rinvergono dal fatto che gli edifici nei quali sono ubicati i predetti beni e quelli oggetto di valutazione fanno parte di un unico complesso

ERP realizzato sul finire degli anni 80' del 900, costituito da n. 54 alloggi con metratura più o meno simile ai piani 1,2 e 3, e n. 54 cantine di pertinenza degli alloggi e n. 54 box auto al piano terra.

L'unica differenza rilevante, fra i comparabili e beni oggetto di valutazione riguarda l'accesso: mentre questi ultimi accedono da viale Giuseppe Abbadessa, quelli comparabili hanno accesso da via Carlo Alberto Dalla Chiesa. Un ulteriore elemento da sottolineare è che, per le predette le unità comparabili, la vendita include il box auto al piano terra, con una superficie lorda di circa 16,00 mq, e la cantina di pertinenza, sempre a piano terra con superficie lorda di circa 6,5 mq. La terza unità immobiliare, assunta come comparabile e oggetto, invece, di una recente compravendita è anch'essa ubicata al terzo piano (senza ascensore) di un complesso di edilizia economica e popolare di 4 piani fuori terra situato su Viale Giuseppe Abbadessa a circa 100 mt di distanza dall'edificio nel quale insistono i beni oggetto di valutazione. Per quanto appreso a seguito di interlocuzione con l'agente immobiliare che ha gestito la vendita e riscontrabile dall'annuncio ancora presente sul sito dell'agenzia, l'appartamento dotato di cantina di pertinenza e box auto presenta le stesse caratteristiche architettoniche, strutturali e distributive, di quello oggetto di valutazione, nonché un equivalente livello di finiture.

Si rileva che la presenza di queste pertinenze (cantina ad uso esclusivo e box auto), che contribuiscono al valore complessivo degli appartamenti, risulta un elemento importante nella valutazione dell'immobile, poiché riflette un aspetto comune agli appartamenti comparabili, con le stesse caratteristiche funzionali e accessori. Questa similitudine tra i beni - che riflette chiaramente una tendenza del mercato locale a non valorizzare il box come unità distinta, ma a considerarlo un'estensione della superficie residenziale, determinando così un valore unitario simile a quello dell'appartamento - consente di utilizzarli come elementi di confronto validi, offrendo una base solida per determinare il valore dell'immobile in questione. La presenza di due comparabili all'interno dello stesso complesso edilizio, il cui valore di mercato varia da 781,25 €/mq a 852,71 €/mq, fornisce un riferimento preciso e attendibile per la determinazione del valore di mercato del corpo oggetto di valutazione. L'analisi di questi valori consente di stimare un intervallo di mercato realistico, coerente con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e con il contesto urbanistico ed economico di riferimento. Inoltre, la stretta omogeneità tra le unità comparabili e l'immobile in esame - in termini di tipologia costruttiva, caratteristiche distributive e livello di finiture - rafforza l'affidabilità di tali valori come base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Tale intervallo di valori rappresenta quindi un elemento chiave nella metodologia di valutazione adottata, consentendo di delineare in modo oggettivo il valore attribuibile all'unità immobiliare oggetto di stima, nel rispetto delle condizioni di mercato locali e delle evidenze empiriche rilevate.

Alla luce di quanto precedentemente esposto e sulla base delle indagini comparative svolte e delle relative risultanze, nonché della conoscenza diretta del mercato immobiliare locale, suffragata da elementi tecnici ed economici, si ritiene di poter determinare il valore di mercato dell'immobile in modo coerente e fondato. Considerate le caratteristiche intrinseche (tipologia, superficie, distribuzione interna, stato di conservazione) ed estrinseche (ubicazione nel complesso edilizio, contesto urbanistico, dotazione di pertinenze), nonché la buona accessibilità da una strada principale, si ritiene congruo e giustificato assumere come **valore unitario di mercato complessivo al metro quadrato** il valore massimo rilevato tra i due comparabili ubicati nel medesimo complesso edilizio, pari a 852,70 €/mq, arrotondato per difetto a **850.00 €/mq**. Questa scelta è motivata dalla stretta omogeneità tipologica e funzionale tra l'immobile oggetto di stima e i beni comparabili, oltre che dalla presenza di pertinenze analoghe (cantina e box auto) e da una collocazione urbanistica che non presenta elementi di penalizzazione rispetto ai riferimenti analizzati. L'adozione del valore massimo è quindi giustificata da una coerenza complessiva tra le caratteristiche del bene stimato e quelle delle unità di confronto, nonché dall'aderenza ai valori espressi dal mercato locale per immobili con analoghe condizioni di accessibilità e dotazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,27	x	850,00	=	97.979,50
Valore superficie accessori:	16,72	x	850,00	=	14.212,00
					<hr/>
					112.191,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 112.191,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 112.191,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima si colloca all'interno di un complesso di edilizia economica e popolare, caratterizzato da una distribuzione omogenea delle unità abitative e delle relative pertinenze, tra cui cantine e box auto. 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. Per questa ragione, si è ritenuto metodologicamente corretto computare la superficie del box auto nella consistenza commerciale dell'unità abitativa, attribuendogli il medesimo valore unitario al metro quadrato dell'appartamento. Tale scelta trova riscontro non solo nelle consuetudini del mercato locale, ma anche negli standard urbanistici tipici delle zone ERP, dove la presenza di spazi pertinenziali è una componente essenziale del progetto abitativo.

Per la determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento a due 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 nel quartiere Madonna delle Grazie - San Lorenzo - Peschiera, riportano valori compresi tra 800,00 €/mq e 1.050,00 €/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.

Parallelamente, è stata condotta un'**indagine diretta sul mercato locale**, attraverso il reperimento di informazioni presso agenzie immobiliari operanti nella zona. Da questa analisi sono emerse tre transazioni recenti di unità abitative con caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima. In particolare, due di esse riguardano appartamenti situati all'interno dello stesso complesso di edilizia economica e popolare, entrambi ubicati al terzo piano e dotati di cantina e box auto, con valori unitari di mercato compresi tra 781,25 €/mq e 852,71 €/mq. Un'ulteriore comparazione è stata effettuata con un appartamento compravenduto di recente in un edificio ubicato a breve distanza, anch'esso appartenente a un complesso ERP con medesime caratteristiche tipologiche, che ha confermato la congruenza dei valori rilevati.

Alla luce di queste evidenze, e considerando l'omogeneità tra gli immobili comparabili e l'unità oggetto di valutazione, si è ritenuto opportuno assumere come valore unitario di riferimento l'importo di **850,00 €/mq**, corrispondente alla fascia alta delle transazioni analizzate. Questa scelta è giustificata dalla posizione dell'immobile all'interno di un contesto urbanistico omogeneo, dalla sua dotazione di pertinenze coerente con gli standard del comparto edilizio e dall'assenza di elementi penalizzanti rispetto agli immobili comparabili. L'adozione del valore massimo tra quelli rilevati consente di garantire una stima che rispecchia fedelmente le dinamiche del mercato locale, nel rispetto dei criteri valutativi dettati dagli standard internazionali di riferimento.

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 Francavilla Fontana (BR), agenzie: Francavilla Fontana (BR), osservatori del mercato immobiliare OMI- Agenzia delle

Entrate

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	115,27	16,72	112.191,50	112.191,50
				112.191,50 €	112.191,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Alla luce dell'analisi condotta, si ritiene che la quota oggetto di valutazione non sia comodamente divisibile. L'appartamento, per conformazione e superficie utile, non consente una ripartizione funzionale in più unità autonome, in quanto la distribuzione planimetrica e la presenza di un solo servizio igienico ne limitano la frazionabilità senza interventi strutturali invasivi. Inoltre, la cantina costituisce una pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, contribuendo direttamente alla sua fruibilità e al valore complessivo del bene, senza possibilità di una separazione autonoma. Il garage, pur essendo accessibile anche dall'interno del condominio, non assume un valore autonomo rispetto all'abitazione, bensì si configura come un'estensione funzionale dell'unità principale, rafforzando ulteriormente l'impossibilità di una divisione comoda e indipendente delle singole porzioni del cespite.

Pertanto, considerati tutti questi elementi, si conclude che la quota non è frazionabile in maniera agevole e che la sua divisione determinerebbe una perdita di funzionalità e valore economico.

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

€. 2.652,00

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

€. 109.539,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 16.430,93

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 108,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00

data 18/02/2025



il tecnico incaricato
Serena Chiarelli

